



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Räumliche Planung und Entwicklung, Bauverwaltung, Abfallwirtschaft
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 18.01.2016

Vorlagen-Nr. 225 -2014/2020
Datum: 18.01.2016
Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nie-63 "Oberkrüchtener Weg/An Felderhausen"

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 07.01.2016)
- Entwurf der Begründung (Stand: 07.12.2015)
- Verkehrsgutachten
- Lärmgutachten
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Artenschutzprüfung Stufe 2

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 den Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-63 "Oberkrüchtener Weg/An Felderhausen" gefasst. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohngebietes im Bereich der Realschule zwischen den Straßen An Felderhausen, Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg und Gartenstraße. Im Ortsteil

Niederkrüchten, dem zweiten Hauptort der Gemeinde Niederkrüchten neben der Ortschaft Elmpt, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen ist, ist seit mehr als 15 Jahren keine Baulandausweisung mehr erfolgt. Ursache dafür ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Malerviertel, die nach Vorgabe des Landes Nordrhein-Westfalen vorrangig durchzuführen war. Durch diesen langen Zeitraum ist in der Ortslage Niederkrüchten ein Nachfragestau nach Bauland entstanden. Nur wenige Baulücken stehen planerisch zur Verfügung, sind jedoch aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht zu entwickeln. Dass eine Nachfrage nach baureifen Grundstücken besteht, zeigt das rege Interesse an den hier neu zu schaffenden Baugrundstücken, das aus der Bevölkerung an die Verwaltung herangetragen wird.

In Folge des Einleitungsbeschlusses im Jahr 2013 gab es erheblichen Widerstand der Anlieger, die zum einen forderten, dass ihre Grundstücke nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden und zum anderen, dass keine Umlegung durchgeführt wird. Weiterhin gab es erhebliche Bedenken gegen den geplanten Vollausbau der Gartenstraße vor dem Umsetzung des Baugebietes, da eine Belastung und Beschädigung durch Baustellenfahrzeuge befürchtet wurde. Daraufhin wurde der Umbau der Gartenstraße auf Empfehlung des Bauausschusses vom 01.10.2013 bis zur Fertigstellung des Bebauungsplangebietes verschoben.

Um die Bedenken der Anlieger zu berücksichtigen wurde seitens der Verwaltung eine Umsetzung des Bebauungsplanes ohne die Durchführung eines Umlegungsverfahrens vorangetrieben. Es bleibt jedoch festzustellen, dass durch den Verzicht auf ein Umlegungsverfahren finanzielle Nachteile für die Gemeinde entstehen, da letztlich beinahe ausschließlich Gemeindegrundstücke für die Erschließung in Anspruch genommen werden und dies nicht über die Umlegungsmasse unter den Eigentümern aufgeteilt wird. Zudem sind Grundstücksverhandlungen mit einzelnen Grundstückseigentümern zu führen, deren Grundstücke für die Erschließung unentbehrlich sind. Schließlich fehlen durch die fehlende Umlegung Gestaltungsoptionen des Baugebietes.

Unter diesen Voraussetzungen wurde ein städtebaulicher Entwurf geplant, der eine geradlinige Erschließung von West nach Ost zwischen den Straßen Am Schulzentrum und Gartenstraße sowie eine geradlinige Erschließung von Nord nach Süd, vom Oberkrüchtener Weg auf die West-Ost-Erschließung vorsieht. Der Entwurf bietet Raum für ca. 39 (freistehende) Einfamilienhausgrundstücke, wovon sich 21 in Gemeindeeigentum befinden. Die Anbindung des neuen Baugebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist geplant über den Oberkrüchtener Weg, die Gartenstraße und die Straße Am Schulzentrum. Zur Straße Am Schulzentrum ist eine Öffnung der bestehenden Lärmschutzwand notwendig. Zu dieser Anbindung konnte bereits

sehr frühzeitig das grundsätzliche Einverständnis von Straßen.NRW eingeholt werden. Das Grundstück des ehemaligen Baumarktes Theissen wird über eine Stichstraße erschlossen.

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind verschiedene begleitende Fachgutachten erstellt worden. Das Lärmgutachten des TÜV-Nord sollte die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Bundesstraße B 221, vor dem Hintergrund der geplanten Öffnung der Lärmschutzwand ebenso prüfen, wie den Lärm der Landesstraße L 126 / An Felderhausen und die möglichen Immissionen durch den Betrieb der Realschule. Demnach wird im Plangebiet zum großen Teil ein ausreichender Lärmschutz bereits beim Einbau von heute handelsüblichen Fenstern erreicht. Lediglich an den südlichsten Gebäuden in Richtung der Straße An Felderhausen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen. Für die Geräusche vom Schulgrundstück werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten.

Die möglichen Anbindungen des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz sind durch ein verkehrstechnisches Gutachten untersucht worden. Im Ergebnis können alle geplanten Anbindungen realisiert werden. Theoretisch wäre auch eine Anbindung über das Grundstück Theissen möglich. Diese Option ist jedoch, insbesondere nach erfolgten Gesprächen mit der Familie Theissen, verworfen worden. Die Anbindung an den Oberkrüchtener Weg ist für das Baugebiet weniger attraktiv, da die Verbindungsfunktion sehr gering ist. Die Anbindung an die Gartenstraße ist für die Anwohner aufgrund der Nähe zur L 126 attraktiver. Bei der Einmündung auf die Gartenstraße ist darauf zu achten, dass sie mit der Straße Auf dem Stepken eine Kreuzung bildet. Für die Straße Am Schulzentrum bestehen aufgrund der geringen Belastung ebenfalls keine Defizite in der Anbindung.

Entsprechend der Vorgaben der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes ist für die Planung eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden. In der Artenschutzprüfung Stufe I wurde festgestellt, dass Beeinträchtigungen auf Lebensräume oder den Bestand planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten nicht ausgeschlossen werden seien. Dies begründet sich aus den Gehölzstrukturen der Hausgärten sowie dem leerstehenden Baumarktgebäude. Daher war im Anschluss noch eine Art-zu-Art-Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II durchzuführen. Diese Prüfung wurde im Zeitraum März bis Juli 2015 vorgenommen. Mit Schreiben vom 17.03.2015 wurden die Anlieger über die Durchführung der Artenschutzprüfung Stufe II im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes informiert und gebeten, dem Fachgutachter Zutritt zu den privaten Gärten zu gewähren. Im Wege der Untersuchung wurde festgestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten von der Planung ausgehen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist möglich, weil die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO, also die überbaubare Grundstücksfläche, kleiner als 20.000 qm ist. Die Anwendung des Verfahrens hat den Vorteil, dass Umweltprüfung, Umweltbericht und die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsregelung entbehrlich sind. Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Um die betroffenen Grundstückseigentümer und unmittelbaren Anlieger dennoch frühzeitig über die Planung zu informieren, hat die Verwaltung diesem Personenkreis den Entwurf des Bebauungsplan nebst Begründung mit Schreiben vom 19.05.2015 zukommen lassen und Gelegenheit für Fragen und Anregungen gegeben. Zudem wurden einzelne Träger öffentlicher Belange wie der Kreis Viersen, der Landesbetrieb Straßen.NRW oder Versorgungsunternehmen frühzeitig beteiligt.

Die Verwaltung wird die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Sitzung vorstellen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

- a) den Bebauungsplan Nie-63 "Oberkrüchtener Weg / An Felderhausen" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen,
- b) die öffentliche Auslegung durchzuführen und
- c) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen					
	Produkt:				
	Sachkonto:				
X	Keine.				
	Ja, bereits im lfd. Haushalt berücksichtigt.				
	Ja, mit folgenden Abweichungen:	lfd. HHJ	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
	Aufwendungen / Auszahlungen				
	Erträge / Einzahlungen				

gez. Wassong