

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ der Gemeinde Niederkrüchten – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund des Anschreibens an die Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.09.2019 von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (T) eingegangen sind:

Keine Einwendungen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2019
- Handwerkskammer Düsseldorf K. d. ö. R. vom 14.10.2019
- Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein K. d. ö. R. vom 14.11.2019
- Kreis Viersen vom 13.11.2019
- NEW AG vom 01.10.2019
- Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 21.10.2019

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<b>T 01</b>	<b>Arbeitsgemeinschaft Biotopschutz im Kreis Viersen e. V. vom 12.11.2019</b>		
	<p>Unsererseits bestehen gegen den o.a. Bebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Wir würden jedoch begrüßen, wenn gem. Artenschutzprüfung im Zusammenhang mit der dort getroffenen Anregung für die Ausgleichsmaßnahme an den Neubauten Hohlräume für Halb- / Höhlenbrüter und Spalten für Fledermausarten vorgesehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Artenschutzgutachten sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben.</p> <p>Die Empfehlung des Gutachters, an den Neubauten Hohlräume für Halb- /Höhlenbrüter und Spalten für Fledermausarten vorzusehen, wird an die Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>
<b>T 02</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg vom 04.10.2019</b>		
	<p>Die Änderungsfläche liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Birth 1“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“. Eigentümerin des Feldes ist der Niederländische Staat, vertreten</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans werden die diesbezüglichen Ausführungen entsprechend angepasst (s. Kap. 3.7.).</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>



ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	verband 6 in 50126 Bergheim zu stellen, sofern nicht bereits geschehen.		
<b>T 03</b>	<b>Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.10.2019</b>		
	<p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.  Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p>	<p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und die zuständige kommunale untere Denkmalbehörde bei der Gemeinde Niederkrüchten wurden bzw. werden im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde Niederkrüchten (regelmäßig) beteiligt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Das dargestellte Gebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Niederkrüchten“ und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.</p>	<p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans enthält entsprechende Ausführungen (s. Kap. 3.8.).</p>	
<b>T 04</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.09.2019</b>		
	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Pla-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Änderung des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund überschreiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	nungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.		
<b>T 05</b>	<b>Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen vom 25.10.2019</b>		
<b>05.1</b>	<p>Erdbebengefährdung</p> <p>In Ergänzung zu den korrekt wiedergegebenen Ausführungen zu Erdbebenzonen gebe ich folgenden Hinweis:</p> <p>Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Änderung des Bebauungsplans wird der Hinweis zu den Erdbebenzonen entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>05.2</b>	<p>Baugrund</p> <p>Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse an.</p> <p>Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>T 06</b>	<b>Landschaftsverband Rheinland K. d. ö. R. vom 08.10.2019</b>		
	<p>Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden bzw. werden im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde Niederkrüchten (regelmäßig) beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>T 07</b>	<b>Unitymedia NRW GmbH vom 31.10.2019</b>		

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unitymedia NRW GmbH wird im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans beteiligt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

## 5. Änderung des Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ der Gemeinde Niederkrüchten –Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.09.2019 bis einschließlich 15.11.2019 von der Öffentlichkeit (B) eingegangen sind:

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<b>B 01</b>	<b>Bürger vom 24.10.2019</b>		
	<p>Wir nehmen Bezug auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und bringen hiermit unsere Bedenken zum Ausdruck.</p> <p>Wir halten den geplanten Baukörper in der Dimension in dieser Lage für viel zu mächtig und zu hoch. In einem Wohngebiet, in dem bisher nur Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut wurden, werden für die letzten beiden nicht bebauten Grundstücke alle bisherigen satzungsmäßigen Beschränkungen aufgehoben und ein Komplex von 12 - 16 Wohneinheiten geplant. Ebenfalls soll die Höhe des Baukörpers, von der gemittelten Höhe der Straße gerechnet, auf 12,25 m drastisch verändert werden, obwohl unmittelbar gegenüber das im Jahr 2005 erbaute Haus in der Rathausstraße 20 nur eine Höhe von 7,50 m aufweist. Die Fenster im Obergeschoss durften aufgrund der Baugenehmigung nur in Richtung des geplanten Baukörpers erstellt werden. Der Gebäudeabstand zum geplanten Baukörper beträgt ca. sechs Meter und führt zur vollständigen Beschattung des Hauses Nr. 20.</p>	<p>Die geplante Bebauung liegt ca. 100 m entfernt vom Ortskern Alt-Niederkrüchtens. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans lassen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zwei Vollgeschossen sowie einer Gebäudehöhe von max. 9,75 m und einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe von max. 2,50 m zu. Damit ermöglichen sie eine der Lage angemessene, maßvolle bauliche Dichte, auch zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern. Bereits die derzeit rechtskräftige Gestaltungssatzung Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ lässt eine Firsthöhe von 9,75 m zu. Die Beschränkung bezieht sich aber nur auf das betreffende Baugrundstück und die südlich und westlich angrenzenden Grundstücke. Für die übrige Bebauung entlang der Rathausstraße liegt dagegen derzeit keine Höhenbeschränkung vor. Auch die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zu den Hausformen entsprechen denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ bzw. orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit wird mit den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans keine übermäßige Verdichtung zugelassen. Eine vollständige Beschattung des Gebäudes Rathausstraße Nr. 20 ist nicht zu erwarten. Es befindet sich nicht ca. 6, sondern ca. 8,5 m von der geplanten</p>	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Dass die Rathausstraße entlang des geplanten Baukörpers ein Gefälle aufweist und damit vom niedrigsten Punkt gerechnet der Baukörper nochmals größer und wuchtiger wird, bleibt bei der Planung unberücksichtigt. Eine Staffe- lung ist auf jeden Fall erforderlich.</p>	<p>ten Bebauung entfernt. Der Abstand der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 4,0 m zur öffent- lichen Verkehrsfläche. Damit wird ein ausreichender Ab- stand zwischen der Bebauung auf den beiden Straßensei- ten gewährleistet. Zudem liegt die geplante Bebauung süd- östlich des Gebäudes Nr. 20, sodass für dessen Südfassa- de eine Besonnung bereits ab der Mittagszeit stattfindet. Eine Verschattung in dem vom Einwender befürchteten Ausmaß ist nicht zu erwarten. Im Übrigen wird im Bauge- nehmigungsverfahren die Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgeschriebener Abstände geprüft. Damit wird regelmäßig das Gebot der Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange erfüllt.</p> <p>Die vorhandene Topografie innerhalb des Bereichs und in der Umgebung der geplanten Bebauung wurde berücksich- tigt. Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe für den geplanten Neubau ermöglicht die Errichtung der vorgese- henen Kellergaragen mit vorgelagerten Stellplätzen. Eine geringere Höhe des Erdgeschossrohfußbodens würde zu einer nicht realisierbaren Neigung der Zufahrten zu den geplanten Kellergaragen führen. Dies ist einerseits in der Topografie der Rathausstraße begründet. Diese steigt vom Zugang zur Grünanlage Lindbruch zur Straßenkreuzung mit Gartenstraße und Schlecker Weg deutlich an, sodass eine erhebliche Vertikale zu überwinden ist. Andererseits ließen sich die Gebäude auch nicht in größerem Abstand zur Rat- hausstraße errichten, um die horizontale Länge der Zufahr- ten zu vergrößern. Hiermit würden die rückwärtigen, als Hausgärten nutzbaren Grundstücksbereiche deutlich ver- kleinert und umfängliche Abgrabungen erforderlich. Ebenso wäre durch das Heranrücken eine Beeinträchtigung nach- barlicher Belange möglich. Insofern ist hier ein Gebäudesoc- kel von 2,50 m über Straßenniveau notwendig zur Realie- sierung der städtebaulichen Planung. Diese Thematik ist grundsätzlich auch auf die bestehende westlich benachbar- te Grundstückssituation übertragbar. Zwar wirkt die geplan- te Bebauung am niedrigsten Punkt der Rathausstraße dann</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Unter Ziffer 7. im Beschluss führen Sie auf, dass eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist. Was sind denn wesentliche Beeinträchtigungen, wenn der vorgenannte Sachverhalt nicht berücksichtigt wird?</p> <p>Auch die Ausführungen unter Ziffer 8.2. sind falsch. Dort wird aufgeführt, dass die bestehenden Gebäude entlang der Rathausstraße um ca. 2,00 m, also in vertretbarem Ausmaß, überragt würden. Es handelt sich um 4,75 m, was erheblich ist.</p> <p>Wir haben verstanden, dass die Gemeinde Bedarf an Woh-</p>	<p>höher. Dies ist jedoch gegenüber einer Staffelung der Gebäudehöhe städtebaulich zu präferieren. Eine einheitliche Höhe der beiden geplanten Doppelhaushälften dient einem harmonischen Erscheinungsbild, indem sie die Zusammengehörigkeit vermittelt. Ebenso hätte die „Abstufung des östlichen Gebäudes des Doppelhauses keine Auswirkungen auf die Grundstückssituation des Gebäudes Nr. 20. Vielmehr steht die Bebauung vis-à-vis dem Eingang zur Grünanlage und erfüllt so eine städtebauliche Funktion einer Raumkante.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf das Kap. 7. „Auswirkungen der Planung/Gutachten“ der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans. Dort wird dargelegt, dass wesentliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange sowie grenzüberschreitende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Eine seitens des Einwenders befürchtete Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist darüber hinaus ebenfalls nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung weist kein unübliches Maß der baulichen Nutzung auf. Im Übrigen wird im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgeschriebener Abstände geprüft. Damit wird regelmäßig das Gebot der Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange erfüllt (s. o.).</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf das Kap. 8.2. „Maß der baulichen Nutzung“ der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen lässt für die geplante Bebauung eine Gebäudehöhe von max. 12,25 m über der gemittelten Höhe der Straße zu. Diese beträgt bei den bestehenden benachbarten bzw. genehmigten Gebäuden in der Rathausstraße östlich auf der Südseite der Straße über 10,0 m. Somit ist zu erwarten, dass die Höhe über Straßenniveau ca. 2,0 m mehr als in der Umgebung beträgt.</p> <p>Mit der zur Bebauung vorgesehenen Baulücke besteht ein</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nungen hat und Lösungen gesucht werden müssen. Der Charakter der vorhandenen Wohnbebauung ist aber aus der Vergangenheit heraus auf Ein- und Zwei-Familienhäuser mit Satteldach ausgerichtet.</p> <p>Welche Auswirkungen die Veränderung der vorgesehenen neuen Bauweise hat, ist im östlichen Bereich des Baugebietes am Oberkrüchtener Weg Nr. 2 zu erkennen. Dort wird der soziale Frieden durch ein großes Einfamilienhaus gestört, weil durch den Balkon im oberen Staffelgeschoss alle Nachbargärten eingesehen werden können. Dieser Baukörper passt nicht ins Straßenbild und hat zu massiven Beschwerden geführt.</p> <p>Diesen Sündenfall wollen Sie jetzt noch übertreffen. Durch die Festlegung des Erdgeschossrohfußbodens auf 2,50 m wird ein zusätzliches Geschoss ermöglicht und durch das 12 – 16 Familienwohnhaus wird der Nachbarbebauung sämtliche Diskretion genommen. Das stört den sozialen Frieden und wird auch in dieser Form in den Neubaugebieten in Elmpt und in Niederkrüchten nicht umgesetzt. Wir sehen hier den Gleichheitsgrundsatz verletzt. Wir leben bewusst auf dem Land und nicht in der Großstadt.</p>	<p>erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung nahe des Ortszentrums Alt-Niederkrüchtens. In der Gemeinde liegt ein erheblicher Bedarf an altengerechtem Wohnraum vor. Um zu dessen Deckung wesentlich beizutragen, bietet sich die Errichtung von Geschosswohnungsbau an. Damit kann die Lagegunst der Fläche angemessen ausgenutzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die Umsetzung des dringend benötigten Geschosswohnungsbaus tragen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung bei. Gerade in exponierten Lagen ist die Gemeinde bestrebt, auch Bestrebungen mit modernen Bauformen im Gemeindebild zu unterstützen.</p> <p>Die Schaffung in bebauten Gebieten unüblicher Einsichtsmöglichkeiten ist durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Mehrheitlich sind die Außenwohnbereiche der benachbarten Wohngebäude nicht dorthin ausgerichtet bzw. bereits derzeit durch Bepflanzungen abgeschirmt. Auch darüber hinaus sind Bepflanzungen bzw. die Errichtung von Sichtschutzvorkehrungen zumutbar. Nachbarschützend kommt hinzu, dass die südlich der geplanten Bebauung befindlichen Grundstücke höher liegen als das hierfür vorgesehene. Somit bestehen dorthin geringere Einsichtsmöglichkeiten, da die dortige Bebauung weniger hoch überragt wird. Darüber hinaus werden hinreichende Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt.</p> <p>Mit der Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf max. 2,50 m wird kein über die zulässigen zwei Vollgeschosse hinausgehendes ermöglicht. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist hierdurch nicht zu erwarten (s. o.). Städtebauliche Planungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Verfahrens. Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gemäß Art. 3 GG ist ebenfalls nicht erkennbar. Aus diesem ist nicht abzuleiten, dass in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen jeweils dieselbe</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Im Heineland wird die Gebäudehöhe im WA 1 und WA 4 auf 9,50 m beschränkt und nur im WA 3 aufgrund der Nachbarbebauung auf 11,50 m festgesetzt. Man nimmt hier bewusst eine Höhenstaffelung vor, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu fördern, 12,25 m baut keiner.</p> <p>Diese Grundsätze werden vollständig bei dieser geplanten Bebauung an der Rathausstraße missachtet. Hier will man einen viel zu hohen und wuchtigen Baukörper realisieren, der nicht ins Bild passt und nur einem Grundstückseigentümer maximalen Profit gibt.</p> <p>Warum sind solche Baukörper nicht im Neubaugebiet an der Realschule realisiert worden? Dort hätte es keinen gestört.</p> <p>Für jede Wohnung ist ein Stellplatz bzw. Garagenplatz vorgesehen. Wir wissen alle, dass in ländlichen Regionen sicherlich pro Haushalt mindestens von 1,5 – 2 Fahrzeugen auszugehen ist. Das führt auch bei einer veränderten Straßenanlage zu erheblichen Verkehrsbeeinträchtigungen und Lärm für alle Nachbarn. Auch auf einer Spielstraße, auf der die Fußgänger die Straße ebenfalls benutzen, kann diese hohe Anzahl von zusätzlichen Fahrzeugen die Verkehrssi-</p>	<p>städtebauliche Planung realisiert werden müsste. Vielmehr kann die Gemeinde im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts die Planungshoheit ausüben und individuelle Konzepte entwickeln. Die geplante Bebauung zielt nicht auf die Herstellung einer großstädtischen städtebaulichen Struktur, sondern auf eine maßvolle, angemessene Nachverdichtung. Damit soll die Lagegunst nahe des Ortsteilzentrums Alt-Niederkrüchtens ausgenutzt werden, um altengerechten Wohnraum zu schaffen (s. o.).</p> <p>Städtebauliche Planungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Verfahrens (s. o.). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar (s. o.) und insbesondere auch der Situation im hängigen Gelände geschuldet.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stellt sich aufgrund der Lagegunst der geplanten Bebauung als angemessen dar. Es trägt dem Ziel Rechnung, altengerechten Wohnraum im Ortsteil Alt-Niederkrüchten zu schaffen (s. o.). Die Interessen des Grundstückseigentümers werden bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt, sind jedoch nicht entscheidend für die städtebauliche Planung.</p> <p>Städtebauliche Planungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Verfahrens (s. o.).</p> <p>Für die geplante Bebauung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Kellergaragen mit vorgelagerten Stellplätzen in den Einfahrten vorgesehen. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung dieser städtebaulichen Planung. Im Baugenehmigungsverfahren wird seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde die Herstellung der notwendigen Stellplätze geprüft. Insofern ist zu erwarten, dass die erforderlichen Stellplätze</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>cherheit negativ beeinträchtigen.</p> <p>Die beiden Grundstücke an der Rathausstraße sind nicht eben, sondern ansteigend zur Dr.-Bäumker-Straße hin. Die bestehenden Baulinien haben bisher die Bebaubarkeit nur im vorderen Bereich der Rathausstraße vorgesehen. Durch das Verschieben der Linie in den hinteren Bereich bis auf 3 Meter an die Nachbarbebauung werden die topografischen Verhältnisse vollständig ignoriert, was neben der Diskretion zu erheblichen Beeinträchtigungen bei der Bestandsbebauung führt.</p> <p>Ein Baukörper in dieser Dimension ist unseres Erachtens nach nicht angemessen, sollte die Topografie berücksichtigen, gestaffelt und in der Höhe reduziert werden.</p> <p>Wir schlagen vor, bei Tageslicht eine Ortsbesichtigung mit den Nachbarn durchzuführen und dabei auch die Auswirkungen am Oberkrüchtener Weg 2 anzuschauen.</p>	<p>auf dem Grundstück errichtet werden. Seitens der Straßenverkehrsbehörde wurden keine Bedenken geäußert. Daher sind erhebliche Behinderungen oder gar Gefährdungen im Verkehr aufgrund der Realisierung der städtebaulichen Planung aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten.</p> <p>Die städtebauliche Planung sieht vor, die geplante Bebauung an der Rathausstraße zu orientieren. Sie soll lediglich soweit abgerückt werden, wie zur Errichtung der Zufahrten zu den geplanten abgesenkten Kellergaragen notwendig. Ein Heranrücken an die bestehende Bebauung auf 3,0 m ist nicht vorgesehen und wäre darüber hinaus bauordnungsrechtlich auch nicht zulässig. Die topografischen Verhältnisse werden berücksichtigt. Dies erfolgt dadurch, dass der nach Südosten ansteigende rückwärtige Grundstücksbereich frei von Bebauung bleiben soll. Zudem wirkt sich die Topografie insofern positiv auf nachbarliche Belange aus als die Einsehbarkeit der Umgebung begrenzt wird (s. o). Im Übrigen wird im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgeschriebener Abstände geprüft. Damit wird regelmäßig das Gebot der Rücksichtnahme auf nachbarliche Belange erfüllt (s. o.).</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht üblichen Werten gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Es wird angesichts der Lagegunst und des Ziels der Schaffung altengerechten Wohnraums als angemessen beurteilt (s. o.). Die Topografie wird berücksichtigt (s. o.). Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen ist notwendig zur Realisierung der städtebaulichen Planung. Sie wird zudem als vertretbar in Bezug auf die Umgebung erachtet (s. o.).</p> <p>Die bestehende Situation vor Ort ist hinreichend bekannt. Sie wird bei der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Gerade dies hat zur vorliegenden städtebaulichen Planung und zu den beabsichtigten Festsetzungen geführt (s. o). Städtebauliche Planungen außerhalb des räumlichen</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans sind nicht Gegenstand des Verfahrens (s. o.).	
<b>B 02</b>	<b>Bürger vom 15.11.2019</b>		
	<p>Die Interessengemeinschaft der Anwohner der Rathausstraße, Gartenstraße, Schleeker Weg und der Dr.-Bäumker-Straße hat heute eine Stellungnahme zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nie-23 „Oberkrüchtener Weg“ eingereicht.</p> <p>Meine Frau und ich haben diese Stellungnahme nicht unterschrieben. Wir schließen uns jedoch den vorgetragenen Sachargumenten in der Stellungnahme an und möchten Sie bitten, diese wohlwollend zu überprüfen.</p>	Auf die Stellungnahme B 01 und die Stellungnahme der Verwaltung wird verwiesen.	<p>Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>