



## Niederschrift

über die 7. Sitzung - Wahlperiode 2014/2020 - des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der  
Gemeinde Niederkrüchten

### Anwesend sind:

Ausschussvorsitzender Johannes Wahlenberg  
Ausschussmitglied Anja Degenhardt  
Ausschussmitglied Lars Gumbel  
Ausschussmitglied Detlef Haese  
Ausschussmitglied Andreas Krämer  
Ausschussmitglied Dennis Macko  
Ausschussmitglied Michael Meding  
Ausschussmitglied Jörg Stoltze  
Ausschussmitglied Michael Tekolf  
Ausschussmitglied Stefan Tillmann  
Ausschussmitglied Arndt Venten  
Ausschussmitglied Heinz Wallrafen  
Ausschussmitglied Bernd Coenen als Vertreter des  
Ausschussmitgliedes Paul Küskens  
Ausschussmitglied Wolfgang Fonger als Vertreter des  
Ausschussmitgliedes Walter Michiels  
Ausschussmitglied Trudis Jans als Vertreterin des  
Ausschussmitgliedes Jürgen Schmitz  
Ausschussmitglied Otmar Knierim als Vertreter des  
Ausschussmitgliedes Ulrich Seeboth

### Seitens der Verwaltung:

Bürgermeister Wassong  
Herr Hinsen  
Herr Karner

### Es fehlen:

Ausschussmitglied Gisela Bertulot  
Ausschussmitglied Paul Küskens  
Ausschussmitglied Walter Michiels  
Ausschussmitglied Jürgen Schmitz  
Ausschussmitglied Ulrich Seeboth

### Auf besondere Einladung:

Herr Henning Schmidt, Büro Rhein-Ruhr Stadtplaner

### Verhandelt:

Niederkrüchten, den 01.02.2016

### Sitzungsort:

Rathaus in Elmpt, Sitzungssaal

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.40 Uhr

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass die Einberufung zu dieser Sitzung durch Einladung vom 21.01.2016 ordnungsgemäß erfolgt ist.

Ausschussvorsitzender Wahlenberg fragt an, ob Anträge zur Erweiterung der Tagesordnung gewünscht werden.

Ausschussmitglied Stoltze beantragt, den Tagesordnungspunkt 2 abzusetzen. Er verweist darauf, dass beim Landrat ein Antrag auf Prüfung der Ratsentscheidung vom 15.12.2015 gestellt wurde. Bis zur Klärung soll der TOP zurückgestellt werden.

Herr Hinsen erläutert, dass die Verwaltung aufgefordert wurde, bis zum 19.02.2016 zu dem Sachverhalt Stellung zu nehmen. Er gehe davon aus, dass das Verfahren ordnungsgemäß vollzogen wurde.

Der Antrag auf Absetzung des Tagesordnungspunktes 2 von der Tagesordnung wird sodann mit 9 Stimmen bei 7 Gegenstimmen abgelehnt.

- 1) Beschluss über die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes 225-2014/2020  
Nie-63 "Oberkrüchtener Weg/An Felderhausen"

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 den Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nie-63 "Oberkrüchtener Weg/An Felderhausen" gefasst. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohngebietes im Bereich der Realschule zwischen den Straßen An Felderhausen, Am Schulzentrum, Oberkrüchtener Weg und Gartenstraße. Im Ortsteil Niederkrüchten, dem zweiten Hauptort der Gemeinde Niederkrüchten neben der Ortschaft Elmpt, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen ist, ist seit mehr als 15 Jahren keine Baulandausweisung mehr erfolgt. Ursache dafür ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Malerviertel, die nach Vorgabe des Landes Nordrhein-Westfalen vorrangig durchzuführen war. Durch diesen langen Zeitraum ist in der Ortslage Niederkrüchten ein Nachfragestau nach Bauland entstanden. Nur wenige Baulücken stehen planerisch zur Verfügung, sind jedoch aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse nicht zu entwickeln. Dass eine Nachfrage nach baureifen Grundstücken besteht, zeigt das rege Interesse an den hier neu zu schaffenden Baugrundstücken, das aus der Bevölkerung an die Verwaltung herangetragen wird.

In Folge des Einleitungsbeschlusses im Jahr 2013 gab es erheblichen Widerstand der Anlieger, die zum einen forderten, dass ihre Grundstücke nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden und zum anderen, dass keine Umlegung durchgeführt wird. Weiterhin gab es erhebliche Bedenken gegen den geplan-

ten Vollausbau der Gartenstraße vor dem Umsetzung des Baugebietes, da eine Belastung und Beschädigung durch Baustellenfahrzeuge befürchtet wurde. Daraufhin wurde der Umbau der Gartenstraße auf Empfehlung des Bauausschusses vom 01.10.2013 bis zur Fertigstellung des Bebauungsplangebietes verschoben.

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

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

Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes sind verschiedene begleitende Fachgutachten erstellt worden. Das Lärmgutachten des TÜV-Nord sollte die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms der Bundesstraße B 221, vor dem Hintergrund der geplanten Öffnung der Lärmschutzwand ebenso prüfen, wie den Lärm der Landesstraße L 126 / An Felderhausen und die möglichen Immissionen durch den Betrieb der Realschule. Demnach wird im Plangebiet zum großen Teil ein ausreichender Lärmschutz bereits

beim Einbau von heute handelsüblichen Fenstern erreicht. Lediglich an den südlichsten Gebäuden in Richtung der Straße Am Felderhausen sind Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgenommen. Für die Geräusche vom Schulgrundstück werden die Immissionsrichtwerte sicher eingehalten.

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

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

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendung des Verfahrens ist möglich, weil die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO, also die überbaubare

Grundstücksfläche, kleiner als 20.000 qm ist. Die Anwendung des Verfahrens hat den Vorteil, dass Umweltprüfung, Umweltbericht und die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsregelung entbehrlich sind. Zudem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Um die betroffenen Grundstückseigentümer und unmittelbaren Anlieger dennoch frühzeitig über die Planung zu informieren, hat die Verwaltung diesem Personenkreis den Entwurf des Bebauungsplan nebst Begründung mit Schreiben vom 19.05.2015 zukommen lassen und Gelegenheit für Fragen und Anregungen gegeben. Zudem wurden einzelne Träger öffentlicher Belange wie der Kreis Viersen, der Landesbetrieb Straßen.NRW oder Versorgungsunternehmen frühzeitig beteiligt.

Ausschussvorsitzender Wahlenberg führt in den Sachverhalt ein. Herr Hinsen und Herr Schmidt erläutern im Anschluss die erfolgten Planungsschritte und die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Ausschussmitglied Haese verweist darauf, dass die geplante Straße zum Oberkrüchener Weg als Abkürzung des Schulweges benutzt werden könnte. Ferner fragt er nach der Anbindung zur Straße „Am Schulzentrum“. Herr Hinsen führt aus, dass die Straße als gemischte Baufläche mit entsprechender Gestaltung hergestellt werden soll. Es wird daher nicht davon ausgegangen, dass die Straße attraktiv für eine Abkürzung sein wird. Zum Anschluss an die Straße „Am Schulzentrum“ erklärt er, dass die Lärmschutzwand hierfür geöffnet wird.

Auf eine Nachfrage des Ausschussmitglieds Krämer nach der Größe der entstehenden Baugrundstücke gibt Herr Hinsen an, dass diese ca. 500 qm betragen.

Ausschussmitglied Degenhardt regt an, dass für die Amphibien bereits jetzt ein Ersatzhabitat geschaffen werden sollte.

Ausschussmitglied Venten verweist darauf, dass die Einfahrtssituation „Auf dem Stepken“ unübersichtlich sei. Gegebenenfalls könnte die vorhandene Hecke zurückgenommen werden. Er regt weiter an, dass der geplante Stichweg zur Straße „An Felderhausen“ als verkleinerter Fuß- und Radweg fortgesetzt werden könnte. Ausschussvorsitzender Wahlenberg gibt die Unterhaltungspflichten zu bedenken.

Ausschussmitglied Tillmann spricht die zulässigen zwei Vollgeschosse an. Im „Maler-  
viertel“ sei lediglich eine 1 ½ - Geschossigkeit möglich gewesen. Herr Hinsen erklärt,  
dass es den Anforderungen an ein modernes Baugebiet entspreche und zudem ein  
Anliegen aus dem politischen Raum gewesen sei, möglichst wenige Vorgaben hin-  
sichtlich der Wandhöhe, Dachform etc. zu treffen.

Ausschussmitglied Macko verweist darauf, dass die Planung den sozialen Woh-  
nungsbau nicht berücksichtige. Herr Hinsen verweist auf vorhandene Alternativen,  
zum Beispiel Baulücken in Alt-Niederkrüchten. In den letzten 15 Jahren habe es in  
Niederkrüchten keine neue Baulandausweisung mehr gegeben. Insofern ergebe sich  
ein Bedarf an Einfamilienhäusern.

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

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

- 2) Einleitungsbeschluss zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes 323-2014/2020  
"Vollsortimenter Overhettfelder Straße, zum Bebauungsplan Elm-124  
"Vollsortimenter Overhettfelder Straße" und zur 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland"

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 beschlos-  
sen, das sogenannte "Heineland" an der Overhettfelder Straße verbindlich als Stand-  
ort für einen Vollsortimenter festzulegen. Der Flächennutzungsplan weist für das  
Heineland Wohnbaufläche aus. Zudem besteht dort der rechtskräftige Bebauungsplan  
Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland", der Reines und Allgemeines Wohngebiet  
festsetzt. Für einen Vollsortimenter als großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne  
des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß  
§ 11 Abs. 2 BauNVO notwendig. Dazu soll die 62. Änderung des Flächennutzungs-

planes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhelfelder Straße" aufgestellt werden. Zugleich soll an der Wohnbebauung im Marktumfeld festgehalten werden. Dazu ist der vorhandene Bebauungsplan Elm-83 "Overhelfelder Straße/Heineland" zu ändern.

Ausschussmitglied Tillmann fragt nach den Kriterien im Rahmen des Bieterverfahrens. Herr Hinsen führt aus, dass diese noch zu erarbeiten seien. Die Gemeinde dürfe sich nicht dem Vorwurf der unzulässigen Beihilfe aussetzen. Daher werde eine Rechtsberatung das Verfahren begleiten. Ausschussvorsitzender Wahlenberg ergänzt, dass er sich Kriterien wie die Anzahl der Arbeitsplätze oder Ausbildungsplätze vorstellen könne.

Ausschussmitglied Jans fragt nach der Höhe der Differenz des Erlöses für den Verkauf des Grundstückes als Gewerbeland im Vergleich zum Verkauf für Zwecke der Wohnbebauung an. Darüber hinaus möchte Sie wissen, wer die Planungskosten trägt. Herr Hinsen teilt mit, dass die unterschiedlichen Verkaufserlöse zum aktuellen Zeitpunkt nicht beziffert werden können. Die Planungskosten seien vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Ausschussmitglied Krämer äußert Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit für die Gemeinde, dass der Erwerber verpflichtet werden kann, einen Vollsortimenter in vereinbarter Art zu errichten. Das Grundstück werde als Wohnungsbauland veräußert. Herr Hinsen führt aus, dass auf das Bieterverfahren ein Bauleitplanverfahren folge, in dessen Rahmen vertragliche Regelungen getroffen werden können, die die Errichtung eines Vollsortimenters sicherstellen.

Ausschussmitglied Stoltze erklärt, dass die SPD dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen werde, da die Rechtmäßigkeit des Ratsbeschlusses vom 15.12.2015 noch nicht geklärt sei. Die Prüfung durch die Kommunalaufsicht solle zunächst abgewartet werden. Daher dürfe die Planung nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt Kosten entstehen lassen.

Ausschussmitglied Degenhardt verweist auf mehrere erfolgte Prüfungen der Kommunalaufsicht in der Sache und befürwortet den Beschlussvorschlag.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat mit 9 Stimmen bei 7 Gegenstimmen, die Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter Overhettfelder Straße, zum Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhettfelder Straße" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland" einzuleiten.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Stoltze übernimmt die Sitzungsleitung.

3) Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße" 321-2014/2020

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße" einzuleiten. 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 beschließt einstimmig, gemäß § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

- a) die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße" aufzustellen,
- b) die öffentliche Auslegung durchzuführen und
- c) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Ausschussvorsitzender Wahlenberg und Ausschussmitglied Haese haben an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht mitgewirkt.

Ausschussvorsitzender Wahlenberg übernimmt die Sitzungsleitung.



4) Einleitungsbeschluss zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Alter Kirchweg"

322-2014/2020

Die Eigentümer des Grundstücks Palixweg 9 beabsichtigen die Errichtung einer Terrassenüberdachung in einer Tiefe von 3,50 m an der westlichen Seite des vorhandenen Wohngebäudes. Die überbaubare Fläche weist eine Tiefe von 14,0 m auf. Durch das geplante Vorhaben wird die überbaubare Fläche um ca. 1,50 m bis 2,50 m überschritten. Die überbaubare Fläche verläuft parallel zur öffentlichen Straße, das Wohngebäude steht jedoch nicht parallel hierzu. So erklärt sich die Abweichung zu den Angaben der Antragsteller.

Der Kreis Viersen als Untere Bauaufsichtsbehörde hat in einer Vorabstimmung die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgelehnt, da es sich nicht um eine atypische Situation handelt und eine solche Entscheidung eine nicht beabsichtigte Vorbildfunktion für ähnliche Fälle haben würde. In der jüngeren Vergangenheit, zuletzt beim Bebauungsplan Nie-22, 3. (vereinfachte) Änderung "Dr.-Lindemann-Straße", hat der Rat durch entsprechende Beschlüsse die Möglichkeit eröffnet, Erweiterungen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen zuzulassen. Um den nachbarlichen Belangen gerecht zu werden, soll die Überschreitung der Baugrenze nur für diese Zwecke, nicht jedoch für massive Anbauten gelten. Es wird eine adäquate Regelung von max. 3,0 m Überschreitung der Baugrenze angestrebt.

Die vorgenannte Regelung soll auch für die übrigen ausgewiesenen Wohnbereiche des Bebauungsplanes gelten. Während am Palixweg und an der Hauptstraße die Bautiefe durchgängig 14,0 m beträgt, wurden für die Mehrfamilienhäuser, Alter Kirchweg, Franzstraße und Karlstraße passgenaue überbaubare Flächen zwischen ca. 9,50 m und 12,0 m festgesetzt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen.

Herr Karner erläutert auf Nachfrage des Ausschussmitglieds Stoltze, dass die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten nur für Terrassenüberdachungen und Wintergärten gelten sollen.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat einstimmig, das Verfahren zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Alter Kirchweg" einzuleiten.

5) Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 320-2014/2020  
"Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230"

Der mit Datum vom 13.02.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam / B230" regelt die Bebauungsmöglichkeiten in der dritten und letzten Erweiterung des Gewerbegebietes Dam. Neben der Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, sind große Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dargestellt. Die damalige Planungsabsicht lag in der Schaffung eines wettbewerbsfähigen Gewerbestandortes, der insbesondere dem regionalen Bedarf an Industrieflächen gerecht werden sollte. Die Entwicklung des Gewerbegebietes verlief jedoch anders als ursprünglich geplant. Auf den ausgewiesenen Industrieflächen finden sich heute überwiegend Einzelhandelsbetriebe und ansonsten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

In einem Klageverfahren eines Einzelhandelsbetriebes gegen die Versagung eines Vorbescheides zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Kreis Viersen ist ein Ortstermin mit dem Verwaltungsgericht Düsseldorf durchgeführt worden. Mit anschließendem Schreiben vom 07.10.2014 teilt das Verwaltungsgericht Düsseldorf nach erfolgter interner Beratung der 25. Kammer folgende Rechtsauffassung mit:

"Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbegebieten und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten [also auch Gewerbegebieten] unzulässig sind. Mithin müssen anderweitig unzulässige Betriebe, insbesondere solche mit erheblichem Belästigungspotenzial, den Charakter eines Industriegebietes prägen. Nicht erheblich belästigende Betriebe dürfen im Industriegebiet nur untergebracht werden, soweit sie nach Umfang und Gewicht nicht überwiegen."

Wie oben bereits beschrieben, ist in den als Industriegebiet ausgewiesenen Bereichen kein einziger erheblich störender Betrieb untergebracht. Folglich ist die Zweckbestimmung eines Industriegebietes nicht mehr gewahrt und der Bebauungsplan insoweit funktionslos.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22/83 (Lüneburg)) ist ein als ungültig erkannter Bebauungsplan in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben. Dies ist unabhängig von einer gerichtlichen Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren. Damit soll der Anschein der Rechtsgeltung beseitigt werden. Liegt ein Verfahrens- oder Formfehler vor, so hat die Gemeinde die Möglichkeit den Fehler zu beheben und den Bebauungsplan nach durchgeführtem Verfahren wieder in Kraft zu setzen. Da hier jedoch ein nicht behebbarer materieller Mangel vorliegt, bleibt nur die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230" gefasst. Vom 21.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

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

- a) die Planunterlagen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230" öffentlich auszulegen und
- b) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

- 6) Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ 327-2014/2020  
zur Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen gemäß § 5  
Abs. 2b BauGB

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vorrangflächen Windenergie", die seit dem 15.06.2006 wirksam ist, hat die Gemeinde Niederkrüchten, nach der Durchführung eines umfangreichen Abstimmungs-, Untersuchungs-, und Planverfahrens, eine Konzentrationszone für die Windenergie südlich von Oberkrüchten festgelegt. Die Festsetzung dieser Konzentrationszone entfaltet eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen im restlichen Gemeindegebiet.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien findet in einem sehr dynamischen Prozess statt, der sich auch in veränderten Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung widerspiegelt. Durch die Vorgaben des in Erarbeitung befindlichen Landesentwicklungsplanes und die durch den ebenfalls in Erarbeitung befindlichen Regionalplan konkretisierende Ausweisung von Vorrangzonen für die Windenergie werden die raumordnerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung verschärft. Hinzu kommen ergänzende Anforderungen durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die sich unter anderem auch im aktuellen Windenergieerlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 04.11.2015 wiederfinden. Gleichzeitig zwingen im Gemeindegebiet umtriebige Windkraftbetreiber, die Flächen sichern, die weder den kommunalen Planungen entsprechen noch im Regionalplanentwurf dargestellt sind, die Gemeinde Niederkrüchten zu einem klaren Signal und zu einer planerischen Begegnung. Zu guter Letzt gibt es auch einen positiven Planungswillen der Gemeinde zum Ausbau der Windenergie im Bereich des Konversionsgeländes.

Der Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf sieht nach derzeitigem Stand auf dem Gebiet der Gemeinde Niederkrüchten drei Vorrangzonen für Windkraftanlagen vor. Diese liegen im Bereich des ehemaligen britischen Militärflugplatzes, im Elmpfer Wald sowie im Bereich Boscherheide. Grundsätzlich steht die Gemeinde Niederkrüchten dem Ausbau der Windkraftnutzung insbesondere auf dem Konversionsgelände positiv gegenüber. In der gemeindlichen Stellungnahme zum Regionalplan wurden zu der geplanten Ausweisung der Energiebereiche dennoch Bedenken geäußert, die sich zum einen aus den zu erwartenden rechtlichen Wirkungen ergeben (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB), zum anderen aber auch daraus, dass die örtlichen

Verhältnisse, insbesondere die Funktionen des Elmpter Waldes sowie der gemeindliche Planungswille nur unzureichend berücksichtigt werden. Insofern muss zum einen die nächste Beteiligungsrunde zum Regionalplan abgewartet werden. Zum anderen müssen die Vorrangzonen jedoch im Rahmen der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB in die kommunale Bauleitplanung einbezogen werden. Die tatsächliche Eignung der Flächen, z.B. im Hinblick auf den Artenschutz, ist im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der vorangeschalteten Potenzialflächenanalyse zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss in einer schrittweisen Vorgehensweise insbesondere deutlich gemacht werden, warum bestimmte Teile innerhalb des Gemeindegebietes von Windkraftanlagen freigehalten werden sollen. Hierzu muss zunächst ermittelt werden, welche Flächen im Außenbereich nach Abzug der „harten“ Tabukriterien überhaupt noch für die Windenergienutzung zur Verfügung stehen. Harte Tabukriterien sind dabei solche, die aufgrund faktischer Gegebenheiten oder aufgrund rechtlicher Vorgaben und Restriktionen keiner Abwägung unterliegen (z.B. Siedlungsbereiche, Naturschutzgebiete). Für die nach Abzug dieser Bereiche verbleibenden Flächen gilt, dass dort die städtebaulichen Belange mit den Belangen der Nutzung regenerativer Energien abzuwägen sind. Diese sog. „weichen“ Tabukriterien sind von der Gemeinde nachvollziehbar zu bewerten und zu rechtfertigen. Das Ergebnis muss anschließend rückgekoppelt werden mit der Einschätzung, ob unter Zugrundelegung des gewählten Bewertungsspielraums „substanziell Raum“ für die Windenergienutzung verbleibt. Die Grundlage dazu wird durch eine Potenzialstudie ermittelt.

Ausschussvorsitzender Wahlenberg führt unter Verweis auf die Sitzungsvorlage in die Thematik ein. Er verweist insbesondere auf die geänderte Rechtsprechung seit Erlass der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes. Sodann stellt er den Tagesordnungspunkt zur Diskussion.

Ausschussmitglied Haese verweist auf die Planungen auf dem ehemaligen Militärgelände. Er gehe davon aus, dass diese Fläche berücksichtigt werde. Ausschussvorsitzender Wahlenberg erklärt, dass zur Zeit lediglich ein Nutzungskonzept vorhanden sei, es aber entsprechende Planungen hinsichtlich der Änderung des Regionalplanes gebe.

Herr Hinsen ergänzt, dass er im September/Oktober 2016 mit einer erneuten Offenlage des Regionalplanes rechne.

Ausschussmitglied Stoltze erklärt, dass eine Ausweisung von Vorrangflächen auf dem ehemaligen Flugplatzgelände seine Zustimmung finde, er jedoch eine Ausweisung im Elmpter Wald ablehne.

Herr Hinsen erläutert, dass es rechtlich nicht eindeutig sei, ob ein geänderter Regionalplan eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslöse oder sich gar ein unmittelbares Baurecht für Windkraftanlagen aus dem Regionalplan ergebe. Weiterhin erläutert Herr Hinsen zu den „harten“ und „weichen“ Tabukriterien. Bezüglich der „weichen“ Tabukriterien müsse eine Abwägung getroffen werden. Unter Berücksichtigung der Potenzialflächen, also den Flächen, auf denen Windkraft grundsätzlich möglich sei, müssen letztlich Flächen bereitgehalten werden, die der Windkraft „substanziell Raum“ geben.

Auf Nachfrage des Ausschussmitgliedes Jans nach den Kosten gibt Herr Hinsen an, dass betreffend der Potentialstudie geschätzt mit ca. 35.000,00 € gerechnet werde.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Niederkrüchten einstimmig:

- a) Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines sachlichen Teilflächenflächennutzungsplans „Windenergie“ für das gesamte Gemeindegebiet. Der sachliche Teilflächenflächennutzungsplan dient der Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen zur räumlichen Steuerung im Gemeindegebiet. Entsprechend ist es Ziel der Planung, dass die Errichtung von Windenergieanlagen wie bisher nur in den dargestellten Vorrangflächen zulässig ist. Außerhalb der Vorrangflächen sind Windenergieanlagen aufgrund der Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB unzulässig.
- b) Eine Potenzialstudie "Windenergie" zur Vorbereitung des sachlichen Teilflächenflächennutzungsplanes "Windenergie" erstellen zu lassen.
- c) Die Verwaltung wird beauftragt, möglichen Genehmigungsanträgen von Windkraftbetreibern mit einem Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 3 BauGB bei der Genehmigungsbehörde zu begegnen.

7) Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden und des Bürgermeisters

Herr Hinsen berichtet, dass der Kreis Viersen einen Klimaschutzmanager eingestellt habe. Dieser werde sich in einer der nächsten Ausschusssitzungen persönlich vorstellen.

Herr Karner teilt seitens der Verwaltung folgende Befreiungen mit:

An den Tonwerken/Angelpark: Vier kleine Nebenanlagen, die dem Angelpark dienen, stehen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Umkleideraum, Grillpavillon, Bauwagen, Technikgebäude für Angelteich).

Hochstr. 100: Das Sichtdreieck wird durch den Betonsockel der Toranlage geringfügig eingeschnitten.

Auf der Löh 13: Die Terrassenüberdachung überschreitet die überbaubare Fläche um ca. 17 qm. Bereits das Einfamilienhaus liegt nach einer Befreiung aus dem Jahr 1998 teilweise zwischen zwei überbaubaren Flächen.

Lehmkul 11: Der Geräteraum liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Die vordere Baugrenze verläuft leicht schräg zur Straße. Das Wohngebäude soll jedoch parallel zur Straße errichtet werden. Hierdurch wird die überbaubare Fläche leicht überschritten.

Sohlweg 74: Der Bürotrakt ist III-geschossig geplant. Dies ist laut dem künftigen Bebauungsplan Nie-121 "Gewerbering/Sohlweg" ohne Befreiung zulässig.

Uhlandstr. 37: Der Pflanzgebotsstreifen wird für einen Notwegezugang durchbrochen.

Hochstr. 39d: Der Carport an der Grenze ist höher als 3,00 m im Mittel sowie länger als 9,00 m. Unter Berücksichtigung des Carports, der angrenzenden ehemaligen gewerblichen Halle sowie des Wohngebäudes ergibt sich eine geschlossene Bauweise. Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise vor.

Der Ausschussvorsitzende schließt die Sitzung.

gez. Wahlenberg  
Ausschussvorsitzender  
(außer zu Punkt 3  
der Tagesordnung)

gez. Stoltze  
Stellvertr. Ausschussvorsitzender  
(zu Punkt 3  
der Tagesordnung)

gez. Hinsen  
Schriftführer



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

Niederkrüchten, den 18.01.2016

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

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

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

Anlagen:

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

Sachverhalt:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschlussvorschlag:

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

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

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

gez. Wassong



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

Niederkrüchten, den 19.01.2016

Vorlagen-Nr. 323 -2014/2020  
Datum: 18.01.2016  
Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

**Einleitungsbeschluss zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter Overhettfelder Straße, zum Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhettfelder Straße" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland"**

Anlage:

Flurkartenauszug des Plangebietes

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 beschlossen, das sogenannte "Heineland" an der Overhettfelder Straße verbindlich als Standort für einen Vollsortimenter festzulegen. Der Flächennutzungsplan weist für das Heineland Wohnbaufläche aus. Zudem besteht dort der rechtskräftige Bebauungsplan Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland", der Reines und Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Für einen Vollsortimenter als großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO notwendig. Dazu soll die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhettfelder Straße" aufgestellt werden. Zugleich soll an der Wohnbebauung

im Marktumfeld festgehalten werden. Dazu ist der vorhandene Bebauungsplan Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland" zu ändern.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat die Verfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vollsortimenter Overhettfelder Straße, zum Bebauungsplan Elm-124 "Vollsortimenter Overhettfelder Straße" und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Elm-83 "Overhettfelder Straße/Heineland" einzuleiten.

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

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten

Niederkrüchten, den 18.01.2016

Der Bürgermeister

Räumliche Planung und Entwicklung, Bauverwaltung, Abfallwirtschaft

Aktenzeichen: 61 26 08

Vorlagen-Nr. 321 -2014/2020

Datum: 18.01.2016

Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

### **Beschluss über die Aufstellung und Auslegung der 3. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße"**

#### Anlagen:

- Entwurf der Bebauungsplanbegründung (Stand: 03.12.2015)
- Entwurf der Begründung (Stand: 03.12.2015)

#### Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 08.09.2015 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße" einzuleiten. 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.

#### Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt gem. § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

- a) die 3. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nie-22 "Dr.-Lindemann-Straße" aufzustellen,
- b) die öffentliche Auslegung durchzuführen und
- c) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

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

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten

Niederkrüchten, den 18.01.2016

Der Bürgermeister

Räumliche Planung und Entwicklung, Bauverwaltung, Abfallwirtschaft

Aktenzeichen: 61 26 08

Vorlagen-Nr. 322 -2014/2020

Datum: 18.01.2016

Sachbearbeiter: Reinhard Karner

**öffentlich**

#### Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

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

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 11.10.2015
- Geplanter Änderungsbereich

#### **Sachverhalt:**

Die Eigentümer des Grundstücks Palixweg 9 beabsichtigen die Errichtung einer Terrassenüberdachung in einer Tiefe von 3,50 m an der westlichen Seite des vorhandenen Wohngebäudes. Die überbaubare Fläche weist eine Tiefe von 14,0 m auf. Durch das geplante Vorhaben wird die überbaubare Fläche um ca. 1,50 m bis 2,50 m überschritten. Die überbaubare Fläche verläuft parallel zur öffentlichen Straße, das Wohngebäude steht jedoch nicht parallel hierzu. So erklärt sich die Abweichung zu den Angaben der Antragsteller.

Der Kreis Viersen als Untere Bauaufsichtsbehörde hat in einer Vorabstimmung die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgelehnt, da es sich nicht um eine atypische Situation handelt und eine solche Entscheidung eine nicht beabsichtigte Vorbildfunktion für ähnliche Fälle haben würde.



In der jüngeren Vergangenheit, zuletzt beim Nie-22, 3. (vereinfachte) Änderung "Dr.-Lindemann-Straße", hat der Rat durch entsprechende Beschlüsse die Möglichkeit eröffnet, Erweiterungen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen zuzulassen. Um den nachbarlichen Belangen gerecht zu werden werden, soll die Überschreitung der Baugrenze nur für diese Zwecke, nicht jedoch für massive Anbauten gelten. Es wird eine adäquate Regelung von max. 3,0 m Überschreitung der Baugrenze angestrebt.

Die vorgenannte Regelung soll auch für die übrigen ausgewiesenen Wohnbereiche des Bebauungsplanes gelten. Während am Palixweg und an der Hauptstraße die Bautiefe durchgängig 14,0 m beträgt, wurden für die Mehrfamilienhäuser, Alter Kirchweg, Franzstraße und Karlstraße passgenaue überbaubare Flächen zwischen ca. 9,50 m und 12,0 m festgesetzt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Kosten des Verfahrens sind von den Antragstellern zu tragen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, das Verfahren zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Elm-45 "Alter Kirchweg" einzuleiten.

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

gez. Wassong



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

Niederkrüchten, den 18.01.2016

Vorlagen-Nr.        320 -2014/2020  
Datum:                18.01.2016  
Sachbearbeiter:    Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

**Auslegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230"**

Anlagen:

- Entwurf der Bebauungsplanaufhebung (Stand: 30.10.2015)
- Entwurf der Begründung (Stand: 30.10.2015)
- Abwägungstabelle der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung

Sachverhalt:

Der mit Datum vom 13.02.1998 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam / B230" regelt die Bebauungsmöglichkeiten in der dritten und letzten Erweiterung des Gewerbegebietes Dam. Neben der Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, sind große Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO dargestellt. Die damalige Planungsabsicht lag in der Schaffung eines wettbewerbsfähigen Gewerbestandortes, der insbesondere dem regionalen Bedarf an Industrieflächen gerecht werden sollte. Die Entwicklung des Gewerbegebietes verlief jedoch anders als

ursprünglich geplant. Auf den ausgewiesenen Industrieflächen finden sich heute überwiegend Einzelhandelsbetriebe und ansonsten nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

In einem Klageverfahren eines Einzelhandelsbetriebes gegen die Versagung eines Vorbescheides zur Erweiterung der Verkaufsfläche durch den Kreis Viersen ist ein Ortstermin mit dem Verwaltungsgericht Düsseldorf durchgeführt worden. Mit anschließendem Schreiben vom 07.10.2014 teilt das Verwaltungsgericht Düsseldorf nach erfolgter interner Beratung der 25. Kammer folgende Rechtsauffassung mit:

"Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten [also auch Gewerbegebieten] unzulässig sind. Mithin müssen anderweitig unzulässige Betriebe, insbesondere solche mit erheblichem Belästigungspotenzial, den Charakter eines Industriegebietes prägen. Nicht erheblich belästigende Betriebe dürfen im Industriegebiet nur untergebracht werden, soweit sie nach Umfang und Gewicht nicht überwiegen."

Wie oben bereits beschrieben, ist in den als Industriegebiet ausgewiesenen Bereichen kein einziger erheblich störender Betrieb untergebracht. Folglich ist die Zweckbestimmung eines Industriegebietes nicht mehr gewahrt und der Bebauungsplan insoweit funktionslos.

Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 21.11.1986 - 4 C 22/83 (Lüneburg)) ist ein als ungültig erkannter Bebauungsplan in dem für die Aufhebung von Bebauungsplänen geltenden Verfahren aufzuheben. Dies ist unabhängig von einer gerichtlichen Nichtigkeitserklärung im Normenkontrollverfahren. Damit soll der Anschein der Rechtsgeltung beseitigt werden. Liegt ein Verfahrens- oder Formfehler vor, so hat die Gemeinde die Möglichkeit den Fehler zu beheben und den Bebauungsplan nach durchgeführtem Verfahren wieder in Kraft zu setzen. Da hier jedoch ein nicht behebbarer materieller Mangel vorliegt, bleibt nur die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230" gefasst. Vom 21.09.2015 bis einschließlich 23.10.2015 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Anregungen des Schwalmverbands und der Bezirksregierung Arnberg sind in der vorläufigen Abwägungstabelle dargelegt.

Beschlussvorschlag:

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

- a) die Planunterlagen zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nie-71 "Erweiterung Gewerbegebiet Dam/B230" öffentlich auszulegen und
- b) die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

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

gez. Wassong



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Räumliche Planung und Entwicklung, Bauverwaltung, Abfallwirtschaft  
Aktenzeichen: 61 21 03

Niederkrüchten, den 20.01.2016

Vorlagen-Nr. 327 -2014/2020  
Datum: 19.01.2016  
Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

01.02.2016

**Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ zur Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen gemäß § 5 Abs. 2b BauGB**

Sachverhalt:

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes "Vorrangflächen Windenergie", die seit dem 15.06.2006 wirksam ist, hat die Gemeinde Niederkrüchten, nach der Durchführung eines umfangreichen Abstimmungs-, Untersuchungs-, und Planverfahrens, eine Konzentrationszone für die Windenergie südlich von Oberkrüchten festgelegt. Die Festsetzung dieser Konzentrationszone entfaltet eine Ausschlusswirkung für Windenergieanlagen im restlichen Gemeindegebiet.

Der Ausbau der erneuerbaren Energien findet in einem sehr dynamischen Prozess statt, der sich auch in veränderten Rahmenbedingungen für die Bauleitplanung widerspiegelt. Durch die Vorgaben des in Erarbeitung befindlichen Landesentwicklungsplanes und die durch den ebenfalls in Erarbeitung befindlichen Regionalplan konkretisierende Ausweisung von Vorrangzonen für die Windenergie, werden die raumordnerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung verschärft. Hinzu kommen ergänzende Anforderungen durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, die sich u.a auch im aktuellen Windenergieerlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 04.11.2015 wiederfinden. Gleichzeitig zwingen im Gemeindegebiet umtriebige Windkraftbetreiber, die Flächen sichern die weder den kommunalen Planungen entsprechen

noch im Regionalplanentwurf dargestellt sind, die Gemeinde Niederkrüchten zu einem klaren Signal und zu einer planerischen Begegnung. Zu guter Letzt gibt es auch einen positiven Planungswillen der Gemeinde zum Ausbau der Windenergie im Bereich des Konversionsgeländes.

Der Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf sieht nach derzeitigem Stand auf dem Gebiet der Gemeinde Niederkrüchten drei Vorrangzonen für Windkraftanlagen vor. Diese liegen im Bereich des ehemaligen britischen Militärflugplatzes, im Elmpter Wald sowie im Bereich Boscherheide. Grundsätzlich steht die Gemeinde Niederkrüchten dem Ausbau der Windkraftnutzung insbesondere auf dem Konversionsgelände positiv gegenüber. In der gemeindlichen Stellungnahme zum Regionalplan wurden zu der geplanten Ausweisung der Energiebereiche dennoch Bedenken geäußert, die sich zum einen aus den zu erwartenden rechtlichen Wirkungen ergeben (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB), zum anderen aber auch daraus, dass die örtlichen Verhältnisse, insbesondere die Funktionen des Elmpter Waldes sowie der gemeindliche Planungswille nur unzureichend berücksichtigt werden. Insofern muss zum einen die nächste Beteiligungsrunde zum Regionalplan abgewartet werden. Zum anderen müssen die Vorrangzonen jedoch im Rahmen der Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB in die kommunale Bauleitplanung einbezogen werden. Die tatsächliche Eignung der Flächen, z.B. im Hinblick auf den Artenschutz, ist im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der vorangeschalteten Potenzialflächenanalyse zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss in einer schrittweisen Vorgehensweise insbesondere deutlich gemacht werden, warum bestimmte Teile innerhalb des Gemeindegebietes von Windkraftanlagen freigehalten werden sollen. Hierzu muss zunächst ermittelt werden, welche Flächen im Außenbereich nach Abzug der „harten“ Tabukriterien überhaupt noch für die Windenergienutzung zur Verfügung stehen. Harte Tabukriterien sind dabei solche, die aufgrund faktischer Gegebenheiten oder aufgrund rechtlicher Vorgaben und Restriktionen keiner Abwägung unterliegen (z.B. Siedlungsbereiche, Naturschutzgebiete). Für die nach Abzug dieser Bereiche verbleibenden Flächen gilt, dass dort die städtebaulichen Belange mit den Belangen der Nutzung regenerativer Energien abzuwägen sind. Diese sog. „weichen“ Tabukriterien sind von der Gemeinde nachvollziehbar zu bewerten und zu rechtfertigen. Das Ergebnis muss anschließend rückgekoppelt werden mit der Einschätzung, ob unter Zugrundelegung des gewählten Bewertungsspielraums „substanziell Raum“ für die Windenergienutzung verbleibt. Die Grundlage dazu wird durch eine Potenzialstudie ermittelt.

Die Höhe der Kosten für die Erstellung der Potenzialstudie und der anschließenden Bauleitplanung sind derzeit noch nicht bekannt.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Niederkrüchten:

a) Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung eines sachlichen Teilflächenflächennutzungsplans „Windenergie“ für das gesamte Gemeindegebiet. Der sachliche Teilflächenflächennutzungsplan dient der Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen zur räumlichen Steuerung im Gemeindegebiet. Entsprechend ist es Ziel der Planung, dass die Errichtung von Windenergieanlagen wie bisher nur in den dargestellten Vorrangflächen zulässig ist. Außerhalb der Vorrangflächen sind Windenergieanlagen aufgrund der Ausschlusswirkung gemäß § 35 Abs. 3 BauGB unzulässig.

b) Eine Potenzialstudie "Windenergie" zur Vorbereitung des sachlichen Teilflächenflächennutzungsplanes "Windenergie" erstellen zu lassen.

gez. Wassong