



## Niederschrift

über die 11. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses

der Gemeinde Niederkrüchten

Verhandelt: Niederkrüchten, den 06. Oktober 2016

Sitzungslokal: Rathaus in Elmpt, Sitzungssaal

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 20:30 Uhr

### Anwesend sind:

1. Ausschussvorsitzender Wahlenberg, Johannes
2. Ausschussmitglied Claßen, Frank                      vertritt Meding, Michael
3. Ausschussmitglied Degenhardt, Anja
4. Ausschussmitglied Gumbel, Lars
5. Ausschussmitglied Jans, Trudis                      vertritt Haese, Detlef
6. Ausschussmitglied Kraemer, Andreas
7. Ausschussmitglied Krueger, Volker                      vertritt Tillmann, Stefan
8. Ausschussmitglied Macko, Dennis
9. Ausschussmitglied Michiels, Walter
10. Ausschussmitglied Seeboth, Ulrich
11. Ausschussmitglied Stoltze, Joerg
12. Ausschussmitglied Venten, Arndt
13. Ausschussmitglied Wallrafen, Heinz

### Seitens der Verwaltung:

1. Bürgermeister Wassong
2. Herr Hinsen

### Auf besondere Einladung:

Herr Henning Schmidt, Rhein.Ruhr Stadtplaner zu TOP 1

Es fehlen:

1. Ausschussmitglied Bertulot, Gisela
2. Ausschussmitglied Haese, Detlef
3. Ausschussmitglied Kueskens, Paul
4. Ausschussmitglied Meding, Michael
5. Ausschussmitglied Schmitz, Juergen
6. Ausschussmitglied Tekolf, Michael
7. Ausschussmitglied Tillmann, Stefan

Ausschussvorsitzender Johannes Wahlenberg eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einberufung zu dieser Sitzung durch Einladung vom 27.09.2016 ordnungsgemäß erfolgt ist.

## Öffentlicher Teil

- |                                                                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1) Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland"                                                                                              | 507-2014/2020 |
| 2) Erarbeitungsverfahren für den Regionalplan Düsseldorf - Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen der förmlichen zweiten Beteiligung | 506-2014/2020 |
| 3) Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Elmpt-Alter Kirchweg"                                            | 503-2014/2020 |
| 4) Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 "Venekotensee-Ost"                                                             | 505-2014/2020 |
| 5) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle"                                                                                    | 508-2014/2020 |
| 6) Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters                                                                                  |               |

## Öffentlicher Teil

### 1) Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland"

507-2014/2020

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat die Einleitung der Bauleitplanverfahren für das Baugebiet „Heineland“ im Ortsteil Elmpt beschlossen. Ziel ist zum einen die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und zum anderen die Ausweisung eines Baugebietes für die Wohnbebauung. Zur Ermittlung des optimalen Standortes zur Einbindung des Vollsortimenters in das Wohngebiet einerseits und zur Anbindung des Vollsortimenters an die Ortslage andererseits, ist das Büro Rhein.Ruhr Stadtplaner aus Essen mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes beauftragt worden. Im Rahmen des Prozesses sind zwei Alternativen entwickelt worden.

Die städtebauliche Konzeption wurde gutachterlich durch das Büro Brilon Bondzio Weiser aus Bochum begleitet. Die Alternativen sollten dabei einer Prüfung und Bewertung hinsichtlich der Hindernisse und des Konfliktpotenzials aus Sicht der Verkehrerschließung und des Schallschutzes unterzogen werden. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter die Gestaltungsvariante B zu bevorzugen, da bei der Variante A ein umfangreicher baulicher Aufwand erforderlich und somit höhere Kosten zu erwarten seien. Aus schalltechnischer Sicht seien bei keiner der Varianten unlösbare Konflikte zu erwarten.

Herr Henning Schmidt vom Büro Rhein.Ruhr Stadtplaner aus Essen stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die möglichen städtebaulichen Alternativen unter Berücksichtigung der Aspekte Ortsbild, Erschließung des geplanten Wohngebietes, Erschließung des geplanten Marktes und möglicher Störungen des Wohnumfeldes vor. Die Präsentation steht als Anhang zur Niederschrift im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Die Ausschussmitglieder Michiels, Seeboth und Stoltze sprechen sich für die Variante B aus. Ausschussmitglied Seeboth bitte zudem darum, den Entwurf des zu erarbeitenden Bebauungsplanes im Ausschuss zu beraten, ehe in das förmliche Aufstellungsverfahren eingetreten wird.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die anstehenden Bauleitplanverfahren im Baugebiet „Heineland“ soll

die Gestaltungsvariante B dienen.

2) Erarbeitsungsverfahren für den Regionalplan Düsseldorf - Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen der förmlichen zweiten Beteiligung 506-2014/2020

Im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung zum Entwurf des neuen Regionalplanes hat die Gemeinde Niederkrüchten, nach vorausgegangener Beratung im Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss, mit Schreiben vom 25.03.2015 fristgerecht ihre Stellungnahme an die Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf gesendet. Zwischenzeitlich hat die Regionalplanungsbehörde alle eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der ersten förmlichen Beteiligung ausgewertet und den Regionalplan-Entwurf überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf wurde am 23.06.2016 durch den Regionalrat Düsseldorf beschlossen. Ergänzend wurde die Regionalplanungsbehörde mit der Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens für die Behörden und Träger öffentlicher Belange beauftragt. Mit Schreiben vom 09.08.2016 wurde der Gemeinde Niederkrüchten mit Frist bis zum 17.10.2016 die Möglichkeit gegeben, Stellung zum überarbeiteten Regionalplanentwurf zu nehmen.

Im Hinblick auf die erste Beteiligung ist festzustellen, dass insbesondere im Kapitel „Siedlungsstruktur“ verschiedene Punkte aus der Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten im Planentwurf nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt worden sind und daher nochmals in den vorliegenden Entwurf der Stellungnahme eingeflossen sind. Insofern wird inhaltlich auf die Anlage zur Sitzungsvorlage verwiesen.

Des Weiteren hatte die Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen der ersten Beteiligung zum Entwurf des Regionalplans Düsseldorf Bedenken gegen die Ausgestaltung der Mindestgrößen für flächenintensive Großvorhaben bezogen auf die Konversionsfläche in Elmpt geäußert. Insofern wird ausdrücklich begrüßt, dass die textlichen Festlegungen nun weitaus flexibler formuliert sind. Zum einen wurde der Begriff der stark emittierenden Industriebetriebe um eine Abstandsklasse erweitert, so dass auch Logistikbetriebe nunmehr stark emittierend sind und demnach keiner Mindestgröße mehr unterworfen sind. Zum anderen wurde die vormals erforderliche Mindestgröße von 10 ha für flächenintensive Betriebe gestrichen.

Eine eklatante Änderung im Verhältnis zur ersten förmlichen Beteiligung weist der aktuelle Regionalplanentwurf hinsichtlich der Ausweisung von Bereichen zum Schutz der

Natur auf. Diese Ausweisung hat deutlich zugenommen. Im beiliegenden Entwurf der Stellungnahme werden die diesbezüglichen Bedenken der Gemeinde Niederkrüchten ausführlich dargelegt.

Ausschussmitglied Degenhardt stimmt der Stellungnahme aufgrund der formulierten Bedenken gegen die BSN-Ausweisungen nicht zu.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit 11 Stimmen bei 2 Gegenstimmen, die in der Sitzung vorgestellte Stellungnahme im Rahmen der förmlichen zweiten Beteiligung zur Erarbeitung des Regionalplans an die Bezirksregierung Düsseldorf zu senden.

3) Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Elmpt-Alter Kirchweg" 503-2014/2020

Mit dieser Planänderung soll die Möglichkeit vorgesehen werden, dass die überbaubare Fläche um 3,00 m überschritten werden kann. Dies soll nicht durch massive Anbauten, sondern lediglich für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen ermöglicht werden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Gleichzeitig wurde der Beschluss gefasst, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Die Offenlage fand vom 09.05.2016 bis einschließlich 10.05.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.04.2016 um Stellungnahme gebeten. Zum Planverfahren sind Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg vorgebracht worden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen wird beschlossen.
- b) Gemäß § 10 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) i.V.m § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208), wird die 1. (verein-

fachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“ als Satzung beschlossen.

4) Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 505-2014/2020  
"Venekotensee-Ost"

Das Planungsbüro Peters, Viersen, hat im Namen des Herrn Johann Kreis, Viersen, mit Schreiben vom 03.05.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Elm- 55 „Venekotenweg-Ost“ beantragt. Der Antragsteller beabsichtigt, die Errichtung von 20 Wohnmobilstellplätzen westlich des Restaurants Kachelofen, Venekotenweg 6. Zur Grundstücksnutzung haben im Vorfeld diverse Gespräche, u.a. zu dem Thema Wohnmobilstellplätze, zwischen dem Antragsteller, Gemeindeverwaltung sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Viersen, stattgefunden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Herrichtung von Wohnmobilstellplätzen im gewünschten Umfang planungsrechtlich nicht zulässig ist. Auf der Basis des zunächst eingereichten Planungsvorschlags, wurde am 16.08.2016 eine erneute Abstimmung im Rathaus durchgeführt. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, zum Venekotenweg weitere Stellplätze einzurichten, die auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden sollen.

In der Vergangenheit hat es verschiedentlich Bestrebungen gegeben, das z.Z. brachliegende Areal zu Hotelzwecken zu nutzen. Verschiedene Ansätze waren aus planungsrechtlichen Gründen nicht erfolversprechend bzw. wurden nicht umgesetzt. Mit dieser Planänderung wird die Möglichkeit gesehen, dass touristische Angebot der Gemeinde zu erweitern. Das Restaurant „Kachelofen“ wird durch diese ergänzende Nutzung zudem wirtschaftlich gestärkt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Das Planverfahren wird daher nicht als vereinfachtes Verfahren (§ 13 Baugesetzbuch), sondern als Regelverfahren durchgeführt.

Die Kosten des Verfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 „Venekotensee – Ost“ wird eingeleitet.

Mit Schreiben vom 05.07.2016 hat die Erbgemeinschaft Dr. van Oost/Jackels/Klerks/van Oost-Sbrisny die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich Pannenmühle zwecks Wohnbebauung beantragt. Bereits im Jahr 1996 wurde mit dem Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 begonnen. Der Flächennutzungsplan ist im Jahr 1999 wirksam geworden. Der Bebauungsplan ist über das Stadium der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht hinausgekommen, da eine notwendige Ausgleichsfläche längerfristig nicht zur Verfügung stand. Hinzu kamen veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, so dass das Verfahren im Jahr 2006 einvernehmlich nicht mehr fortgeführt wurde.

Eine Bebauung entlang der Straße „Pannenmühle“ wird nach wie vor als sinnvolle Komplettierung angesehen. Der die Grundstücke derzeit querende Graben müsste entsprechend der Ausweisung des Flächennutzungsplanes in die südliche Grünfläche (Flurstück 344) verlagert werden. Auf dem landwirtschaftlichen Flurstück 38 der Antragsteller am Varbrooker Kirchweg wird aufgrund der gegebenen Topographie die Notwendigkeit der Anlegung eines Retentionsbeckens gesehen. Hierdurch würde das neue Baugebiet vor Überflutung bei Starkregen geschützt. Darüber hinaus würde die Entwässerungssituation am Kreuzungspunkt Erkelenzer Straße verbessert werden, da das Niederschlagswasser schon vorher abgefangen werden könnte. Das anfallende Niederschlagswasser würde insgesamt gedrosselt in den künftigen Graben geleitet.

Über die Planungskosten, Grundstücksbereitstellung, Kosten der Grabenverlegung sowie den Anteil an den Aufwendungen zur Herstellung des Retentionsbeckens ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Herr Hinsen beantwortet eine Frage des Ausschussmitgliedes Degenhardt bezüglich des zu verlagernden Entwässerungsgrabens und der zu errichtenden Retentionsfläche.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig folgenden Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nie-79 „Pannenmühle“ wird neu eingeleitet.

Herr Hinsen teilt seitens der Verwaltung folgende Befreiung mit:  
Venekotenweg 2: Teilweise Überschreitung der Baugrenze um ca. 4 qm aufgrund einer  
Überdachung.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

gez. Wahlenberg  
Ausschussvorsitzender

gez.

# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

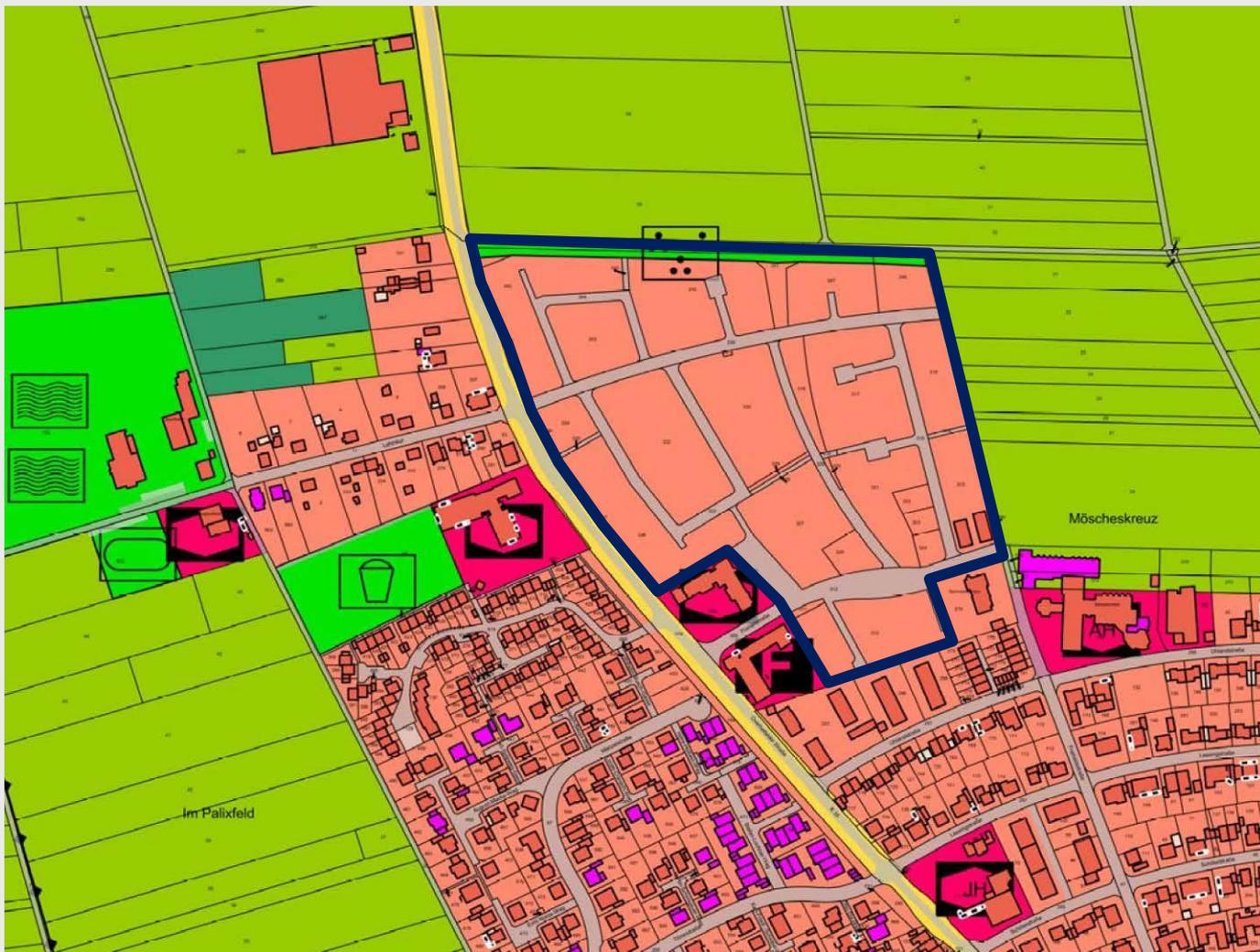


# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Historie

FNP-Darstellung

BP Elm-83  
vom 22.09.2000



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Standort Einzelhandel

Entscheidung für einen EDEKA Lebensmittelmarkt

- Grundstück 9.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche 1.800 m<sup>2</sup>
- Kundenparkplätze 120 St
- Anbindung an die Overhetfelder Straße



## ➤ Aufgabenstellung

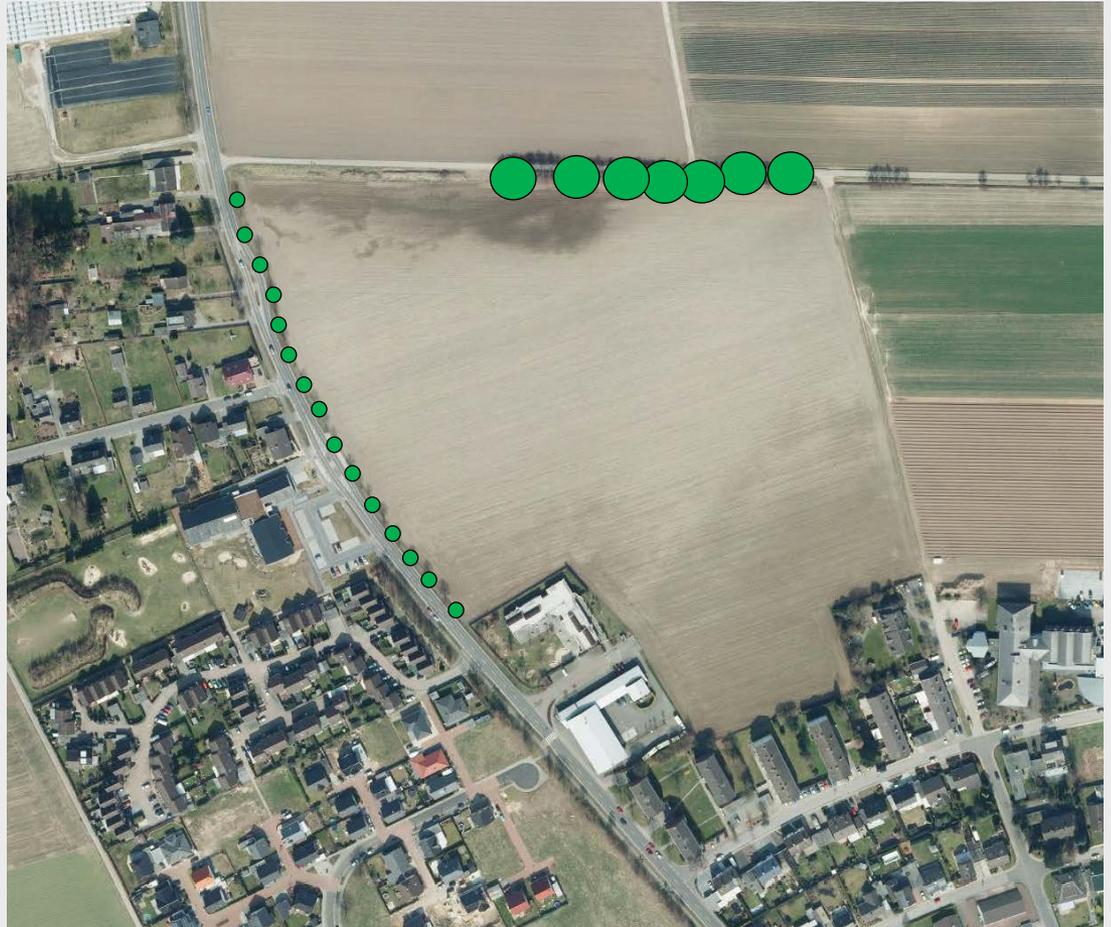
- Planung eines neuen Wohnquartiers im „Heineland“
- Standortuntersuchung zur Integration des Lebensmittelmarktes

### Städtebauliche Aspekte:

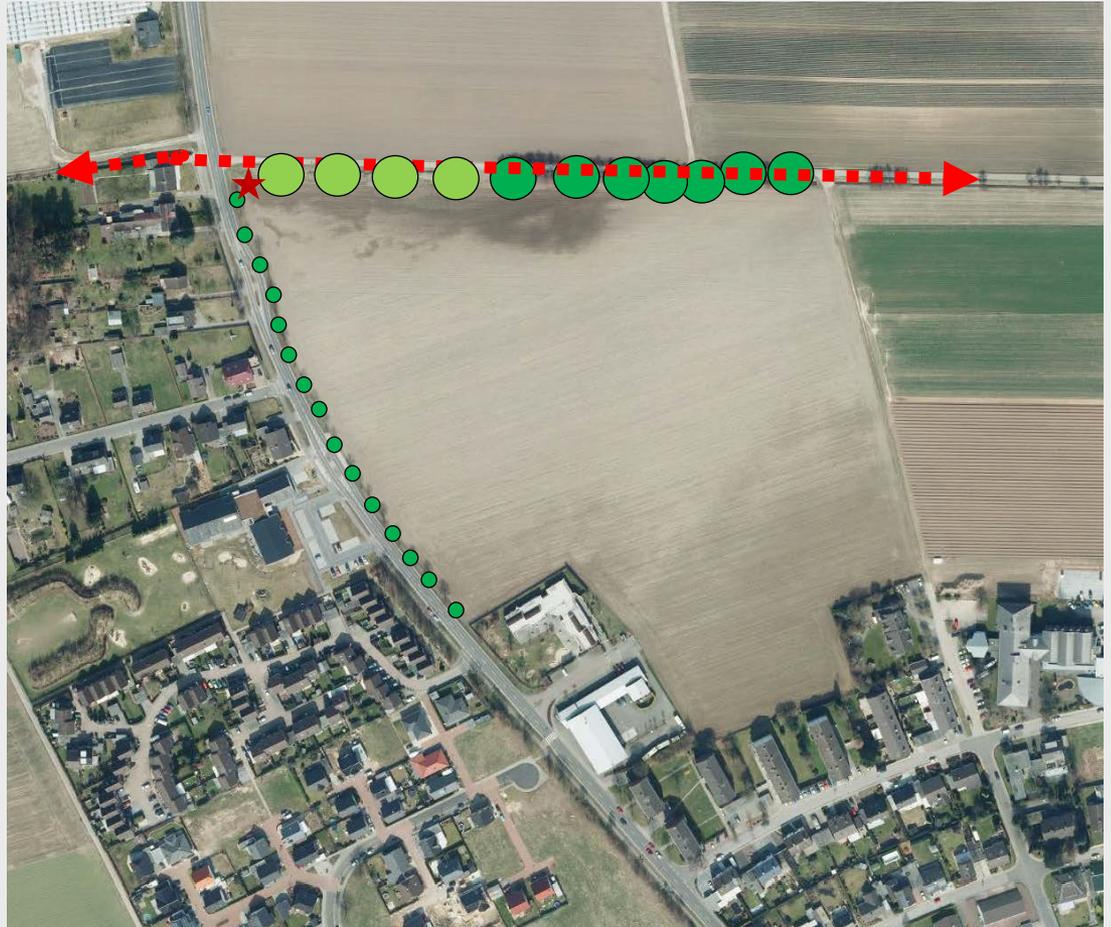
- Ortsbild, Ortseingang
- Erschließung und Struktur des Wohngebietes i. V. m. der Lage des Marktes
- Erschließung des Marktes (Pkw, Fußgänger)
- Störungen des Wohnumfeldes (Bestand/Planung)



## ➤ Ortsbild / Ortseingang / Ortsrand



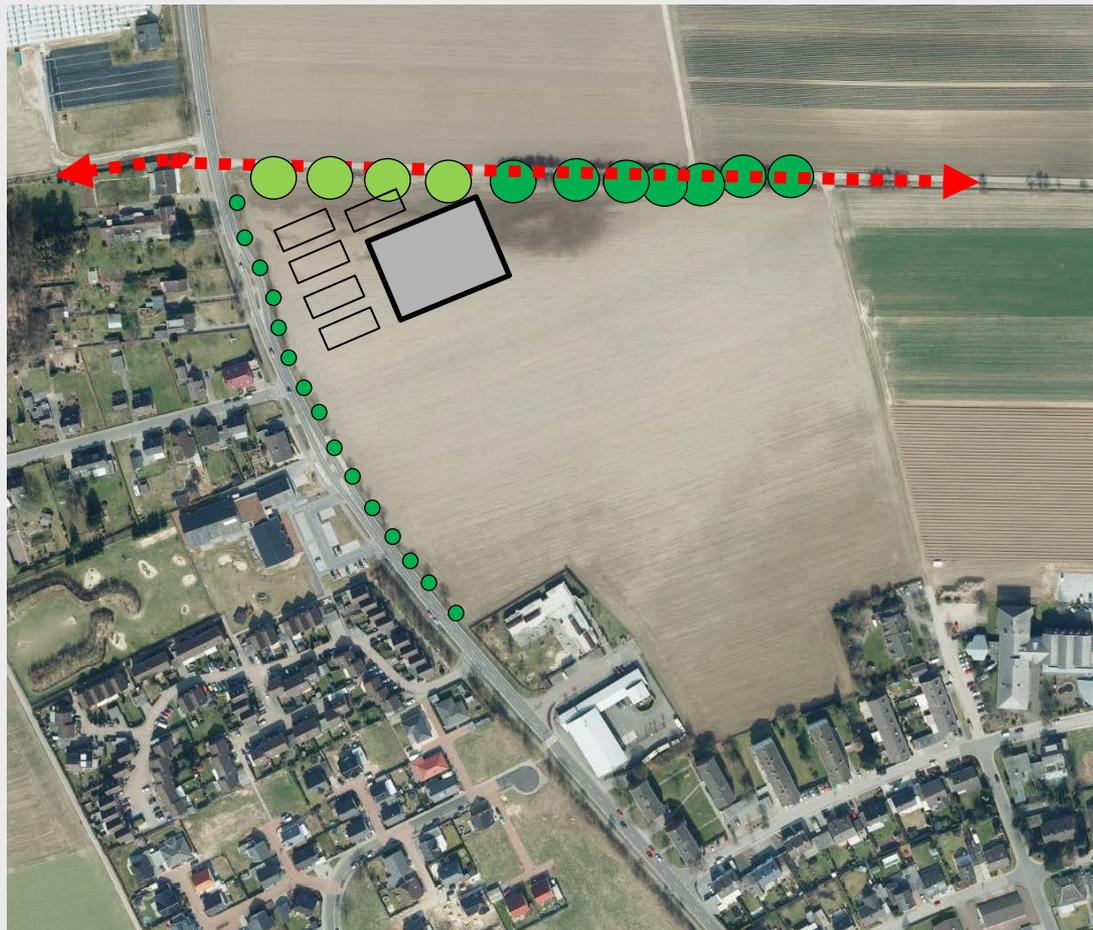
## ➤ Ortsbild / Ortseingang



## ➤ Ortsbild / Ortseingang

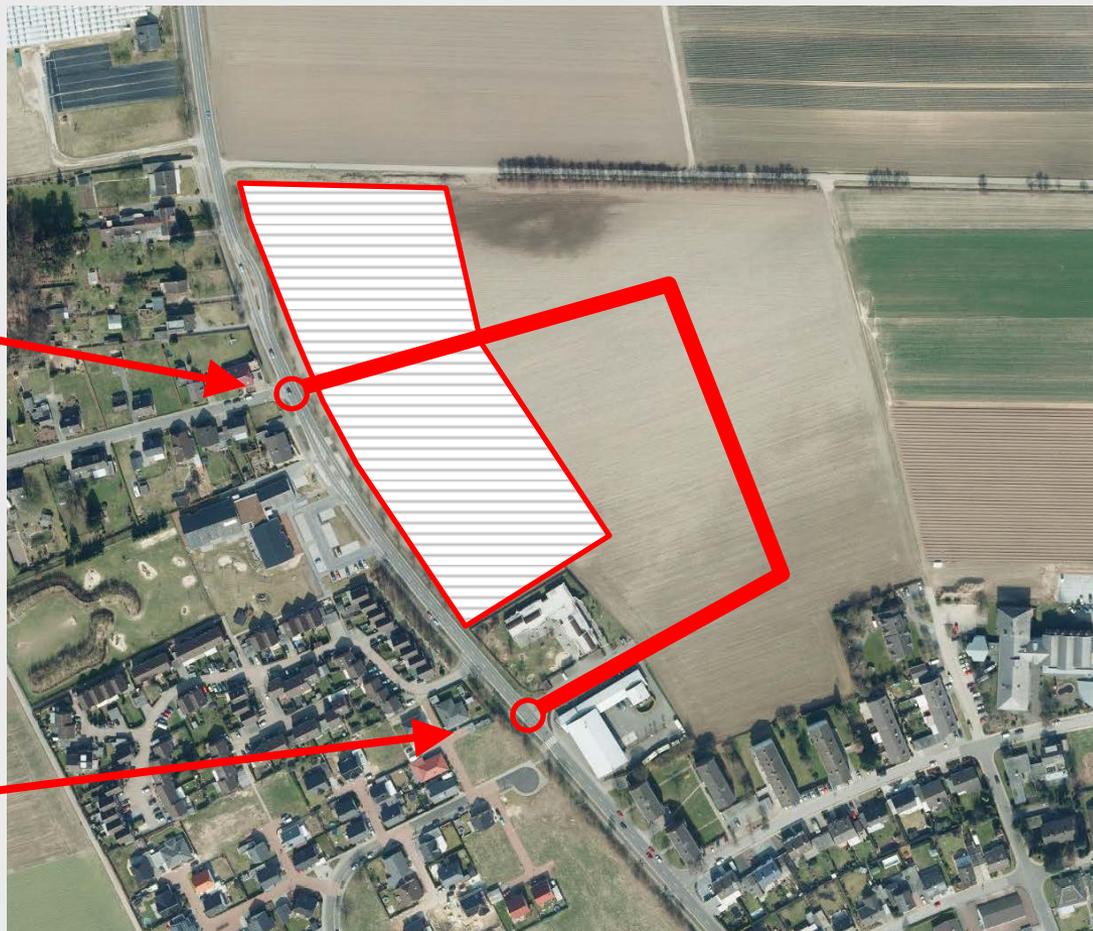


## ➤ Ortsbild / Ortseingang

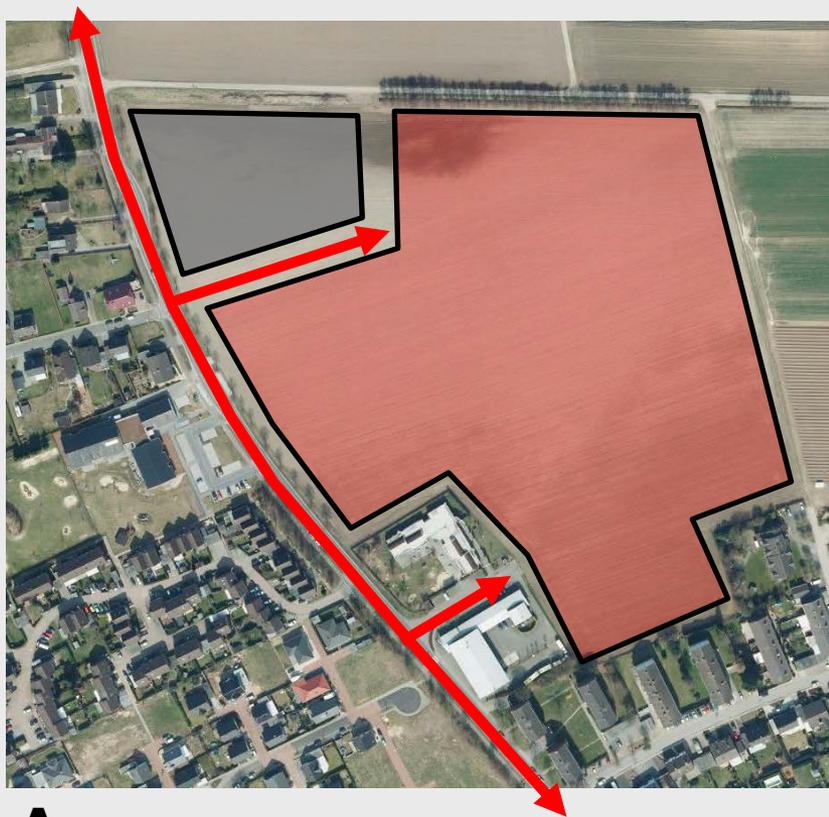


# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



**A**

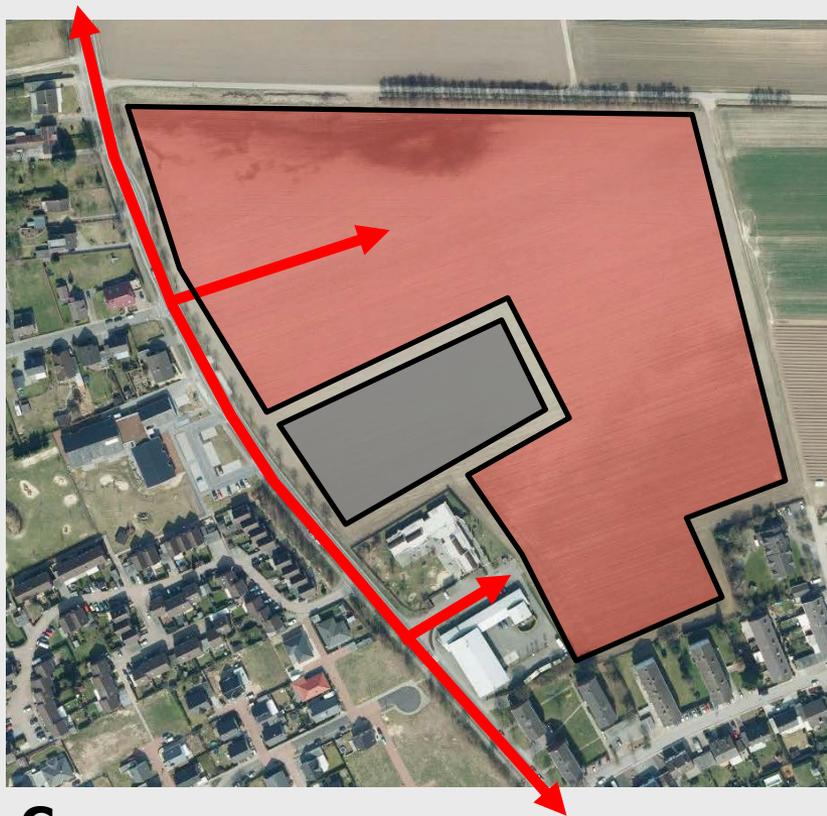
- + klare Abgrenzung der Baugebiete
- + kompakte Struktur des Wohngebietes
- Beeinträchtigung des Ortsrandes
- Entfernung zur Ortslage (Autostandort)



**B**

- gestörte Struktur des Wohngebietes
- Heterogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße

## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



**C**

- + Nähe zur Ortslage
- + homogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße
- gestörte Struktur des Wohngebietes



**D**

- + Nähe zur Ortslage
- + homogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße
- (+) kompakte Struktur des Wohngebietes möglich

## ➤ Entwicklung von Strukturvarianten



**A**



**B**

- Untersuchung der verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des Lebensmittelmarktes für Kfz und Fußgänger/Radfahrer sowie Bewertung der Immissionsbelastung im vorhandenen und geplanten Wohnumfeld

## ➤ Verkehrliche Situation



## ➤ Strukturvariante A

Kfz-Verkehr



## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau und Verlegung der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur



## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- Ggf. Einrichtung einer weiteren Linksabbiegespur nach nur 50 m



## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- neuer Knotenpunkt
- ggf. Einrichtung einer weiteren Linksabbiegespur nach nur 50 m

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Schaffung von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre



## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr



## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:
  - + Anbindung an den Lebensmittelmarkt
  - + Erreichbarkeit der Bushaltestelle aus dem Neubaugebiet



## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:
  - + Anbindung an den Lebensmittelmarkt
  - + Erreichbarkeit der Bushaltestelle aus dem neuen Wohngebiet
- Sichere Querung des neuen Knotenpunktes zur Anbindung des Wohngebietes an die Freizeiteinrichtungen westlich Lehmkul



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Strukturvariante B

Kfz-Verkehr



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Angebot von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre auf dem Kundenparkplatz



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Angebot von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre auf dem Kundenparkplatz

#### Ergänzende Erschließung des Lebensmittelmarktes aus dem Wohngebiet:

- Verbesserung der Erreichbarkeit des Marktes
- Vermeidung von Umwegfahrten über die Overhelfelder Straße



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr



## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:  
Anbindung an den Lebensmittelmarkt



## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:  
+ Anbindung an den Lebensmittelmarkt
- Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Lebensmittelmarktes aus dem Neubaugebiet



## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:  
+ Anbindung an den Lebensmittelmarkt
- Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Lebensmittelmarktes aus dem Neubaugebiet
- Sichere Querung des neuen Knotenpunktes zur Anbindung des Wohngebietes an die Freizeiteinrichtungen westlich Lehmkul



## ➤ Immissionsbelastungen im Wohnumfeld

- **Verkehrslärm** auf der Overhetfelder Straße durch zusätzliches Verkehrsaufkommen:
  - Erhöhung um ca. 3-6 dB/A im Bereich der vorhandenen Wohnnutzung
  - detaillierte Untersuchung im Bebauungsplanverfahren erforderlich



## ➤ Immissionsbelastungen im Wohnumfeld

- **Geräuschimmissionen** durch den Lebensmittelmarkt (**Kundenparkplatz/Anlieferung**)
  - Städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung (Abstand von den Lärmquellen)
  - Ergänzende technisch-bauliche Maßnahmen (Abschirmwände)
  - Ergänzende zeitliche Beschränkungen (Betriebszeiten)
  - Festsetzungen im Bebauungsplan / ergänzende Regelungen im Vertrag



## ➤ Gestaltungskonzepte



**A**



**B**

# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“



## ➤ Bilanzdaten Wohnen



### **A / B**

#### MFH

Nettobauland 11.000 m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten 80 WE

#### EFH

Nettobauland 39.000 m<sup>2</sup>  
Baugrundstücke 70 (EFH), Ø 560 m<sup>2</sup>

## ➤ Zusammenfassende Bewertung



**A**

- + Klare Trennung der Strukturen
- Umbau des Zufahrtsbereiches zum Markt
- enge Kreuzungsabfolge
- > Kostenintensität des Straßenumbaus



**B**

- + Ortsrandqualität
- + attraktives zusammenhängendes Wohnquartier am nördlichen Ortsrand
- + Integration des Marktes in das Ortsgefüge