



Bekanntmachung

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

Donnerstag, dem 6. Oktober 2016, um 19:30 Uhr,

im Sitzungssaal des Rathauses in Elmpt stattfindet.

Tagesordnung

- 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 "Vekotensee-Ost" 505-2014/2020
- 5) Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle" 508-2014/2020
- 6) Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Niederkrüchten, den 27. September 2016

gez. Wahlenberg
Ausschussvorsitzender

Bekanntmachung

Die vorstehende Einladung zur 11. Sitzung – Wahlperiode 2014/2020 – des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses am 6. Oktober 2016 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Niederkrüchten, den 27. September 2016

Der Bürgermeister

gez. Wassong

Ausgehängt am: 29. September 2016

Abgenommen am:

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 „Heinland“

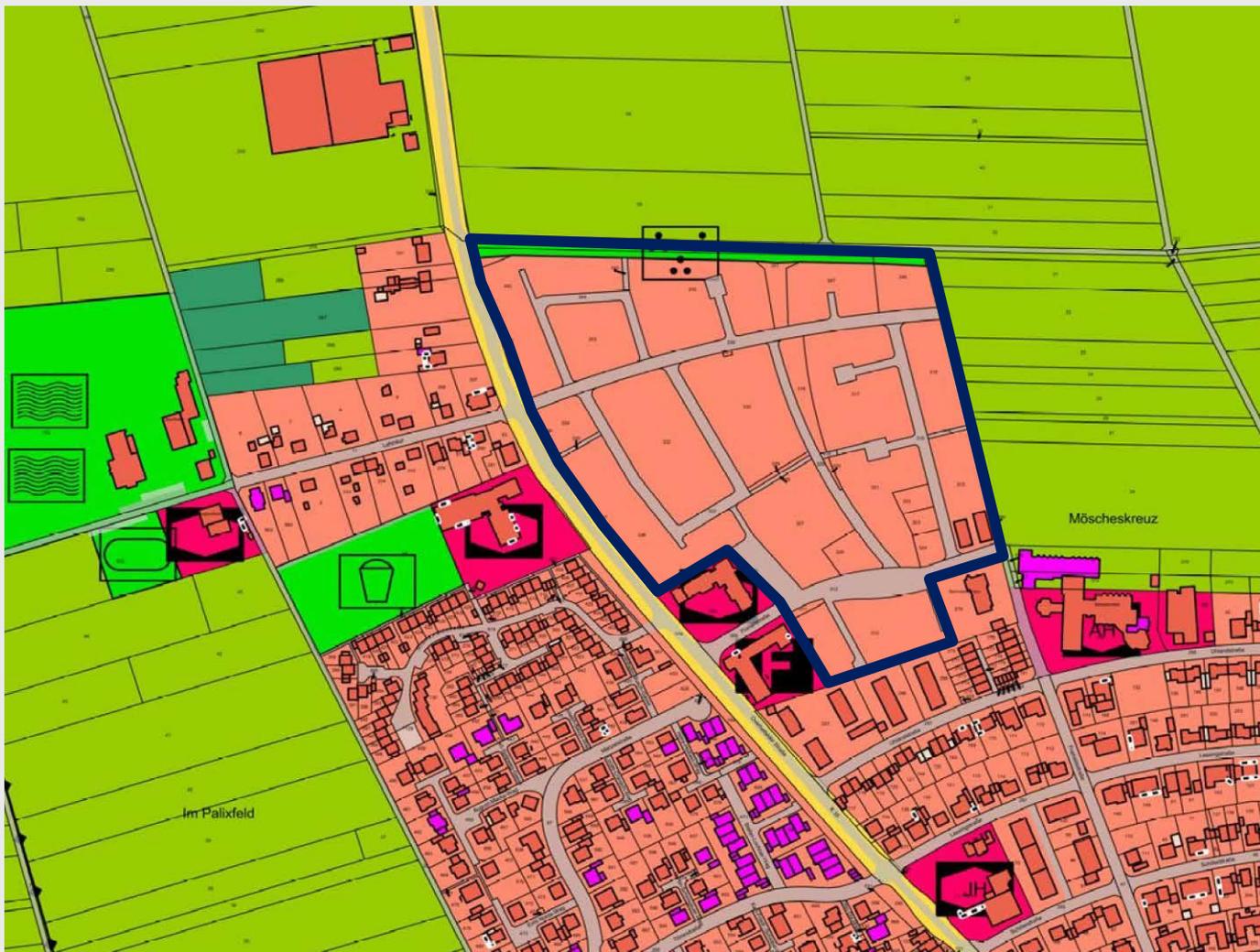


Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

➤ 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 m²
- Verkaufsfläche 1.800 m²
- Kundenparkplätze 120 St
- Anbindung an die Overhetfelder Straße



➤ Aufgabenstellung

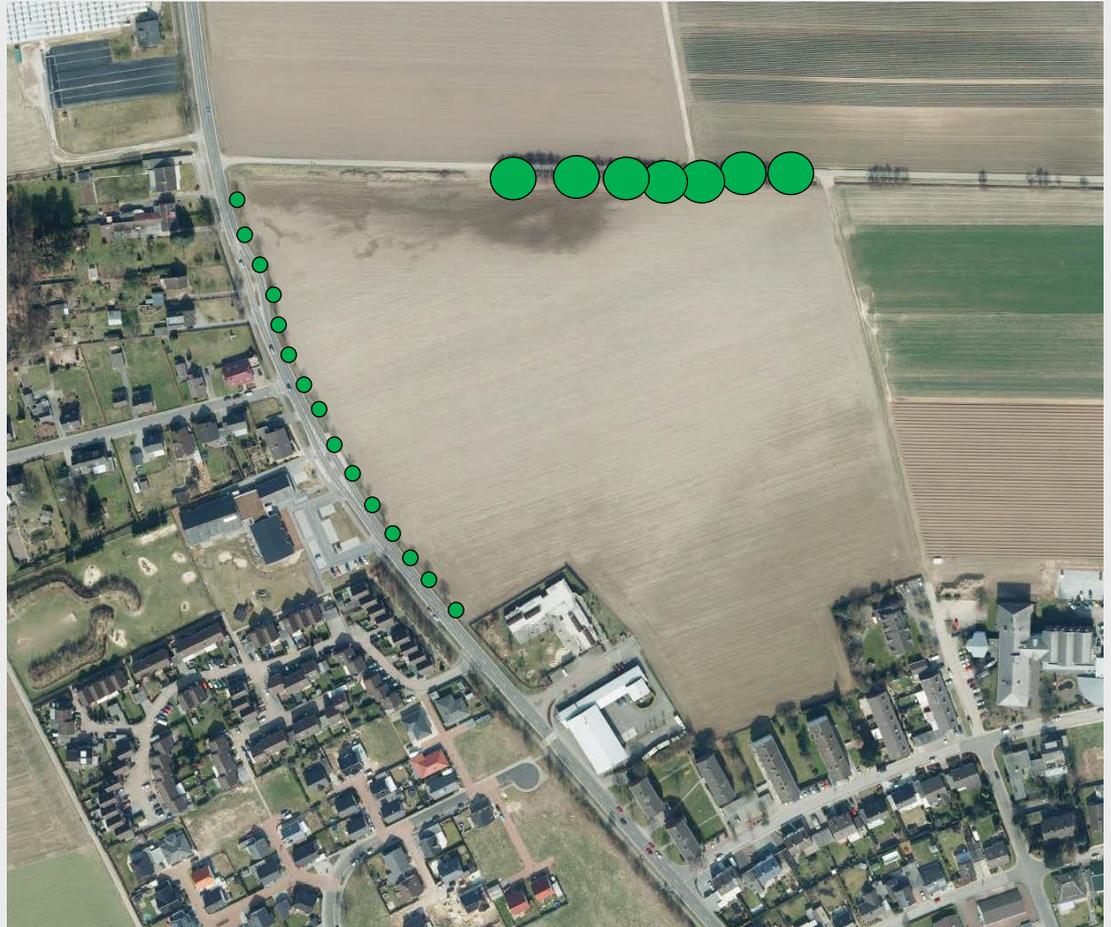
- Planung eines neuen Wohnquartiers im „Heineland“
- Standortuntersuchung zur Integration des Lebensmittelmarktes

Städtebauliche Aspekte:

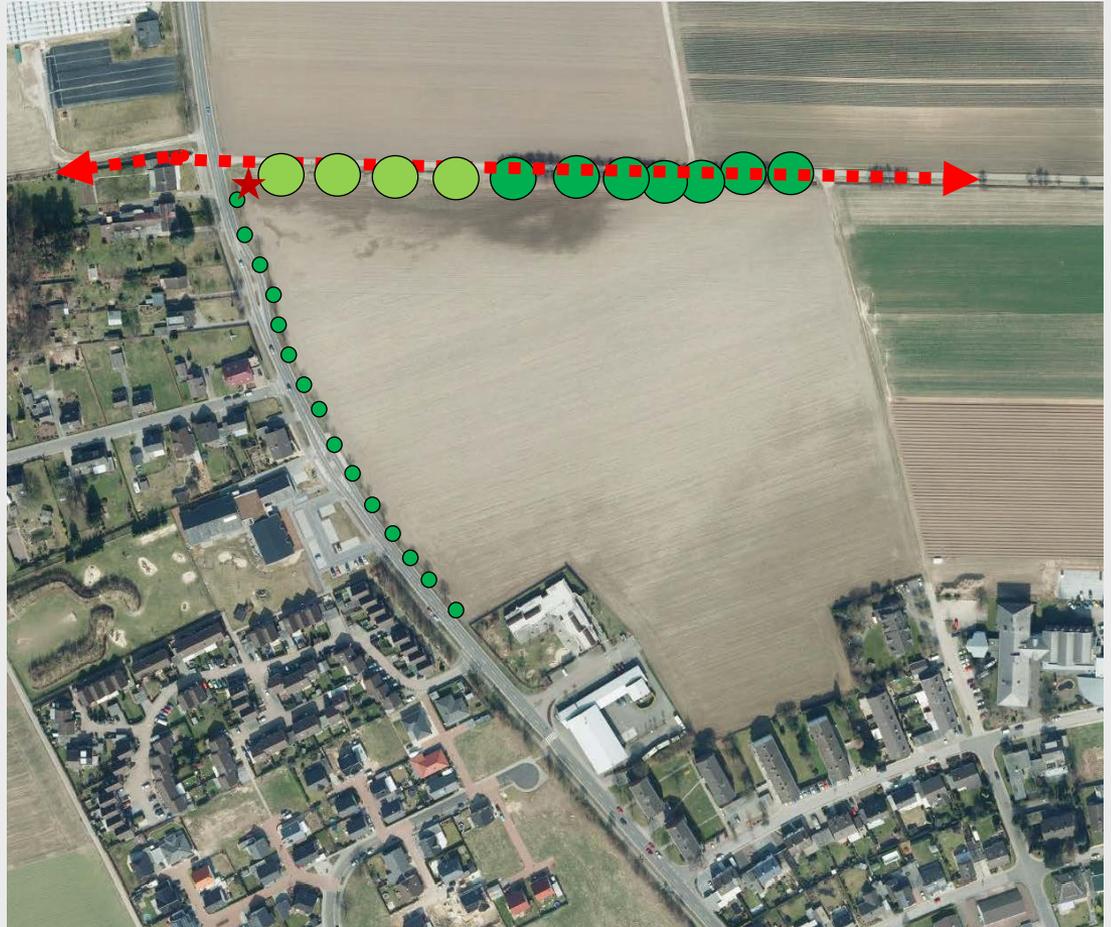
- Ortsbild, Ortseingang
- Erschließung und Struktur des Wohngebietes i. V. m. der Lage des Marktes
- Erschließung des Marktes (Pkw, Fußgänger)
- Störungen des Wohnumfeldes (Bestand/Planung)



➤ Ortsbild / Ortseingang / Ortsrand



➤ Ortsbild / Ortseingang



➤ Ortsbild / Ortseingang

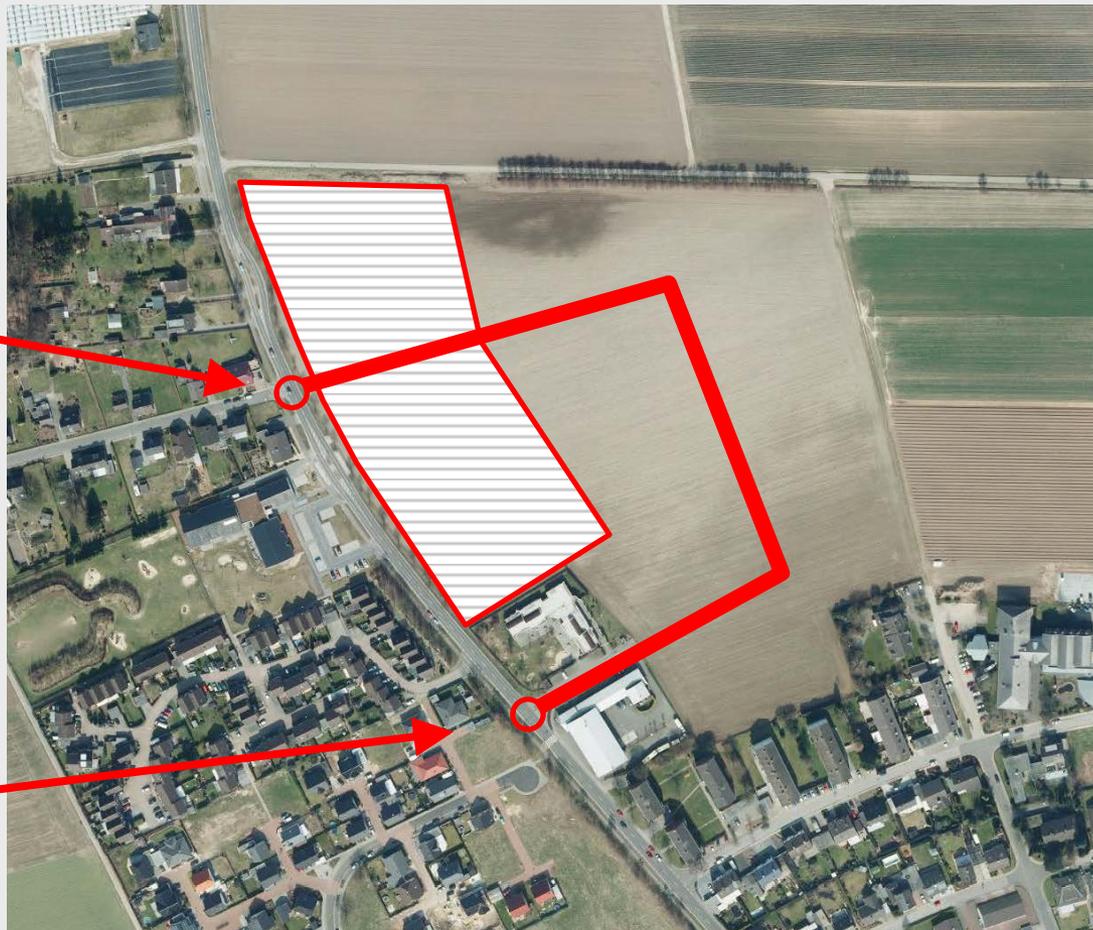


➤ Ortsbild / Ortseingang

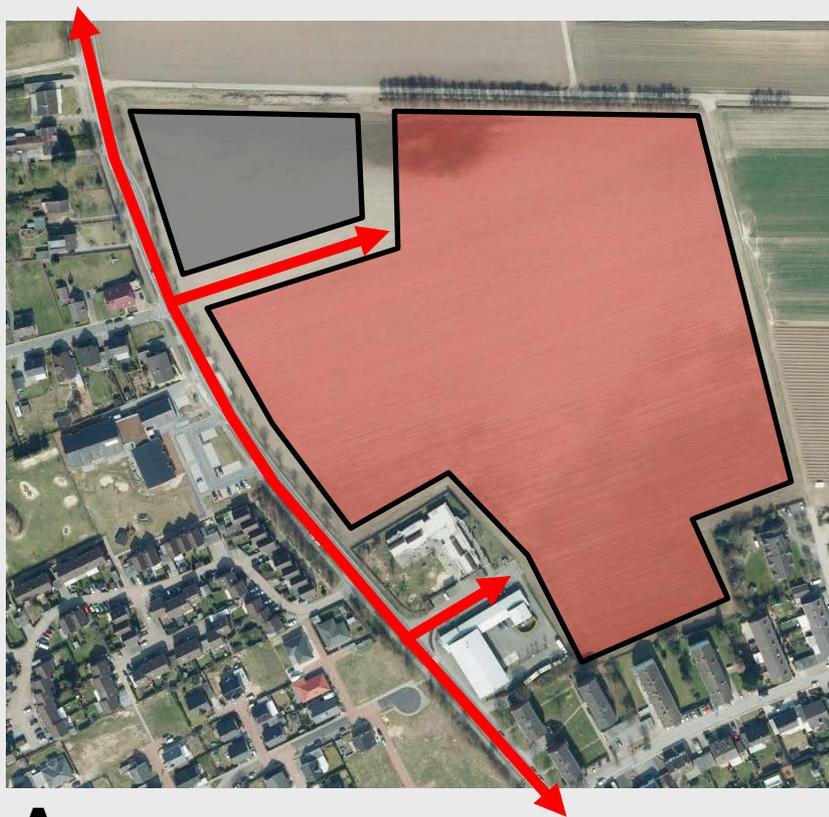


Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



A

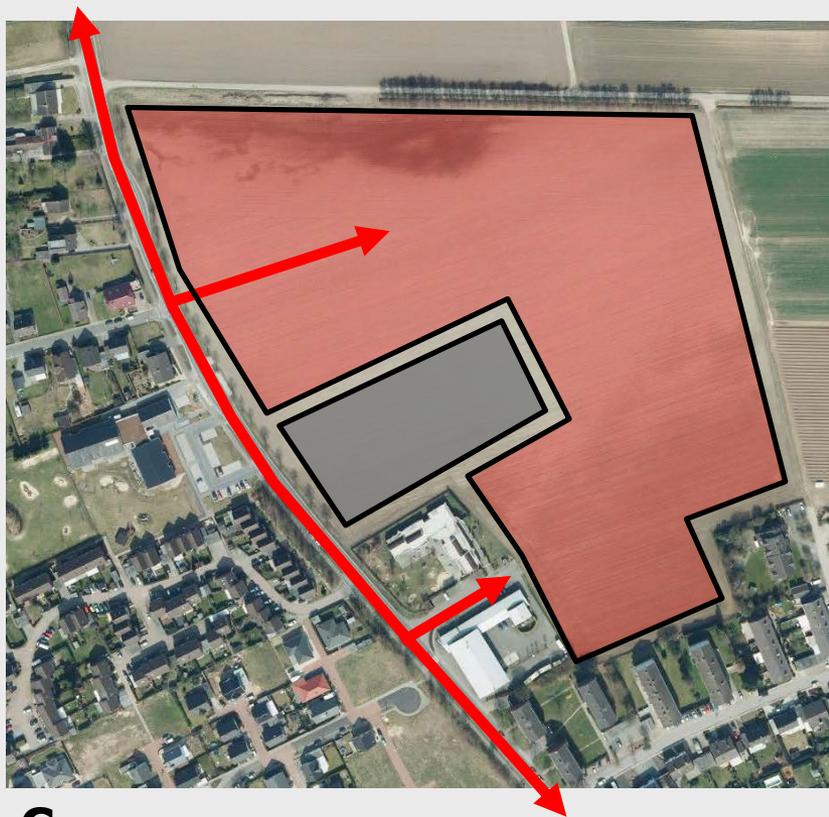
- + klare Abgrenzung der Baugebiete
- + kompakte Struktur des Wohngebietes
- Beeinträchtigung des Ortsrandes
- Entfernung zur Ortslage (Autostandort)



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 Overhelfelder 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 m²
Wohneinheiten 80 WE

EFH

Nettobauland 39.000 m²
Baugrundstücke 70 (EFH), Ø 560 m²

➤ Zusammenfassende Bewertung



A

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



B

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



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 26.09.2016

Vorlagen-Nr. 507-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

06.10.2016

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

22.11.2016

Städtebauliches Konzept zum Baugebiet "Heineland"

Sachverhalt:

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 dieser Vorlage beiliegen.

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 Verkehrserschließung 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. Auf die Ausführungen im beiliegenden Gutachten wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Als Grundlage für die anstehenden Bauleitplanverfahren im Baugebiet „Heineland“ soll die Gestaltungsvariante B dienen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/			
Kosten der Maßnahme in Euro					
Folgekosten in Euro					
Erläuterungen:					
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit
					<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Gestaltungsplan Variante A
2. Gestaltungsplan Variante B
3. Gutachterliche Stellungnahme Schall und Verkehr

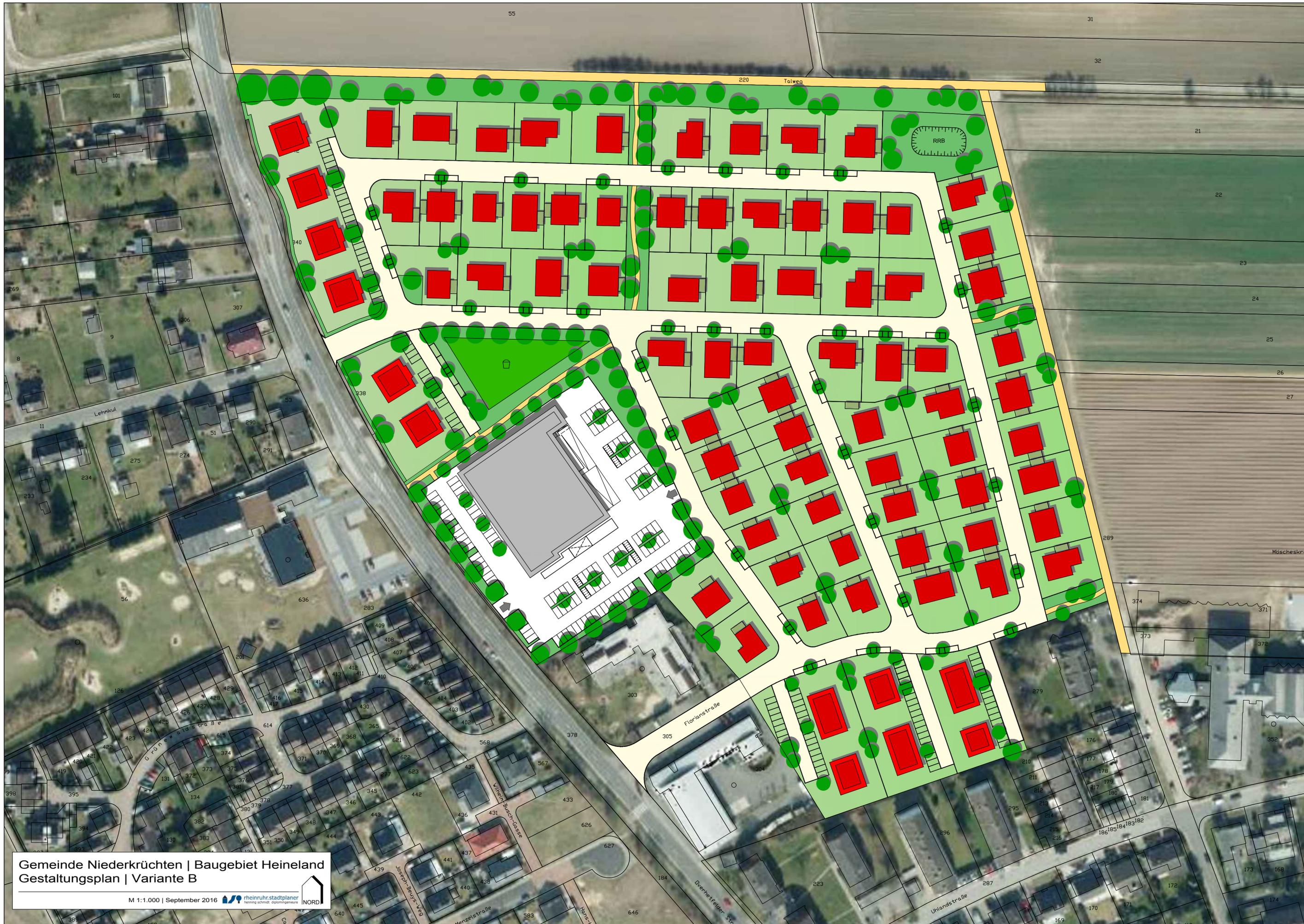
gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten | Baugebiet Heinfeld
Gestaltungsplan | Variante A

M 1:1.000 | September 2016





Gemeinde Niederkrüchten | Baugebiet Heinfeld
Gestaltungsplan | Variante B

M 1:1.000 | September 2016



henning schmidt diplomingenieur



Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Bebauungsplan „Heinland“ in Niederkrüchten

Verkehrs- und schalltechnische Vorprüfung der Planung

**Auftraggeber:
Gemeinde Niederkrüchten**

1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Niederkrüchten stellt den Bebauungsplan „Heineland“ auf, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und ca. 160 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Elmpt zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Brilon Bondzio Weiser GmbH um eine verkehrs- und schalltechnische Begleitung bei der Aufstellung des Plans gebeten.

Der vorliegende Bericht diskutiert einzelne Aspekte der Erschließung und des Lärmschutzes. Eine detaillierte gutachterliche Bewertung ist nicht Gegenstand dieser Untersuchung. Diese hat im Rahmen der weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.

2. Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung standen zwei Varianten zur Diskussion, die sich im Wesentlichen durch die Lage des Vollsortimenters unterscheiden. In Variante A ist ein Grundstück am Nordrand des Plangebietes für den Einzelhandel vorgesehen, in Variante B ein Grundstück am Südrand des Plangebietes. Dadurch ergeben sich unterschiedliche Auswirkungen auf die Erschließung für alle Verkehrsarten, die im Folgenden diskutiert werden.

Abbildung 1 zeigt das städtebauliche Strukturkonzept in der Variante A, Abbildung 2 zeigt Variante B. In den Darstellungen finden sich mehrere Ziffern, mit denen Einzelaspekte der verkehrlichen Prüfung hervorgehoben werden. Diese werden im Rahmen dieses Berichts diskutiert und bewertet.

Die Planung sieht die Ansiedlung von ca. 90 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und ca. 70 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vor. Der Vollsortimenter soll eine Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² aufweisen. Damit verbunden ist ein Angebot von ca. 120 Stellplätzen.

Die Erschließung erfolgt über die Overhelfelder Straße (K35), die laut den Ergebnissen der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.100 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3% aufweist. An der Overhelfelder Straße befinden sich heute im Nahbereich des Plangebietes Wohnnutzungen. Am westlichen Fahrbahnrand befindet sich zwischen der Grünwaldstraße und Lehmkul die Kindertageseinrichtung „Unter'm Regenbogen“ für bis zu 65 Kinder. Der Kindergarten verfügt über einen Parkplatz mit ca. 35 Stellplätzen, der mit zwei Zufahrten an die Overhelfelder Straße angeschlossen ist. Unmittelbar nördlich der Parkplatzzufahrt befindet sich an beiden Fahrbahnrändern die Bushaltestelle Lehmkul. Die beiden Haltestellen befinden sich auf gleicher Höhe der Overhelfelder Straße. Sie sind als Buskapp ausgebildet mit einer Mittelinsel, die als Querungshilfe dient.

Am westlichen Fahrbahnrand der Overhelfelder Straße verläuft ein gemeinsamer Geh-/Radweg bis zum Ortsrand von Elmpt und weiter bis zum Ortseingang des Ortsteils Overhelfeld der Gemeinde Brügggen. Der Geh-/Radweg ist mit einem Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt und wird im Zwei-Richtungsbetrieb genutzt, da der Gehweg am östlichen Fahrbahnrand vom Ortskern Elmpt kommend an der Florianstraße endet.

Ca. 50 m nördlich der Einmündung Lehmkul befindet sich eine Verschwenkung der Fahrbahn der Overhelfelder Straße mit einer Mittelinsel zur Reduzierung der Geschwindigkeit der aus nördlicher Richtung in den Ort einfahrenden Kraftfahrzeuge.



Am südlichen Rand des Planbereichs befindet sich mit der Florianstraße die Zufahrt zum Kindergarten des DRK und die Freiwillige Feuerwehr Elmpt.

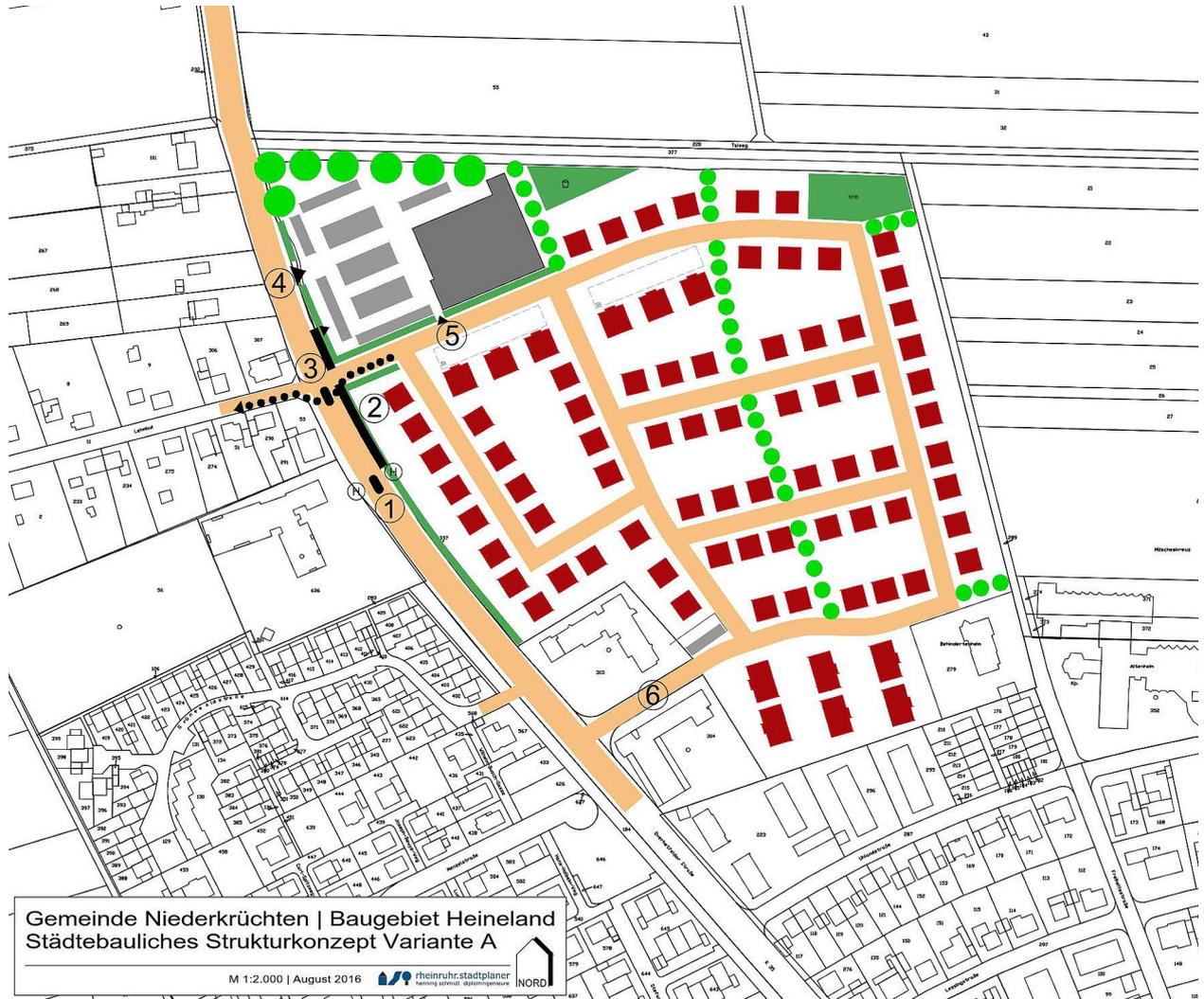


Abbildung 1: städtebauliches Strukturkonzept Variante A



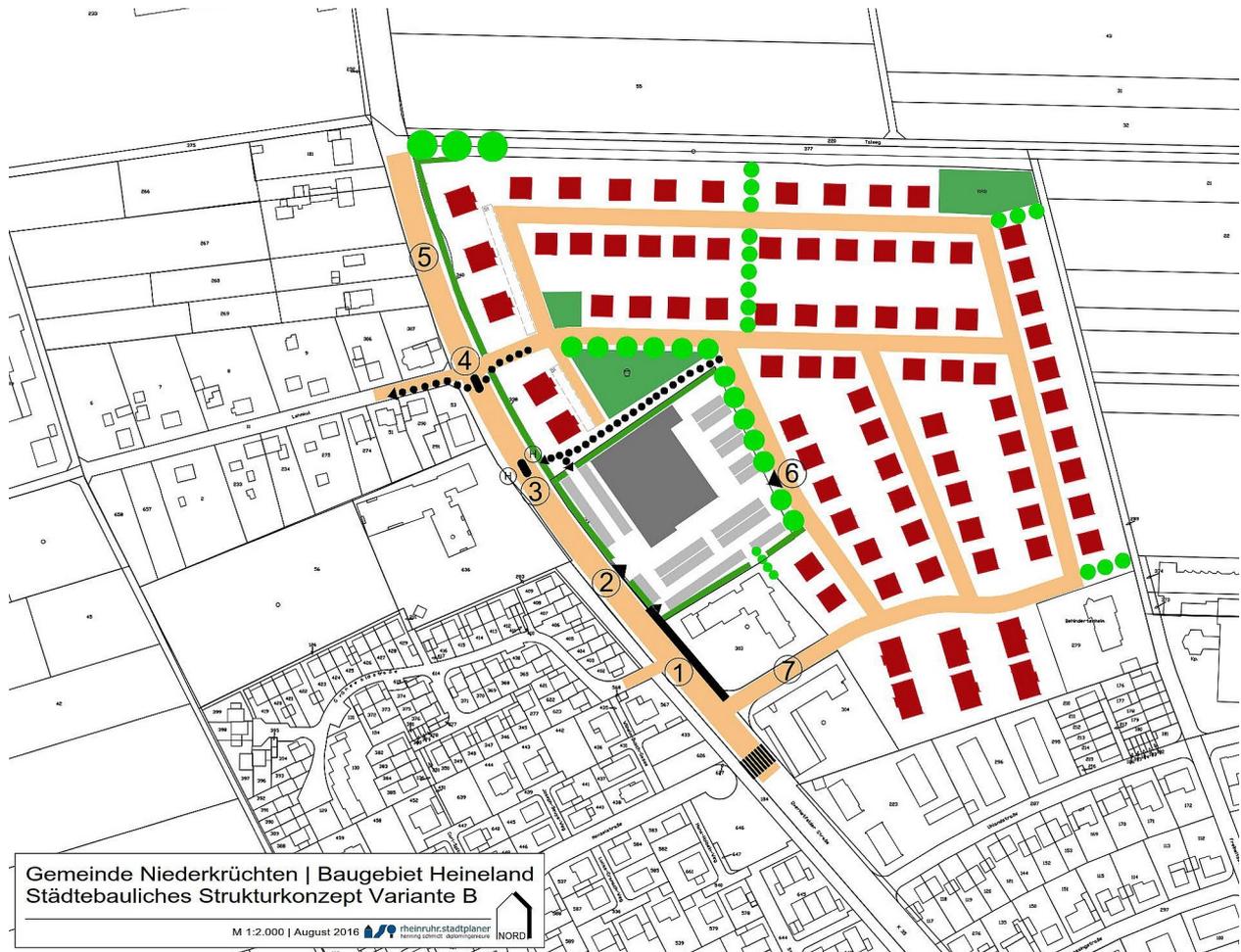


Abbildung 2: städtebauliches Strukturkonzept Variante B

3. Verkehrstechnische Aspekte

3.1 Variante A

Im Folgenden werden die mit Ziffern ① bis ⑥ in Abbildung 1 markierten Bereiche beschrieben und aus verkehrstechnischer Sicht diskutiert.

Zu ① und ②:

Fußgänger aus dem Ortskern von Elmpt müssen den gemeinsamen Geh-/Radweg am Westrand der Overhettfelder Straße benutzen, um den Vollsortimenter zu erreichen. Alternativ wäre ein Gehweg am Ostrand der Overhettfelder Straße anzulegen, der über das Ende des östlichen Gehweges an der Florianstraße hinaus nach Norden führt. Diese Führung ist allerdings als kostenintensiver anzusehen, als die Nutzung der vorhandenen Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle Lehmkul und die Ergänzung eines kurzen Gehweges von der Bushaltestelle bis zur Sammelstraße des Neubaugebietes.



Darüber hinaus ermöglicht der kurze Gehweg am Ostrand der Overhelfelder Straße die Erreichbarkeit der Bushaltestelle für die Bewohner des Neubaugebietes.

Zu ③:

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Neubaugebietes sollte gegenüber der vorhandenen Zufahrt Lehmkul erfolgen. Auf diese Weise kann ein ordentlicher vierarmiger Knotenpunkt mit einer klaren Vorfahrtregelung geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen und der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen darf erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass eine Vorfahrtregelung mittels Beschilderung ausreicht, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Zur Erleichterung des Verkehrsablaufs kann es sinnvoll sein, eine Linksabbiegeeinrichtung aus nördlicher Richtung in das Neubaugebiet zu schaffen. Das muss nicht unbedingt ein vollwertiger Fahrstreifen sein, eine Aufweitung zur Schaffung eines Aufstellbereiches reicht aus. Bei einer Aufweitung von 2,50 m ergibt sich der Platz für eine Mittelinsel in der gegenüber liegenden Zufahrt, die als Querungshilfe genutzt werden kann. Auf diese Weise wird die fußläufige Erreichbarkeit der Freizeiteinrichtungen westlich der Overhelfelder Straße im Zuge der HAUPTERSCHLIEßUNG des Neubaugebietes verbessert.

Da Fußgänger direkte Verbindungen bevorzugen, sollte eine sichere Querungsmöglichkeit der Overhelfelder Straße in der Achse Lehmkul / Sammelstraße des Neubaugebietes liegen.

Um Konflikte mit Fußgängern zu vermeiden, die die Sammelstraße des Neubaugebietes auf dem Weg zum Vollsortimenter überqueren, ist eine Gestaltung des Fahrbahnquerschnittes zu wählen, die langsame Fahrweise begünstigt.

Zu ④:

Die Zufahrt zum Parkplatz des Vollsorbitenters von der Overhelfelder Straße aus bedeutet einen baulichen Eingriff in den Bereich, in dem sich heute die Verschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung befindet. Dabei müsste eine Neuaufteilung des Fahrbahnquerschnittes in diesem Bereich erfolgen. Die Verschwenkung zur Geschwindigkeitsdämpfung müsste nach Norden verschoben werden. Dabei wäre eine Position im Bereich des Talwegs denkbar, womit die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer im Zuge des Talwegs verbessert werden könnten. In jedem Fall wären damit umfangreiche Baumaßnahmen verbunden. Abbildung 3 zeigt den Fahrbahnquerschnitt in südlicher Fahrtrichtung im Bereich der Verschwenkung.

Alternativ wäre eine Zufahrt von der HAUPTERSCHLIEßUNG des Neubaugebietes aus denkbar. In diesem Fall würden aber die Kunden systematisch ins Wohngebiet hineingeführt. Im Bereich des Knotenpunktes entstehen dabei Konflikte mit den Fußgängern, die von Süden aus den Vollsorbitimenter erreichen wollen.

Im Bereich der Zufahrt von der Overhelfelder Straße zum Parkplatz des Vollsorbitenters kann die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich werden. Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m² kann mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Pkw-Fahrten am Tag gerechnet werden. Erfahrungsgemäß ergibt sich daraus ein Aufkommen von ca. 100 bis 150 Pkw in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils im Quell- und Zielverkehr.



Das vorhandene Verkehrsaufkommen mit ca. 3.100 Kfz/24h ist vergleichsweise gering. Es ist bei diesen Verkehrsbelastungen allerdings zu erwarten, dass zumindest aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines reibungsfreien Verkehrsablaufs die Anlage einer Linksabbiegeeinrichtung an der Zufahrt zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich wird. Dazu muss der Fahrbahnquerschnitt aufgeweitet werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sich am westlichen Fahrbahnrand mehrere Grundstückszufahrten befinden, deren Erreichbarkeit gewährleistet werden muss.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass eine eventuelle Linksabbiegeeinrichtung für den Vollsortimenter mit der nur 50 m entfernten Linksabbiegeeinrichtung für das Wohngebiet koordiniert werden muss.

Im Hinblick auf einen leistungsfähigen Verkehrsablauf ist grundsätzlich nicht zu erwarten, dass die Erschließung des Vollsortimenters an die Overhettfelder Straße besondere Schwierigkeiten aufweist. Allerdings ist aufgrund der vorhandenen Einrichtungen in der Fahrbahn besonderer Aufwand erforderlich, wenn Variante A gewählt würde.



Abbildung 3: Overhettfelder Straße im Bereich der geplanten Anbindung Vollsortimenter in Variante A, Blickrichtung Süden

Zu ⑤:

Eine zusätzliche fußläufige Erschließung von der Sammelstraße des Neubaugebietes aus ermöglicht den Bewohnern des Neubaugebietes, den Vollsortimenter direkt zu erreichen.

Zu ⑥:

Die Anbindung des Neubaugebietes an die Florianstraße verbessert die Erschließung für den südlichen Teil des Plangebietes. Für die Florianstraße bedeutet diese Veränderung die Umwandlung von einer Sackgasse in eine Sammelstraße.

Hier sind Konflikte mit dem Bring- und Holverkehr zum DRK-Kindergarten möglich. Vor allem morgens, wenn die Kinder gebracht werden und die Bewohner des Neubaugebietes dieses auf dem Weg zur Arbeit verlassen, sind Konflikte denkbar, wenn die Stellplätze des DRK-Kindergartens angefahren werden.



Zur Verbesserung der Situation wird eine Verlagerung der Stellplätze auf das benachbarte Grundstück östlich des Kindergartens empfohlen. Hier könnte ein separater Parkplatz geschaffen werden, der den Eltern und ihren Kindern ein sicheres Verlassen des Fahrzeugs und einen gesicherten Zugang zum Kindergarten ermöglicht.

Die Konflikte beim Linksabbiegen auf den Parkplatz werden an einer Stelle in Form einer üblichen Grundstückszufahrt konzentriert. Außerdem entfallen Konflikte durch Rückwärts Ausparken von den senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen.

3.2 Variante B

Im Folgenden werden die mit Ziffern ① bis ⑦ in Abbildung 2 markierten Bereiche beschrieben und aus verkehrstechnischer Sicht diskutiert.

Zu ①:

Um die Erreichbarkeit des Vollsortimenters für Fußgänger zu gewährleisten ist die Verlängerung des Gehweges am östlichen Fahrbahnrand von der Einmündung der Florianstraße bis zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich (vgl. Abbildung 4 rechts). Auf diese Weise kann der vorhandene Fußgänger-Überweg südlich der Florianstraße (vgl. Abbildung 4 links) von Fußgängern genutzt werden, um den Vollsortimenter aus den Wohngebieten Menzelstraße, Dürerstraße usw. zu erreichen.



Abbildung 4: Overhelfelder Straße im Bereich der Einmündung Florianstraße, Blickrichtung Norden. Links: vorhandener Fußgänger-Überweg. Rechts: Fehlender Gehweg am östlichen Fahrbahnrand in Höhe des DRK-Kindergartens.

Zu ②:

Im Bereich der Zufahrt von der Overhelfelder Straße zum Parkplatz des Vollsortimenters kann die Anlage eines Linksabbiegestreifens erforderlich werden. Bei einer Verkaufsfläche von 1.800 m² kann mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.000 Pkw-Fahrten am Tag gerechnet werden. Erfahrungsgemäß ergibt sich daraus ein Aufkommen von ca. 100 bis 150 Pkw in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils im Quell- und Zielverkehr.



Das vorhandene Verkehrsaufkommen mit ca. 3.100 Kfz/24h ist vergleichsweise gering. Es ist bei diesen Verkehrsbelastungen allerdings zu erwarten, dass zumindest aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines reibungsfreien Verkehrsablaufs die Anlage einer Linksabbiegeeinrichtung an der Zufahrt zum Grundstück des Vollsortimenters erforderlich wird. Dazu muss der Fahrbahnquerschnitt aufgeweitet werden (vgl. Abbildung 5).

Insgesamt ist aber nicht zu erwarten, dass die Erschließung des Vollsortimenters an die Overhettfelder Straße in Variante B besondere Schwierigkeiten aufweist.



Abbildung 5: Overhettfelder Straße im Bereich der geplanten Anbindung Vollsortimenters, Blickrichtung Norden

Zu ③:

Die vorhandene Querungshilfe im Bereich der Bushaltestelle Lehmkul kann genutzt werden, um einen fußläufigen Zugang von Nordwesten zum Vollsortimenters zu ermöglichen. Bei einer entsprechenden Fußwegführung aus dem Wohngebiet am Nordrand des Vollsortimenters kann die Erreichbarkeit dieser Querungsmöglichkeit für die Bewohner sichergestellt werden. Damit sind die westlich der Overhettfelder Straße gelegenen Freizeit-Einrichtungen für Kinder und Jugendliche und der Kindergarten erreichbar.



Abbildung 6: Overhettfelder Straße im Bereich der vorhandenen Haltestelle Lehmkul mit Querungshilfe, Blickrichtung Norden



Zu ④:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Ziffer ③ der Variante A.

Die Haupteinschließung des Neubaugebietes sollte gegenüber der vorhandenen Zufahrt Lehmkul erfolgen. Auf diese Weise kann ein ordentlicher vierarmiger Knotenpunkt mit einer klaren Vorfahrtregelung geschaffen werden.

Aufgrund der vorhandenen und der zu erwarten zusätzlichen Verkehrsmengen darf erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass eine Vorfahrtregelung mittels Beschilderung ausreicht, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Zur Erleichterung des Verkehrsablaufs kann es sinnvoll sein, eine Linksabbiegeeinrichtung aus nördlicher Richtung in das Neubaugebiet zu schaffen. Das muss nicht unbedingt ein vollwertiger Fahrstreifen sein, eine Aufweitung zur Schaffung eines Aufstellbereiches reicht aus. Bei einer Aufweitung von 2,50 m ergibt sich der Platz für eine Mittelinsel in der gegenüber liegenden Zufahrt, die als Querungshilfe genutzt werden kann. Auf diese Weise wird die fußläufige Erreichbarkeit der Freizeiteinrichtungen westlich der Overhelfelder Straße im Zuge der Haupteinschließung des Neubaugebietes verbessert.

Da Fußgänger direkte Verbindungen bevorzugen, sollte eine sichere Querungsmöglichkeit der Overhelfelder Straße in der Achse Lehmkul / Sammelstraße des Neubaugebietes liegen.

Zu ⑤:

Die vorhandene Verschwenkung und Mittelinsel im Bereich der Ortseinfahrt mindert die Geschwindigkeiten der nach Elmpt einfahrenden Kfz effektiv. Sie kann bei Variante B unverändert bleiben. Allenfalls wäre eine Verlagerung nach Norden an den Ortsrand denkbar, um den Ortseingangsbereich noch deutlicher hervorzuheben. Bei der heutigen Lage profitieren die Häuser Nr. 29, 31 und 33 der Overhelfelder Straße nicht von den reduzierten Geschwindigkeiten.

Bei einer Lage im Bereich des Talwegs besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Mittelinsel zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten im Verlauf des Geh-/Radweges zu nutzen, der in Ost-/West-Richtung am Ortsrand von Elmpt im Verlauf des Talweges verläuft.

Zu ⑥:

Eine zweite Zufahrt zum Parkplatz des Vollsortimenters aus dem Neubaugebiet kann die Erreichbarkeit des Marktes für die Anwohner des Neubaugebietes verbessern. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass Einkaufsverkehr aus dem Neubaugebiet einen Umweg über die Overhelfelder Straße machen muss.

Grundsätzlich ist allerdings davon auszugehen, dass der Anteil dieser Fahrten am Gesamtverkehrsaufkommen gering sein wird. Es darf davon ausgegangen werden, dass ein nennenswerter Teil der Kunden aus dem nahe gelegenen Neubaugebiet den Vollsortimenter zu Fuß oder mit dem Rad aufsuchen wird.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass die zusätzliche Zufahrt für Schleichverkehr über den Parkplatz zur Overhelfelder Straße missbraucht wird, da die regulären Zufahrten über die geplanten Sammelstraßen attraktiver sind.



Zu ⑦:

Hier gelten die gleichen Ausführungen wie zu Ziffer ⑥ der Variante A.

Die Anbindung des Neubaugebietes an die Florianstraße verbessert die Erschließung für den südlichen Teil des Plangebietes. Für die Florianstraße bedeutet diese Veränderung die Umwandlung von einer Sackgasse in eine Sammelstraße.

Hier sind Konflikte mit dem Bring- und Holverkehr zum DRK-Kindergarten möglich. Vor allem morgens, wenn die Kinder gebracht werden und die Bewohner des Neubaugebietes dieses auf dem Weg zur Arbeit verlassen, sind Konflikte denkbar, wenn die Stellplätze des DRK-Kindertagesstätten angefahren werden.

Zur Verbesserung der Situation wird eine Verlagerung der Stellplätze auf das benachbarte Grundstück östlich des Kindergartens empfohlen. Hier könnte ein separater Parkplatz geschaffen werden, der den Eltern und ihren Kindern ein sicheres Verlassen des Fahrzeugs und einen gesicherten Zugang zum Kindergarten ermöglicht.

Die Konflikte beim Linksabbiegen auf den Parkplatz werden an einer Stelle in Form einer üblichen Grundstückszufahrt konzentriert. Außerdem entfallen Konflikte durch Rückwärts Ausparken von den senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen.

Alternativ bietet sich bei Variante B die Möglichkeit, den Bring- und Holverkehr über den Parkplatz des Vollsortimenters zu organisieren. In diesem Fall müsste eine zusätzliche Wegeverbindung zum Kindergarten geschaffen werden. Auf diesem Wege bietet sich eine konfliktfreie und sichere Erschließung für den Kindergarten.

4. Schalltechnische Aspekte

Aus Sicht des Lärmschutzes sind bei der vorliegenden Planung vor allem zwei Aspekte von Bedeutung:

- die Steigerung des Verkehrslärms auf der Overhettfelder Straße durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen
- Geräuschemissionen durch den Betrieb der Einzelhandelsnutzung

Zu diesen beiden Aspekten können ohne detaillierte schalltechnische Berechnungen vorab folgende Aussagen getroffen werden:

Verkehrslärm

Mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Overhettfelder Straße von 3.100 Kfz/24h, einem Schwerverkehrsanteil von 3 % und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich ein Emissionspegel $L_{m,E}$ nach RLS-90 von ca. 56/47 dB(A) tags/nachts in einer Entfernung von 25 m von der Straßenmitte. Einige Gebäude im Verlauf der Overhettfelder Straße haben eine geringere Entfernung als 25 m. In der Regel stehen die Häuser aber deutlich mehr als 10 m von der Straße entfernt.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) ist damit bereits im Bestand teilweise überschritten.



Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen wird bei einem Vollsortimenter mit 1.800 m² Verkaufsfläche und bei etwa 160 Wohneinheiten in einer ähnlichen Größenordnung liegen, wie das vorhandene Verkehrsaufkommen. Für die Verkehrsbelastung auf der Overhettfelder Straße ist dabei die Richtungsaufteilung zu berücksichtigen. Dabei ist davon auszugehen, dass es sich beim Neuverkehr fast ausschließlich um Pkw handelt.

Eine Verdoppelung der Schalleistung bzw. des Verkehrsaufkommens führt zu einem Anstieg der Beurteilungspegel um 3 dB(A). Insofern ist davon auszugehen, dass der Emissionspegel $L_{m,E}$ in 25 m Entfernung von der Mitte der Fahrbahn auf maximal 59/50 dB(A) ansteigt. Bei den näher an der Straße stehenden Häusern ist mit etwa 3 dB(A) höheren Immissionen zu rechnen.

Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Lärmbelastung in der Regel ab 2 bis 3 dB(A) als Veränderung wahr. Insofern ist davon auszugehen, dass die Zunahme des Verkehrslärms wahrnehmbar sein wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Grenze von 70/60 dB(A), ab der gesundheitliche Gefahren zu befürchten sind, deutlich unterschritten wird.

Gewerbelärm

Die Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb des geplanten Vollsortimenters an den benachbarten Wohngebäuden verursacht werden, sind nach den Vorgaben der TA-Lärm zu beurteilen. Maßgebende Geräuschquellen sind im vorliegenden Fall der Parkplatz und die Anlieferung durch Lkw inklusive der damit verbundenen Ladegeräusche.

Von den üblichen haustechnischen Anlagen sind in aller Regel keine kritischen Geräuschbelastungen zu erwarten. Erfahrungsgemäß lassen sich die haustechnischen Anlagen durch entsprechende Positionierung und mit technischen Minderungsmaßnahmen auf ein unkritisches Niveau mindern.

Bei der Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA-Lärm wird unterschieden zwischen einer mittleren Dauerbelastung und Spitzenpegeln durch Einzelgeräusche. Für die Beurteilung der Dauerbelastung ist eine detaillierte schalltechnische Prognose unerlässlich. Dabei spielen die geometrischen Randbedingungen eine große Rolle. Auch die Oberflächengestaltung des Parkplatzes kann die Geräuschemission beeinflussen: Asphaltoberflächen sind in Verbindung mit Einkaufswagenbenutzung um 2 dB(A) leiser als eine gepflasterte Parkplatzoberfläche.

Bei der Beurteilung von gewerblichen Nutzungen nach TA-Lärm spielt der Nachtzeitraum eine deutlich größere Rolle, als beim Straßenverkehrslärm, da die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm nachts um 5 dB(A) unter den Orientierungswerten für Verkehrslärm liegen und weil nachts jede Stunde einzeln bewertet wird.

In den meisten Fällen ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr problemlos möglich. Gegebenenfalls kann mit einer Positionierung der Anlieferung abseits der Wohngebäude oder mit einer Einhausung des Ladebereichs ein konfliktfreier Betrieb gewährleistet werden.

Im Hinblick auf die Spitzenpegel durch Einzelgeräusche lassen sich Mindestabstände in Abhängigkeit vom Schutzniveau der Wohngebäude ausrechnen, die erforderlich sind, um den Immissionsrichtwert einzuhalten. Dabei spielt in der Regel beim Parkplatz das Türeinschlagen die entscheidende Rolle. Bei der Anlieferung ist das Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse des Lkw maßgebend.



Sofern eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr gewünscht wird, sollte der Abstand zwischen dem Parkplatz und dem nächstgelegenen Wohngebäude bei einer WR-Nutzung mindestens 51 m betragen, bei einem WA-Gebiet sind mindestens 34 m erforderlich.

Sofern eine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr möglich sein soll, muss zwischen der Fahrlinie des Lkw und dem nächstgelegenen Wohngebäude bei einer WR-Nutzung ein Mindestabstand von 80 m erforderlich, bei einem WA-Gebiet 51 m.

5. Zusammenfassung und gutachterliche Bewertung

Die geplante städtebauliche Entwicklung östlich der Overhetfelder Straße ist aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch.

Im Vergleich der Varianten A und B zeigt sich, dass bei Variante A ein umfangreicher baulicher Aufwand zur Erschließung des Vollsortimenters erforderlich ist, der mit einer Neugestaltung der Overhetfelder Straße nördlich der Zufahrt Lehmkul verbunden ist. Mit der Variante B ist eine leistungsfähige und sichere Erschließung des Wohngebietes und des Vollsortimenters zu erwarten. Die Ansprüche aller Verkehrsarten werden berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass Variante B weniger kostenintensiv ist. Daher ist Variante B zu bevorzugen.

Bei Variante A erfolgt eine Konzentration der Querungsvorgänge beim Zugang zum Vollsortimenter im Bereich des Knotenpunktes Overhetfelder Straße / Lehmkul / Sammelstraße Neubaugebiet. Bei Variante B lassen sich die nicht motorisierten Verkehrsarten leichter vom motorisierten Verkehr trennen.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Querungsmöglichkeiten der Overhetfelder Straße verbessert. Im Bereich der Florianstraße ist in beiden Varianten eine Neuordnung der Stellplätze vor dem DRK-Kindergarten erforderlich.

Aus schalltechnischer Sicht sind keine unlösbaren Konflikte zu erwarten. Die Veränderung der Verkehrslärmbelastung auf der Overhetfelder Straße wird wahrnehmbar sein, allerdings ist nicht zu erwarten, dass städtebauliche Missstände auftreten, da die Beurteilungspegel deutlich unter der Grenze von 70/60 dB(A) tags/nachts liegen werden.

Für den Gewerbelärm kann im Einzelfall eine Schallschutzmaßnahme z.B. im Bereich der Anlieferung des Vollsortimenters erforderlich werden. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Mindestabstände oder bei Verzicht auf Nutzungen im Nachtzeitraum ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass auf Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. In aller Regel sind eventuelle Konflikte aber mit technischen Mitteln lösbar.

Im weiteren Verlauf des städtebaulichen Verfahrens wird die detaillierte Erarbeitung der verkehrs- und schalltechnischen Gutachten empfohlen.

Bochum, September 2016

Brilon Bondzio Weiser

Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH



Literaturverzeichnis

Bosserhoff, Dietmar:

Ver_Bau: Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung.
Gustavsburg, 2016

Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.):

Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen
Straßen- und Verkehrsverwaltung. Wiesbaden, 2000

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.):

Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Köln, 2006





Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 13 20

Niederkrüchten, den 26.09.2016

Vorlagen-Nr. 506-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsin

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

06.10.2016

Erarbeitungsverfahren für den Regionalplan Düsseldorf - Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen der förmlichen zweiten Beteiligung

Sachverhalt:

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 formellen 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.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die als Entwurf beigefügte Stellungnahme im Rahmen der förmlichen zweiten Beteiligung zur Erarbeitung des Regionalplans an die Bezirksregierung Düsseldorf zu senden.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Entwurf der Stellungnahme

Gez. Wassong



Gemeindeverwaltung · Postfach 1158 · 41367 Niederkrüchten

Bezirksregierung Düsseldorf
Dezernat 32
Cecilienallee 2
40474 Düsseldorf

Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Laurentiusstraße 19
41372 Niederkrüchten

Fachbereich II
Planen, Bauen, Umwelt
Auskunft erteilt Herr Hinsen
Zimmer 5
Durchwahl 114

13.09.2016
Schreiben vom 05.08.2016
Ihr Zeichen 32.01.01.01-08 Beteilig.-124
Mein Zeichen 61 13 20

Telefon +49 (0) 2163 980-0
Telefax +49 (0) 2163 980-111
E-Mail tobias.hinsen@niederkruechten.de
Web www.niederkruechten.de

Erarbeitung des Regionalplans Düsseldorf (RPD)

Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten im Rahmen der förmlichen 2. Beteiligung gem §§ 13 LPIG, 33 LPIG DVO, 10 ROG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.08.2016 haben Sie mir die Unterlagen zum Erarbeitungsverfahren für den Regionalplan Düsseldorf (RPD) übersandt und um Stellungnahme im Rahmen der förmlichen 2. Beteiligung bis zum 17.10.2016 gebeten.

Die Stellungnahme der Gemeinde Niederkrüchten bezieht sich auf die nachfolgenden Planinhalte:

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Siedlungsentwicklung außerhalb des Siedlungsraums (Kapitel 3.1.1 – Z 1)

Das Ziel sieht vor, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion innerhalb des Siedlungsraums vollzieht. Der Siedlungsraum umfasst die Flächen, die entweder als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) oder als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt sind. Demgegenüber ist für kleine Ortslagen ohne eine entsprechende Festlegung eine derartige Siedlungsentwicklung nicht vorgesehen. In diesen Lagen soll sich die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung / Betriebe konzentrieren.

Die Reduzierung auf die Eigenentwicklung steht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung insbesondere kleinerer Ortslagen im ländlichen Raum, speziell auch innerhalb der Gemeinde Niederkrüch-

Konten der Gemeindekasse
Sparkasse Krefeld
IBAN DE12320500000035001700
IBAN DE06320500000033000019
BIC SPKRDE33XXX

Volksbank Erkelenz eG
IBAN DE96312612827600083010
BIC GENODED1EHE
Volksbank Viersen eG
IBAN DE55314602902000007016
BIC GENODED1VSN

Commerzbank AG
IBAN DE06310800150921522000
BIC DRESDEFF310
Postbank Köln
IBAN DE70370100500026827507
BIC PBNKDEFF

Öffnungszeiten
Bürgerservice
mo - fr 8.00 - 12.00 Uhr
mo 14.00 - 16.00 Uhr
mi 14.00 - 19.00 Uhr
jeden 1. und 3. Samstag im Monat
9.00 - 12.00 Uhr
Rathaus Elmpt
mo - fr 8.00 - 12.00 Uhr
mi 14.00 - 17.00 Uhr
Verw.-Stelle Niederkrüchten
di 8.00 - 12.00 Uhr

ten, entgegen. Diese Orte sind oftmals von einer kleinteiligen und nicht mehr zeitgemäßen Baustruktur geprägt. Zur Stabilisierung sind alternative und zeitgemäße Angebotsformen daher zwingend vorzuhalten. Dies kann sowohl auf freien innerörtlichen Flächen als auch im Bestand die Aufstellung von Bauleitplänen erfordern. Die sogenannte Innenentwicklung wird in § 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) besonders herausgestellt. Demgegenüber ist zu befürchten, dass künftig auch Bebauungspläne der Innenentwicklung in kleineren Ortslagen, z.B. im Falle abgängiger Bausubstanz, dem regionalplanerischen Ziel entgegenstehen und nicht zur Umsetzung gelangen können. Dies kann nicht im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung kleinerer Ortslagen im ländlichen Raum sein. Die Gemeinde Niederkrüchten ist aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur und der Vielzahl an Ortschaften in besonderem Maße durch dieses Ziel betroffen. Daher äußert die Gemeinde Niederkrüchten Bedenken gegen das Ziel und fordert, den kleineren Ortslagen ohne ASB-Festlegung eine Siedlungsentwicklung zumindest im Rahmen von Planungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auch ohne Eigenbedarfsnachweis zu ermöglichen.

Bedarfsgerechte Baulandentwicklung (Kapitel 3.1.2 – Z 1)

Die Ermittlung des kommunalen Wohnbauflächenbedarfs beruht unter anderem auf der Bevölkerungsprognose von IT.NRW aus dem Jahr 2011. Diese Datengrundlage ist in der Zwischenzeit überholt. Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2015 geht von deutlich positiveren Bevölkerungszahlen aus. Daher äußert die Gemeinde Niederkrüchten die Anregung, die im Entwurf des Regionalplanes festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereiche vor dem Hintergrund der aktuellen Bevölkerungsprognose zu überprüfen und den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Für die Gemeinde Niederkrüchten sieht die Modellrechnung von IT.NRW bis zum Jahr 2035 einen Bevölkerungsanstieg auf 15.677 Einwohner vor. Selbst bei einer konservativen Prognose, die die Gemeinde Niederkrüchten im Wege einer Untersuchung zum demographischen Wandel beauftragt hat, ist zumindest mit einer Stagnation der Bevölkerungszahlen zu rechnen. Der im Jahr 2011 ermittelte Rückgang der Bevölkerung trifft demnach nicht zu. Gleichzeitig ist - konservativ gerechnet - mindestens von einem Anstieg der Haushalte von 6.335 auf 6.772 auszugehen. Die Modellprognose IT.NRW sieht gar einen Anstieg auf 7.984 Haushalte. All dies führt in Summe dazu, dass die Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen im Regionalplan zu prüfen und ggf. zu erhöhen ist.

Innen vor Außenentwicklung (Kapitel 3.1.2 – Z 2)

Das Ziel sieht eine hierarchische Gliederung der Baulandentwicklung vor. Hier nach sollen die Städte und Gemeinden für die Siedlungsentwicklung vorzugsweise Innenpotenziale (Brachflächen, Baulücken, erschlossene B+Plan+Gebiete) nutzen. Nachrangig sind Außenpotenziale (FNP+Reserven) zu entwickeln. Erst dann sollen Siedlungspotenziale (ASB+/GIB+Reserven) in Anspruch genommen werden. Ergänzend enthält der überarbeitete RPD+Entwurf eine Festlegung, dass Außenpotenziale (FNP+Reserven) auch vorher entwickelt werden können, wenn dies zur Ergänzung eines qualitativen Flächenangebots zur Wohnraumdeckung in der Kommune notwendig ist.

Die ergänzende Festlegung im überarbeiteten RPD+Entwurf wird grundsätzlich begrüßt. Leider fehlt es jedoch an einer Erläuterung, was unter einer Ergänzung eines qualitativen Flächenangebots zur Wohnraumdeckung zu verstehen ist. Insofern bleibt zu befürchten, dass die o.g. hierarchische Gliederung der Baulandentwicklung bestehen bleibt. Somit ist das Ziel auch weiterhin ein grundsätzlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Es ist festzustellen, dass die als ASB/GIB festgelegten Räume grundsätzlich für eine Bebauung vorgesehen sind. Aufbauend obliegt es den Städten und Gemeinden, innerhalb dieses gesetzten Rahmens eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu betreiben. Dies war im Übrigen auch Tenor des Ende 2013 geführten Kommunalgespräches. Hier garantierte die Regionalplanungsbehörde auch der Gemeinde Niederkrüchten im Sinne eines Vertrauensschutzes, dass alle im gültigen Regionalplan GEP'99 vorhandenen ASB-Reserven auf Wunsch der Kommunen auch im neuen Regionalplan Bestand hätten. Wenn nun über das o.g. Ziel die Entwicklung dieser Flächenreserven, die noch nicht bauleitplanerisch gesichert sind, unmöglich wird, werden die im Rahmen der Kommunalgespräche getroffenen Zusagen konterkariert.

Weiterhin blendet das Ziel aus, dass die Baulandentwicklung grundsätzlich einer Vielzahl von Einflussfaktoren unterworfen ist. Hierzu zählen zu allererst die tatsächliche Verfügbarkeit, aber auch Aspekte wie Altlasten oder immissionsschutzrechtliche Belange. Insofern bietet auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht zwangsläufig eine Garantie, eine Fläche auch tatsächlich einer Entwicklung zu führen zu können. Daher sind Alternativen unerlässlich – unabhängig davon, ob diese bereits mittels eines Bebauungsplans oder einer Flächennutzungsdarstellung überplant sind. Kommunale Planung braucht Handlungsspielräume – daher bestehen weiterhin Bedenken gegen das regionalplanerische Ziel.

Baulandausweisung vorzugsweise in ZASB (Kapitel 3.2.1 – G 1)

Der Entwurf des Regionalplans verfolgt den Ansatz, die Allgemeinen Siedlungsbereiche hinsichtlich ihrer Zentralität zu differenzieren. Hierzu wird in der Beikarte 3B zum Regionalplan eine Unterscheidung in ASB und sogenannte zentralörtlich bedeutsame ASB (ZASB) vorgenommen. Der o.g. Grundsatz konkretisiert diese Differenzierung und regelt, dass Bauland vorzugsweise in den zentralörtlich bedeutsamen ASB (ZASB) entwickelt werden soll. Somit erfolgt eine Abstufung bei der Siedlungsentwicklung.

— Zunächst begrüße ich, dass die Ortslage Niederkrüchten als einer der beiden Hauptorte in der Gemeinde Niederkrüchten, entgegen der Darstellung im 1. Entwurf des Regionalplanes, nunmehr als ZASB ausgewiesen wird.

Dennoch bleibt die Differenzierung von ASB und ZASB in ihren möglichen Konsequenzen für die kommunale Planung grundsätzlich nicht akzeptabel. Dies betrifft insbesondere die Teilung zusammenhängender Siedlungsräume. In der Beikarte 3B wird im Ortsteil Elmpt eine entsprechende Differenzierung vorgenommen. Hier ist keine qualitative Begründung erkennbar, wieso einzelne Lagen innerhalb des Siedlungszusammenhangs regionalplanerisch unterschiedlich bewertet werden.

Zusammenfassend kann der Grundsatz unter Verweis auf das Verkennen der örtlichen Situation und die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Planungshoheit nicht akzeptiert werden und wird insofern abgelehnt.

Standorte für flächenintensive Großvorhaben und Industrie (Kapitel 3.3.2 – Z 2)

— Die Gemeinde Niederkrüchten hatte 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.

FREIRAUM

Schutz von Natur und Landschaft – Allgemeine Vorgaben (Kapitel 4.2.1 – G 2)

Die Kernbereiche des landesweiten und regionalen Biotopverbundes innerhalb der BSN sollen als Naturschutzgebiete festgesetzt werden. Die nicht als Naturschutzgebiete festgesetzten Flächen innerhalb der BSN, soweit sie nicht künftig als solche festgesetzt werden, sollen zur Ergänzung und Sicherung der Naturschutzfestsetzungen als Landschaftsschutzgebiete festgesetzt werden.

Mit der Vorgabe innerhalb der BSN bestimmte Schutzgebietskategorien festzusetzen, überschreitet der Regionalplan-Entwurf die Kompetenz der Regionalplanung im Verhältnis zu den Naturschutzfachbehörden und den ihnen im Bundesnaturschutzgesetz zugewiesenen Befugnissen. Der Regionalplan erweist sich insoweit als rechtswidrig.

Aufgabe des Regionalplans in seiner Funktion als Landschaftsrahmenplan ist die Darstellung der regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 18 Abs. 2 LPlG). Hierzu hat der Regionalplan die unterschiedlichen Nutzungsansprüche an den Raum sachgerecht gegeneinander abzuwägen und einen konzeptionellen Rahmen für die örtliche Landschaftsplanung zu schaffen. Die Entscheidung, inwieweit Teile von Natur und Landschaft als Schutzgebiet nach Maßgabe der Gebietskategorien der §§ 23-29 BNatSchG ausgewiesen werden, steht hingegen nach § 20 Abs. 2 i.V.m. § 22 Abs. 1 BNatSchG im planerischen Ermessen des Trägers der Landschaftsplanung. Danach steht die Entscheidung über eine Unterschutzstellung im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Trägers der Landschaftsplanung. Er verfügt über ein Entschließungs- und Auswahlmessen auch dann, wenn Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit eines Teils von Natur und Landschaft gegeben sind.

Diese Abgrenzung der Kompetenzen der Regionalplanung im Verhältnis zur Landschaftsplanung lässt sich vorliegend auch nicht mit Hinweis darauf durchbrechen, dass die Aussage G 2 nur einen Grundsatz der Raumordnung, also keine abschließend abgewogene, verbindliche Vorgabe im Sinne eines Ziels der Raumordnung beinhaltet. Aus dem Bindungsgrad von Zielen der Raumordnung gegenüber Grundsätzen der Raumordnung folgt keine Ausweitung des Zuständigkeitsbereichs für solche Festlegungen.

Eine raumordnerische Vorgabe an den Träger der Landschaftsplanung, in bestimmten Bereichen Naturschutzgebiete festzusetzen, kann sich auch nicht aus der damit bezweckten Sicherung von Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes ergeben. Denn zur rechtlichen Absicherung der erforder-

lichen Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes stehen der Landschaftsbehörde nach § 21 Abs. 4 BNatSchG eine Vielzahl geeigneter Instrumente zur Verfügung. Nach dieser Vorschrift sind zur dauerhaften Gewährleistung des Biotopverbunds die erforderlichen Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselemente durch Erklärung zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG, durch planungsrechtliche Festlegungen, durch langfristige vertragliche Vereinbarungen oder andere geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern. Wie der umfassend angelegte Verweis auf § 20 Abs. 2 BNatSchG zeigt, kommen sämtliche der dort genannten Schutzgebietskategorien in Betracht.

Der Grundsatz G 2 in Kap. 4.2.1 des Regionalplan-Entwurfs mit der Vorgabe, die innerhalb der BSN gelegenen Kern- und Verbindungsflächen des Biotopverbundes als Naturschutzgebiete festzusetzen, steht damit in Widerspruch zu dem der Landschaftsplanung bei der Unterschutzstellung von Teilen von Natur und Landschaft eingeräumten planerischen Ermessen und der ihr bei der rechtlichen Sicherung des Biotopverbundes eingeräumten Formenwahlfreiheit.

Vorliegend sind nahezu sämtliche im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen BSN als Biotopverbundflächen gekennzeichnet, so dass bei einer Übernahme der raumordnerischen Vorgabe faktisch keine planerischen Ermessensspielräume für die Landschaftsplanung verbleiben.

Schutz der Natur (Kapitel 4.2.2 – Z 1 und Z 2)

Die großflächige Ausweisung von BSN im Regionalplan Düsseldorf, denen in Verbindung mit den Zielen 1 und 2 in Kap. 4.2.2 die Wirkung von Vorranggebieten nach § 8 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 ROG zukommt, erweist sich als rechtswidrig, soweit in die bereichsscharfe zeichnerische Festlegung auch Flächen einbezogen werden, die nicht für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung des Biotopverbundes zur Verfügung stehen.

Die bereichsscharfe zeichnerische Festlegung von BSN entfaltet im Zusammenhang mit den Zielen 1 und 2 die Rechtswirkungen von Vorranggebieten für den Naturschutz im Sinne von § 8 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 ROG. Dies sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Der Ausweisung von Vorranggebieten kommt nach ständiger Rechtsprechung die Wirkung von Zielen der Raumordnung zu.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Hieraus und aus den Bindungswirkungen von Zielen der Raumordnung, die nach § 4 ROG in nachfolgenden Planungen zu beachten und keiner weiteren Abwägung mehr zugänglich sind, ergeben sich strenge Anforderungen an ihre rechtmäßige Festlegung. Insbesondere sind bei der Aufstellung von Zielen der Raumordnung die Anforderungen des Abwägungsgebots (§ 7 Abs. 2 S. 1 ROG) einzuhalten, weil diese eine vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogene textliche oder zeichnerische Festlegung erfordern.

Soll nach Raumordnungsrecht eine Unterschutzstellung als Vorranggebiet für Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 ROG erfolgen, bedarf es einer umfassenden und abschließenden raumordnerischen Abwägung. Eine solche Festlegung setzt auch die planerische Auseinandersetzung mit den verschiedenen im Gebiet und seiner Umgebung ausgeübten und künftig zulässigen Nutzungen voraus.

- Vorliegend genügt die großflächige Ausweisung von BSN im Regionalplanentwurf erkennbar nicht den Anforderungen an eine umfassende und abschließende raumordnerische Abwägung der betroffenen Belange. Dies gilt im besonderen Maße, soweit in die auszuweisenden BSN Flächen einbezogen werden, die aufgrund der ausgeübten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung absehbar nicht für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Biotopen zur Verfügung stehen. Insoweit erweist sich die geplante Festlegung von Vorranggebieten für den Naturschutz als Verstoß gegen das Gebot der raumordnerischen Erforderlichkeit, weil eine Realisierung der angestrebten Nutzung für den Biotopschutz an gegenläufigen Eigentümerrechten scheitert. Die betreffenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stehen auf absehbare Zeit dem Biotopschutz nicht zur Verfügung. Im GEP'99 wird daher in
- Ziel 1 des Kapitels 2.4 zur Umsetzung des Naturschutzzieles auf vertragliche Kooperationen zwischen Land- und Forstwirtschaft und dem Naturschutz gesetzt. Ein kooperativer Ansatz ist im aktuellen Regionalplanentwurf nicht mehr enthalten.

Angesichts der geplanten großflächigen Ausweisung von BSN, die beispielsweise pauschal große Teile des Elmpter Waldes umfasst, ist auch nicht erkennbar, dass der Plangeber sich mit den verschiedenen in den Gebieten ausgeübten Nutzungen auseinandergesetzt hat, wie dies für die umfassende und abschließende raumordnerische Abwägung bei der Festlegung von Zielen der Raumordnung erforderlich

ist. Aus rechtlicher Sicht sollte eine bereichsscharfe zeichnerische Festlegung von BSN daher nur auf solchen Flächen erfolgen, die für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung wertvoller Biotope und den Aufbau eines landesweiten Biotopverbundes auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Niederkrüchten ist durch die großflächige Ausweisung von BSN im Bereich des Elmpter Waldes in besonderem Maße betroffen. Die Gemeinde Niederkrüchten ist Eigentümer von ca. 1.000 ha Wald, die durch den gemeindeeigenen Forstbetrieb bewirtschaftet werden. Weitere ca. 1.200 ha Wald befinden sich im Privateigentum. Die Privateigentümer werden durch die Forstbetriebsgemeinschaft Niederkrüchten Schwalmtal vertreten. Durch die im neuen Regionalplan beabsichtigte Ausweisung von großen Flächen des Elmpter Waldes als BSN und einer damit zu erwartenden Ausweisung von Naturschutzgebieten, resultieren hieraus erfahrungsgemäß erhebliche Einschränkungen in der Bewirtschaftung des Waldes. Die Folge sind nachgewiesene wirtschaftliche Belastungen der Gemeinde Niederkrüchten und einer Vielzahl von Privateigentümern. Das Johann Heinrich von Thünen-Institut (Bundesoberbehörde im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft) hat in einer Untersuchung hierzu festgestellt, dass es zu Mehraufwendungen im Bereich der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes in Höhe von 45 Euro/ha im Privatwald und 38 Euro/ha im Kommunal- und Staatswald kommt.

Speziell die Waldflächen im Bereich des Elmpter Waldes sind in den vergangenen Jahrzehnten von einer reinen Monokultur mit Kiefer- und Fichtenbeständen durch die Initiative der Eigentümer (Gemeinde Niederkrüchten und Privatwaldbesitzer) in einen gesunden Mischwaldbestand mit Laub- und Nadelholz umgewandelt worden. Durch die Ausweisung von großen Bereichen des Elmpter Waldes als BSN wird es vermutlich im Landschaftsplan zu weiteren Festsetzungen kommen, die eine sinnhafte und nachhaltige Bewirtschaftung der Waldflächen weiter einschränken. Die Waldbesitzer würden durch die Ausweisung von Naturschutzgebieten eine weitere finanzielle Schlechterstellung erfahren. Dies wird dazu führen, dass keine nachhaltige Waldwirtschaft mehr betrieben werden kann, da Kosten und Ertrag in keinem angemessenen Verhältnis mehr stünden. Daraus wiederum ergeben sich auch zwingend nachteilige Auswirkungen auf den Naturschutz, da ein bewirtschafteter Wald für die Natur auf Dauer mindestens ebenso wertvoll ist wie Freiflächen oder der Schutz alter Kulturlächen.

Zudem sollte berücksichtigt werden, dass durch eine nachhaltige Waldwirtschaft und der damit verbundenen Produktion des Rohstoffes Holz zur Weiterverarbeitung auch Arbeitsplätze generiert bzw. gesichert werden. Hier beziehen wir uns gerne nochmals auf die Ausarbeitung des Johann Heinrich von

Thünen-Instituts, das für 100 Kubikmeter eingeschlagenes Holz einen Wert von 1,0 bis 1,7 Arbeitsplätzen in der Wertschöpfungskette ermittelt hat. Durch das generelle Waldbetretrungsrecht trägt der Wald bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen erheblichen Anteil an der Schutz- und Erholungsfunktion für die Bevölkerung, insbesondere mit Blick auf die touristische Nutzung.

Bezüglich der BSN-Ausweisung im Regionalplanentwurf wird ein weiteres Problem gesehen. In - nach einschlägigen Erfahrungen - sensiblen und wechselnden Auslegungen unterworfenen Bereichen, wo BSN- oder BSLE-Darstellungen unmittelbar an Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) oder weitere Ortslagen grenzen, sollten die Darstellungen voneinander abrücken. In der Gemeinde betrifft dies in besonderem Maße die Ortslagen Niederkrüchten, Brempt und Venekoten. In der Ortslage Niederkrüchten reicht der BSN unmittelbar an die Straße Pannenmühle heran. Dabei wird z.B ein landwirtschaftlicher Stall überplant. Im Bereich der Lütterbachstraße sind künftige Nutzungskonflikte mit der dort ausgewiesenen Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes möglich. Ähnliches trifft auf mögliche Baupotentiale im Bereich der Stadionstraße zu. In der Ortslage Brempt wird z.B. die als Sondergebiet für die Erholung dienende Freizeitfläche des Angelparks „Klein Sibirien“ durch den BSN überlagert. Im Ortsteil Venekoten sind - neben dem großen Parkplatz vor der Ortseinfahrt - der Waldkindergarten oder die Hotel- und Reitanlage betroffen, die sogar durch Bebauungspläne gesichert sind. Die BSN-Darstellungen sind zumindest auf die Darstellung im GEP 99 zurück zu nehmen.

Unverständlich bleibt zudem, warum der Anregung der Gemeinde Niederkrüchten bezüglich der BSLE-Ausweisung im Bereich der Ortslagen Silverbeek und Varbrook nicht gefolgt wird. An dieser Stelle reicht die Darstellung des BSLE bis in den Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 34 BauGB hinein. Der Bereich ist seit vielen Jahren überwiegend bebaut und zu großen Teilen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dargestellt. Es fehlen ersichtlich fachliche Gründe für die gegenüber dem GEP 99 geänderte Darstellung. Die Forderung, die Darstellung als BSLE zurück zu nehmen auf die Darstellung im GEP 99 wird erneut erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Wassong



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 15.09.2016

Vorlagen-Nr. 503-2014/2020
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

**Satzungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45
"Elmpt-Alter Kirchweg"**

Sachverhalt:

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 Abwägungsvorschlag kann der beigefügten Tabelle entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Die Abwägung der eingegangenen Anregungen wird beschlossen.
- b) Gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I 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. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“ als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Planzeichnung
2. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Begründung
3. Bebauungsplan Elm-45, 1. v. Änd. Abwägung Behördenbeteiligung

gez. Wassong

GEMEINDE NIEDERKRÜCHTEN

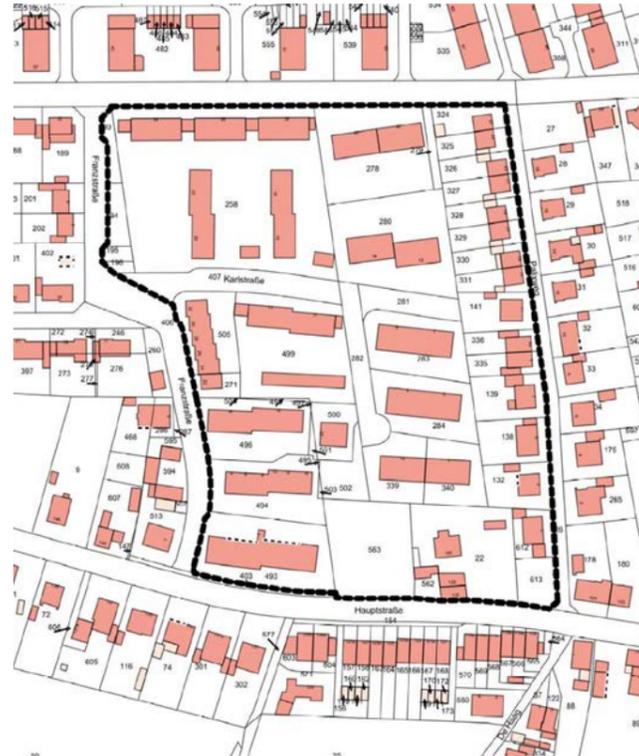


Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt - Alter Kirchweg“

1. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung Elmpt, Flur 27

____. Ausfertigung



Lageplan (ohne Maßstab)

Textliche Festsetzungen

Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:

1.1 Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4 – 5 BauNVO vorgesehen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

Die textlichen Festsetzungen des Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ werden wie folgt ergänzt:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung sowie Nr. 1.1 der gestalterischen Festsetzungen gelten in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens der Wohngebäude oder anderweitig im Sinne der §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung genutzten Gebäude begrenzt.

Aufhebung von Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 8 bzw. 8.1 des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ werden aufgehoben.

Änderung der Rechtsgrundlage, Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990

Für den Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss stimmte am _____ diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB.

Niederkrüchten, den _____

Bürgermeister _____

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung wurde auf die Vorschrift des § 3 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Niederkrüchten, den _____

Bürgermeister _____

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO am _____ vom Rat der Gemeinde Niederkrüchten als Satzung beschlossen.

Niederkrüchten, den _____

Bürgermeister _____

Der Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Niederkrüchten vom _____ wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO hingewiesen.

Dieser Bebauungsplan hat am _____ Rechtskraft erlangt.

Niederkrüchten, den _____

Bürgermeister _____

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 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 das Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen.

Begründung

Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“

1. (vereinfachte) Änderung

Gemarkung Elmpt, Flur 27

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 15. September 2016



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung
2. Bebauungsplanverfahren
3. Geltungsbereich
4. Textliche Festsetzung
5. Aufhebung von Festsetzungen
6. Umstellung auf die BauNVO 1990
7. Umweltbelange
8. Hinweise/Bergwerksrechte

1. Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Elm-45 „Elmpt – Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 1980 umfasst eine Fläche zwischen Alter Kirchweg, Palixweg, Hauptstraße, Franzstraße und Karlstraße. Er setzt als Nutzungsarten reine Wohnbauflächen (WR) und allgemeine Wohnbauflächen (WA) fest. Die Baugrenzen sind bei Aufstellung des Bebauungsplanes teilweise passgenau um die seinerzeit vorhandene Wohnbebauung gelegt worden. Die Bebauungstiefe beträgt daher ca. 9,50 m bis 14,0 m. Das Baugebiet gilt als fertiggestellt. Für ein Grundstück Palixweg/Ecke Hauptstraße besteht eine Baugenehmigung, entlang der Hauptstraße werden je nach Bauweise noch Bebauungsmöglichkeiten für ca. 3 Wohnhäuser gesehen.

Es gibt zunehmend Wünsche, Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu realisieren. Diese sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, außerhalb der überbaubaren Flächen jedoch unzulässig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter Beibehaltung des städtebaulichen Konzepts und der festgesetzten Bautiefe eine Flexibilisierung der Anbaumöglichkeiten für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zu erreichen.

2. Bebauungsplanverfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebauliche Konzept, welches dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegt, bleibt ebenso wie die Erschließung unberührt. Durch die Planänderung wird weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet noch werden FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Daher wird das Planverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird ebenso wie auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Öffentlichkeit erhält im Rahmen einer Auslegung die Möglichkeit, sich in das Planverfahren einzubringen, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

3. Geltungsbereich

Die vorliegende 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes umfasst bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen (Alter Kirchweg, Franzstraße) den Geltungsbereich des noch verbliebenen Ursprungsbebauungsplans. Der Teilbereich nördlich des Alten Kirchweges wurde durch die Bebauungsplanung Elm-96 „Nördlich Alter Kirchweg“ insgesamt ersetzt.

4. Textliche Festsetzung

Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzung erhält folgende Fassung:

1.1 Ausnahmen, die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO vorgesehenen sind, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ziffer 6 wurde in die künftig geltende BauNVO 1990 nicht übernommen. Die Regelung nahm u.a. Bezug auf Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. In dem Gesetzgebungsverfahren wies die Bundesregierung darauf hin, dass Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind und somit kein Regelungsbedürfnis für Zubehör zu diesen Anlagen besteht (BR-Drs. 354/89, S. 45 f.).

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die auf den Grundstücken festgesetzten Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Dabei ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vorgeschriebene Dachneigung sowie Nr. 1.1 der gestalterischen Festsetzungen gelten in diesen Fällen nicht. Die maximale Bauhöhe der Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigungsbodens der Wohngebäude oder anderweitig im Sinne der §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung genutzten Gebäude begrenzt.

Rechtlich verbindliche Definitionen des Begriffes „Wintergarten“ sind nicht bekannt. In der Vergangenheit haben sich in Einzelfällen Probleme mit der Abgrenzung eines Wintergartens von einem „normalen“ Anbau ergeben. Wintergärten im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind eingeschossige Anbauten an bestehende Gebäude (keine selbstständigen Gebäude), die durch ihre Lichtdurchlässigkeit und Transparenz geprägt sind. Wesentliche Merkmale sind vollverglaste Wände (mit Ausnahme von Brandwänden) und ein verglastes bzw. transparentes Dach. Kein Wintergarten ist demnach ein Anbau mit Ziegel-, Metall- oder Bitumendacheindeckung. Die Art des transparenten Materials (Glas, Doppelstegplatten, Kunststoff etc.) spielt keine Rolle. Auch die Frage der Beheizbarkeit des Wintergartens ist nicht von bodenrechtlicher Bedeutung. Letztlich ist der Begriff „Wintergarten“ ein unbestimmter, aber auslegungsfähiger Rechtsbegriff.

Durch die neu eingeführte Überschreitungsregelung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind diese auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen in einem geringen Umfang zulässig, ohne an dem bestehenden Konzept der überbaubaren Flächen etwas zu ändern. Die Festsetzung eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist erforderlich, um die Vorgartenbereiche und bei Eckgrundstücken auch die seitlichen Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten.

Nachbarliche Belange bleiben gewahrt, zumal die Anbauten, wenn sie an der Grenze errichtet werden, der Landesbauordnung entsprechend mit Brandwänden und ohne Öffnungen zur Nachbargrenze zu errichten sind. Um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke zu erzeugen, wird die Höhe der eingeschossigen Anbauten auf 3,0 m oberhalb des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Die Festlegung auf die Höhe des Fertigfußbodens wurde vorgenommen, da dieser Punkt leichter ermittelbar ist, als ein Aufsuchen der Rohfußbodenhöhe im Nachhinein. Der Fertigfußboden liegt naturgemäß oberhalb des Rohfußbodens. Unter Berücksichtigung einer denkbaren Stufenanlage in den Gartenbereich, kann der Fertigfußboden entsprechend der Sockelhöhe gemäß Nr. 3.1 der gestalterischen Festsetzungen maximal 0,50 m betragen. Insgesamt kann die Höhe der Terrassenüberdachungen bzw. der Wintergärten somit an der Grundstücksgrenze faktisch 3,50 m betragen. Die Festlegung auf die Fertigfußbodenhöhe schafft für den Bauherrn eine Flexibilität. Aber auch aus nachbarlichen Gründen wird diese mögliche Ausbauhöhe für vertretbar gehalten, zumal alleine schon aufgrund der notwendigen Regenwasserabführung die Anbauhöhe am Traufpunkt niedriger ist.

Bezüglich der Gestaltung der Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen sollen keine Vorgaben festgeschrieben werden. Die unterschiedlichen Dachneigungen in den einzelnen Baufenstern zwischen 20° bis 50° sollen daher ebenso wie die Regelungen zur Erweiterung mittels Flachdach oder Satteldaches nicht übernommen werden. Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass bei Gebäuden, bei denen die bestehende überbaubare Fläche nicht vollständig ausgeschöpft ist, beim Bau von Wintergärten und Terrassenüberdachungen nicht zwischen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche differenziert werden muss. Für sonstige Erweiterungen, z.B. mittels Anbau, gelten die bisherigen Regelungen fort. Diese dürfen zudem grundsätzlich den Rahmen des Baufensters nicht verlassen.

In den Festsetzungen wurde eine weitere Bezugnahme auf die §§ 3 und 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgenommen. Der Planbereich ist gekennzeichnet durch eine Wohnbebauung. Weitere Nutzungen z.B. Läden, kleinere Handwerksbetriebe oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind teilweise zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Mit der Ergänzung soll klargestellt werden, dass die Art der Nutzung im Erdgeschoss keine Auswirkungen auf die Höhe der Wintergärten oder Terrassenüberdachungen hat.

5. Aufhebung von Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 8 bzw. 8.1 des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt - Alter Kirchweg“ werden aufgehoben.

Bedingt durch den Militärflughafen Brüggen wurden besondere Schallschutzanforderungen an Wände, Fenster und Türen gestellt und auf das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 02.04.1971 sowie auf die Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 Bezug genommen.

Der Betrieb des Flughafens wurde bereits vor Jahren eingestellt. Maßgeblich ist jedoch, dass durch Verordnung zur Aufhebung des Lärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Brüggan und den militärischen Flugplatz Hopsten vom 25.08.2015 (GV.NRW. 2015, S. 625) der festgesetzte Lärmschutzbereich aufgehoben wurde. Die bisher festgesetzten Lärmschutzzonen 1 und 2 sind somit entfallen.

6. Umstellung auf die BauNVO 1990

Der Bebauungsplan Elm-45 wurde am 29.08.1980 rechtskräftig. Ihm lag die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 zugrunde. Die Änderung des Bebauungsplanes muss als Satzung beschlossen werden. Hierbei sind die aktuellen Rechtsgrundlagen maßgeblich. Im Sinne einer klaren Rechtsanwendung ist es angezeigt, den betroffenen Bereich auf die derzeit gültige BauNVO 1990 umzustellen.

Die Umstellung hat nicht nur formalen, sondern auch inhaltlichen Charakter. Die Änderung betrifft im Wesentlichen Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrt. Diese wurden bisher nicht auf die Grundfläche angerechnet, nach der BauNVO 1990 werden Sie nun angerechnet, dürfen die Grundfläche jedoch um 50 % überschreiten. Durch diese Änderung wird verhindert, dass die Grundstücke zu mehr als 60 % (bei einer GRZ von 0,4) überbaut werden.

In der Überschrift Nr. 7 der textlichen Festsetzungen ist § 17 Abs. 5 BauNVO zitiert. Diese Regelung ist nunmehr in den § 16 Abs. 6 Bau NVO übernommen worden. Inhaltliche Änderungen der bisherigen Festsetzung sind hiermit nicht verbunden. Durch diese Bebauungsplanänderung bleibt insbesondere die Geschossflächenzahl unberührt.

7. Umweltbelange

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 7 Buchstabe a) bis i) BauGB zu berücksichtigen. Diese Belange werden in § 1a BauGB durch die Bodenschutzklausel, die Eingriffsregelung und die Regelungen zu FFH- und Vogelschutzgebieten weiter konkretisiert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht wesentlich berührt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unverändert. Die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung 1990 und die Anwendung der 60 %-Regelung für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bewirkt eine Schonung der freien Gartenbereiche, die es bei Anwendung der Baunutzungsverordnung 1977 nicht gibt. Im Sinne der Eingriffsregelung und der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2 BauGB ist Planung daher eher positiv zu bewerten.

Im Plangebiet sind lediglich drei Grundstücke zu identifizieren, die für eine Neubebauung in Frage kommen. Für das Grundstück Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 613 liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Grundstück Gemarkung Elmpt Flur 27, Flurstück 22 ist bereits bebaut, das Baufenster lässt jedoch eine weitere Bebauungsmöglichkeit erkennen. Lediglich das Grundstück Gemarkung Elmpt, Flur 27, Flurstück 563 ist als klassische Baulücke zu nennen. Die Grundstücke befinden sich im Siedlungsschwerpunkt Elmpt in zentraler Ortslage an der L 372. Diese Straße ist als Hauptdurchfahrts- und Erschließungsstraße für den Ortsteil Elmpt verkehrstechnisch sehr stark frequentiert. Aufgrund dieser Vorbelastung, die schon seit Jahren besteht, ist nicht von einer Gefährdung artenschutzrelevanter Arten auszugehen.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete hat die Bebauungsplanänderung nicht. Ein Eingriff in Natur und Landschaft mit erheblichen Beeinträchtigungen findet zusammenfassend nicht statt.

8. Hinweise/Bergwerksrechte

Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Niederkrüchten, den 15.09.2016

Gemeinde Niederkrüchten
– Der Bürgermeister –
Im Auftrag

Karner

**Abwägung der Stellungnahmen im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
zur 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 „Elmpt-Alter Kirchweg“**

Lfd. Nr.	Name / Behörde	wesentlicher Inhalt der Anregung bzw. der Stellungnahme	Abwägung und inhaltliche Bearbeitung	Beschlussvorschlag für den Satzungsbeschluss
1	Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 01.06.2016	Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba B“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Paul“. Eigentümer des Bergwerksfeldes „Sophia Jacoba B ist der Niederländische Staat, vertreten durch die DSM – Raad van Bestuur -, P.O. Box 6500, 6401 JH Heerlen (NL). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Paul“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.	Die Ausführungen zu den Bergwerksrechten werden in der Begründung aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt.



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 22.09.2016

Vorlagen-Nr. 505-2014/2020
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

Einleitungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Elm-55 "Venekotensee-Ost"

Sachverhalt:

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. Auf die weiteren Ausführungen des beigefügten Schreibens wird ergänzend verwiesen. 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. Der aktuelle Planentwurf vom 18.08.2016 ist dieser Vorlage ebenfalls beigefügt.

In der Vergangenheit hat es verschiedentlich Bestrebungen gegeben, das z.Z. brachliegende Areal zu Hotelzwecken zu nutzen. Verschiedene Ansätze waren aus planungsrechtlichen Gründen nicht erfolgversprechend 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.

Beschlussvorschlag:

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

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 03.05.2016
2. Lageplan zum Bebauungsplanvorschlag vom 18.08.2016

gez. Wassong

Planungsbüro Dipl.-Ing. Hans Peters, Alter Markt 13, 41751 Viersen

Gemeinde Niederkrüchten
z.Hd. Herrn Bürgermeister
Karl-Heinz Wassong
persönlich
Laurentiusstraße 19

41372 Niederkrüchten



Altbausanierung
Bestandsaufnahmen
Wohnungsbau
Gewerbe- und Industriebau
Wertgutachten
Schall- und Wärmeschutz
Energieberatung

Gebäudeplanung:
Entwurf—Ausführungsplanung—Ausschreibung—
Objektüberwachung—CAD-Bearbeitung und Animation
Tragwerksplanung:
Computerunterstützte Statik- und Finite-Elemente-
Berechnung

Viersen, den 03.05.2016

Betreff: Antrag auf Änderung des Bebauungsplan Elm-55 „Venekotensee-Ost“
Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstücke 311 und 312
Venekotenweg, 41372 Niederkrüchten

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wassong,

Herr Johann Kreis, Heinrich-Weimann-Weg 16, 41751 Viersen-Dülken, ist mein Auftraggeber. Im Namen von Herrn Kreis möchte ich das Anliegen vortragen, dass für das im Betreff genannte Grundstück das öffentliche Baurecht geschaffen wird, damit auf diesem Grundstück 20 Wohnmobilstellplätze mit Ver- und Entsorgungsplatz, Grün- und Spielanlagen, PKW- und Fahrradplätzen sowie einem Biergarten errichtet werden kann.

Herr Kreis ist gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin, Frau Claudia Küppers, Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstück 311. Herr Kreis ist gemeinsam mit Herrn Hans-Jakob Pübben, Am Beecker Kamp 58, 41065 Mönchengladbach, Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstück 312. Das Anliegen des Herrn Kreis ist mit Frau Küppers und Herrn Pübben abgestimmt. Beide unterstützen dieses Anliegen.

Die Grundstücke Gemarkung Elmpt, Flur 39, Flurstücke 311 und 312 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-55 „Venekotensee-Ost“. Auf dem Flurstück 311 wurde in der Vergangenheit einmal eine Tennisplatzanlage betrieben. Die Tennisplätze werden schon seit Ende der 90iger Jahre nicht mehr benutzt. Das Tennisplatzgelände ist inzwischen mehr oder weniger verfallen. Das Gelände liegt seit Aufgabe der Tennisplatznutzung Ende der 90ziger Jahre brach. Auf dem Flurstück 312 steht ein Restaurantgebäude, in dem früher das Restaurant „Kachelofen“ betrieben wurde.

Ende der 90iger Jahre ist der Bebauungsplan Elm-55 geändert worden. Die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeiteinrichtungen“ in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans wurde dahingehend erweitert, dass auch Hotel-, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe zulässig sind. Nach der Änderung des Bebauungsplans kam es nicht zur Realisierung der in Aussicht genommenen Errichtung einer Hotelanlage. Es ist nicht abzusehen, dass in Zukunft jemals auf dem Flurstück 311 eine solche Hotelanlage errichtet werden wird.

Geschäftlich:
Tel. 02162 / 560980
Fax 02162 / 502873
Funk 0170 / 2847383
e-Mail: info@planungsbuero-peters.de

Bankverbindung:
Volksbank Krefeld eG
Bankleitzahl 320 603 62, Konto 1441928013
Sparkasse Krefeld
Bankleitzahl 320 500 00, Konto 624 684
St.-Nr. 102/5204/1297

Beratender Ingenieur
Mitglieds- Nr. 101842



Ingenieurkammer-Bau
Nordrhein-Westfalen

Seite 2 zum Schreiben vom 03.05.2016

Herr Kreis hat gemeinsam mit Frau Küppers und Herrn Pübben die Flurstücke 311 und 312 in der Vergangenheit erworben. Es ist der Wunsch von Herrn Kreis, der von Frau Küppers und Herrn Pübben unterstützt wird, auf dem Flurstück 311 eine Wohnmobilanlage zu errichten. In diese Wohnmobilanlage soll als Zentrale der Restaurantbetrieb Kachelofen mit seinen Infrastruktureinrichtungen integriert werden. Es ist die Absicht, den Restaurationsbetrieb zu verpachten. Es besteht großes Interesse von potentiellen Pächtern des Restaurationsbetriebs. Im Erdgeschoss des Gebäudes "Kachelofen" befinden sich sanitäre Anlagen noch aus der Zeit des Betriebes des Tennisplatzgeländes auf dem Flurstück 311. Diese sanitären Anlagen könnten den Gästen, die ihr Wohnmobil auf dem Flurstück 311 abstellen, zur Nutzung überlassen werden.

Beigefügt übersende ich einen Lageplan, in dem der Bebauungsvorschlag enthalten ist, wie Herr Kreis ihn gerne realisieren möchte. In diesem Lageplan ist das Restaurantgebäude dunkel koloriert dargestellt. In dem Lageplan sind die Erschließungsanlagen eingezeichnet und die insgesamt 20 Wohnmobilstellplätze, die auf dem Grundstück errichtet werden sollen. Jeder Stellplatz soll mit einer Wasserversorgungsmöglichkeit und einer Stromversorgung ausgestattet werden. Die Abwasserentsorgung findet Dezentral an einer Stelle statt. Die Verwaltung des Stellplatzgeländes soll zentral in dem Gebäude „Kachelofen“ integriert werden.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanvorschlages würde das Gelände der Flurstücke 311 und 312 einer ansprechenden und der sehr reizvollen Lage des Grundstückes entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Der Fremdenverkehr würde gefördert werden. Das verfallene Tennisplatzgelände würde es nicht mehr geben. Das Restaurant Kachelofen würde einer soliden wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Die Verwirklichung dieses Bebauungsvorschlages ist im Moment auf der Grundlage der jetzigen Fassung des Bebauungsplans Elm-55 „Venekotensee-Ost“ nicht möglich. Es ist das Anliegen von Herrn Kreis, dass die Gemeinde Niederkrüchten den Bebauungsplan Elm-55 „Venekotensee-Ost“ so ändert, dass der anliegende Bebauungsvorschlag verwirklicht werden kann. Eine Kostenübernahme zur Änderung des Bebauungsplanes wird durch Herrn Kreis bereits jetzt in Aussicht gestellt.

Sehr dankbar wäre ich Ihnen, wenn Sie sich diesem Wunsch von Herrn Kreis annehmen und ein gemeinsamer Erörterungstermin in Ihrem Haus mit Ihnen, Herrn Kreis und mir einräumen würden. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage





Legende:

	Gemeinschaftsgrünfläche		Parkfläche
	Stellplatz		Fahrbahn
	Wohnmobilstellplatz		Fuß- und Fahrradweg
	Restaurant		Spielplatz

4		
3		
2		
1		
Index	Datum	Änderung

Lageplan zum Bebauungsvorschlag

Bauvorhaben: Überplanung des Flurstücks 311 und 312 zwecks Anlegung von 20 Wohnmobilstellplätzen mit Ver- und Entsorgungspatz, Grün- und Spielanlagen, PKW- und Fahrradstellplätzen, Biergarten, Venekotenweg, 41372 Niederkrüchten

Bauherr: Johann Kreis
Heinrich-Weinmann-Weg 16
41751 Viersen-Dülken

Planung und Statik: Planungsbüro Peters
Dipl.-Ing. Hans Peters
Alter Markt 13 in 41751 Viersen
Tel. 02162 - 560980, Fax 502873
E-Mail: info@planungsbuero-peters.de
Internet: www.planungsbuero.peters.de

Projekt:	Kreis	P1	Index 0
Datum:	18.08.2016	Maßstab:	1 : 200



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 27.09.2016

Vorlagen-Nr. 508-2014/2020
Sachbearbeiter: Reinhard Karner

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss	06.10.2016
Rat der Gemeinde Niederkrüchten	22.11.2016

Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-79 "Pannenmühle"

Sachverhalt:

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. Der Planbereich ist im beiliegenden Flurkartenauszug dargestellt. 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.

Beschlussvorschlag:

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

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungsangelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

Anlage(n):

1. Antrag vom 05.07.2016
2. Planbereich

In Vertretung
gez. Schippers

Gemeinde Niederkrüchten
Fachbereich Bauen
Laurentiusstr. 19
41372 Niederkrüchten



**Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Wohnbebauung
s. Flächennutzungsplan, 31. Änderung „Pannemühle“, 4. Ausfertigung
vom 02.12.1998**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beantragen die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Wohnbebauung.
Der o.g. Flächennutzungsänderungsplan weist die anvisierte Fläche aus.

Das Grundstück ist Eigentum der Erbgemeinschaft:

- Dr. Gerta van Oost, Meerbuscher Str. 45a, 41540 Dormagen *
- Marlene Jackels, geb. van Oost, Erkelenzer Str. 23, 41732 Niederkrüchten
- Christa Klerks, geb. van Oost, Pannemühle 3, 41732 Niederkrüchten
- Maria van Oost-Sbrisny, Erkelenzer Str. 31, 41372 Niederkrüchten

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gerta van Oost

Marlene Jackels

Christa Klerks

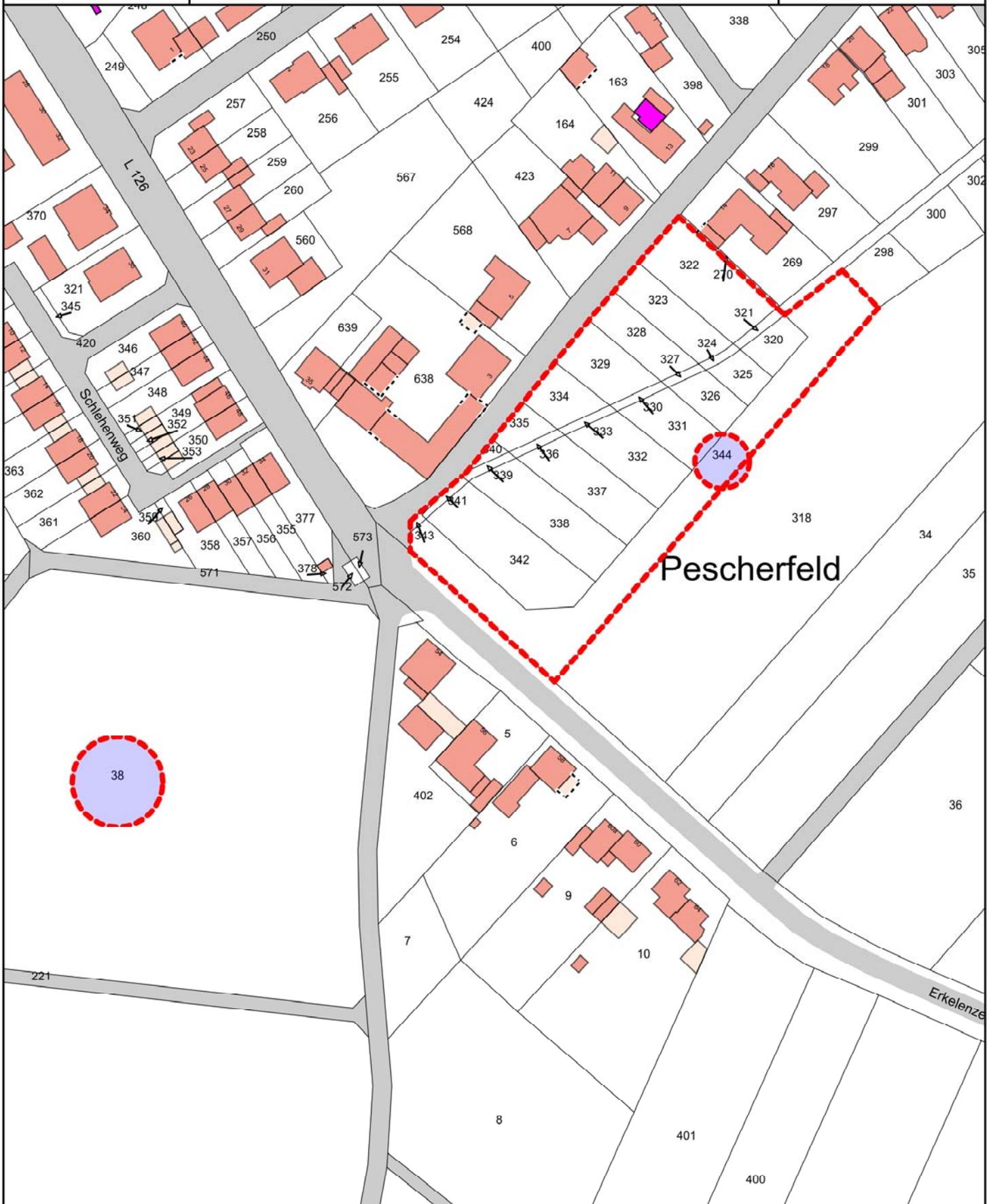
Maria van Oost-Sbrisny

Handwritten signatures in blue ink: Gerta van Oost and Marlene Jackels.

Handwritten signatures in blue ink: Christa Klerks and Maria van Oost-Sbrisny.

Dormagen / Niederkrüchten, den 05.07.2016

*Für die Korrespondenz steht Dr. Gerta van Oost als Kontaktadresse zur Verfügung.



Maßstab 1 : 1.500

