

Bebauungsplan Nie -127 „Vollsortimenter Hochstraße“ der Gemeinde Niederkrüchten – Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Zusammenfassung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit (B) sowie der Behörden und TöB (T) gemäß §§ 3 und 4 BauGB i. V. m. § 4a BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan

- Frühzeitige Beteiligung vom 13.05.2019 bis zum 19.06.2019

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T 01	<p>Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 11.06.2019</p> <p>„Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind, empfehle ich –falls nicht bereits geschehen- den LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland/ Pulheim und den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland/ Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn sowie die Untere Denkmalbehörde wurden bzw. werden im Rahmen der Bauleitplanung von der Gemeinde Niederkrüchten (regelmäßig) beteiligt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Niederkrüchten“ und somit im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Gegen die Planung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken. Ansprechpartner: <ul style="list-style-type: none"> • Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) Herr Klusen, Tel. 0211/475-9835, E-Mail: axel.klusen@brd.nrw.de • Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) Herr Hecker, Tel. 0211/475-3599, E-Mail: tobias.hecker@brd.nrw.de • Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: heidi.kirbach@brd.nrw.de Hinweis: Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt derzeit in keinem festgelegten Trinkwasserschutzgebiet. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Stand 13.04.2018, stellt zwar eine Überlagerung des Plangebiets als Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Es gibt jedoch noch keine ordnungsbehördlich festgesetzte Wasserschutzzone IIIa der Wassergewinnungsanlage Niederkrüchten (WG). Nach derzeitigem Kenntnisstand kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet zukünftig von der Festlegung eines Wasserschutzgebiets erfasst wird.</p>	
T 02	Unitymedia NRW GmbH Schreiben vom 18.06.2019		
	<p>„Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Belange sind grundsätzlich nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes Nie-127 „Vollsortimenter Hochstraße“, sondern der nachfolgenden Ausbauplanung. Hierzu notwendige Abstimmungen werden investorenseitig zu gegebenen Zeitpunkt veranlasst. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren erfolgt.</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T 03	<p>Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb Schreiben vom 14.06.2019:</p> <p>„Erdbebengefährdung Übereinstimmend mit den Ausführungen zum Thema "Erdbebenzonen" im Abschnitt "Hinweise" in den Planungsrechtlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone 1 geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • • Gemeinde Niederkrüchten, Gemarkung Niederkrüchten: 1/S <p>In Ergänzung zu diesen Ausführungen werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". • Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc. <p>Baugrund Unter den anthropogenen Auffüllungen stehen Sand und Kies der Jüngeren Hauptterrasse an. Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Vorsorglich wurde bereits folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Erdbebenzone Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist das Plangebiet der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Die zusätzlichen Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der Maßnahme wird der Baugrund standardgemäß durch gutachterliche Untersuchung beurteilt.</p>	
T 04	<p>Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland Schreiben vom 22.05.2019:</p> <p>„Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters an der Hochstraße in Niederkrüchten geschaffen werden sollen. Wie den Ausführungen der Planunterlagen und der Auswirkungsanalyse zu entnehmen ist, findet die Ansiedlung innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes im Ortsteil Niederkrüchten statt und dient dessen Erhalt sowie der Stärkung des örtlichen und vielfältigen Nahversorgungsangebotes. Die Umverteilungsprognosen bewegen sich laut Auswirkungsanalyse im Toleranzbereich und werden im näheren Umfeld durch erwartete Kopplungs- und Synergieeffekte kompensiert. Der Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland erhebt gegen die in den Unterlagen dargelegten Planungen keine Bedenken.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T 05	<p>Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Schreiben vom 18.06.2019:</p> <p>„Die Gemeinde Niederkrüchten beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² im Ortsteil Niederkrüchten an der Hochstraße zu schaffen.</p> <p>Die IHK Mittlerer Niederrhein begrüßt und unterstützt das geplante Vorhaben ausdrücklich.</p> <p>Durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs wird dazu beigetragen, selbigen zu stärken und zu seiner Attraktivität beizutragen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Gemeinde Niederkrüchten geleistet.</p> <p>Nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen bestehen somit derzeit aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
T 06	<p>Kreis Viersen Amt für Bauen, Landschaft und Planung Schreiben vom 19.06.2019:</p> <p>„Natur- und Landschaftsschutz Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die o. g. Planverfahren keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz Gegen die oben genannten Planverfahren bestehen nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Bedenken. Immissionsschutzrechtlich erforderliche Regelungen, welche sich auch aus der Begründung und dem Umweltbericht zu den genannten Planverfahren ergeben, werden in den nachgelagerten Verfahren getroffen (z. B. baurechtliches Genehmigungsverfahren).</p> <p>Verkehr Auf der Basis der Annahmen im Verkehrsgutachten bestehen keine Bedenken. Grundsätzlich gilt, dass mögliche bauliche Veränderungen im Zufahrtbereich der K 9 (Hochstraße) oder bezüglich der Lichtsignalanlage zu Lasten des Verursachers gehen und nicht vom Kreis Viersen getragen werden und diese im Vorfeld mit dem Straßenbauasträger abzustimmen sind.</p> <p>Aus Gesichtspunkten der Nahmobilität bestehen keine Bedenken. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Umsetzung einer ausreichend breiten fußläufigen Anbindung an den Brempter Weg - wie in Kapitel 3.2 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf erwähnt - innerhalb der Sondergebietsausweisung erfolgt. Es wird angeregt, die Begründung dahingehend zu ergänzen. Zudem wird</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Annahmen zur fußläufigen Anbindung sind korrekt. Eine ergänzende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Entsprechende Fahrradabstellanlagen werden eingerichtet. Eine Markierung des Ein- und Ausfahrtbereiches wird erfolgen.</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>davon ausgegangen, dass Flächen für das Abstellen von Fahrrädern innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze realisiert werden. Im Zuge der weiterführenden Ausführungsplanung werden dem Stand der Technik entsprechende Radabstellanlagen sowie Markierungsarbeiten im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich für die Aufmerksamkeitssteigerung querender Fußgänger bzw. Radfahrer empfohlen.</p> <p>Brandschutz Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.</p> <p>Bauaufsicht In bauaufsichtlicher Hinsicht bestehen gegen die o.g. Planverfahren keine Bedenken.</p> <p>Einzelhandel Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters mit max. 1.600 qm Gesamtverkaufsfläche liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und des Zentralen Versorgungsbereiches Niederkrüchten. Dieser wird somit gestärkt. Zur Fokussierung auf die wohnortnahe Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurde eine 10%-Begrenzung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortimente in die Plandarstellung aufgenommen. Gegen die o. g. Planverfahren bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Herleitung der Umsatzumverteilungen wird auf Basis der beigefügten Auswirkungsanalyse der Firma BBE vom August 2018 als plausibel und nachvollziehbar angesehen. Wesentliche städtebaulich negative Auswirkungen sind in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten. Der Ortsrat Elmpt verfügt nicht über einen zentralen Versorgungsbereich. Die dortige Nahversorgung wird über die am 09.05.19 von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigte 62. FNP-Änderung – Vollsortimenter Overhelfelder Straße – gestärkt. Das Gewerbegebiet Dam in nicht-integrierter Lage besitzt aus städtebaurechtlicher Sicht keinen Schutzstatus.</p> <p>Für den geplanten Lebensmittelvollsortimenter ist keine regionale Abstimmung im Rahmen des fortgeschriebenen Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Kreis Viersen erforderlich, da er sich innerhalb des regional abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiches Niederkrüchten befindet und eine Größenordnung von 1.800 qm Verkaufsfläche nicht überschreitet. Der regionale Konsens liegt somit automatisch vor.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

ID Nr.	Schreiben vom, Datum, Inhalt der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>B 01</p>	<p>Öffentlichkeit 1 Schreiben vom 31.05.2019: Verhandlungsniederschrift Heute erscheinen Öffentlichkeit 1 und erklären Folgendes zur Niederschrift: "Hiermit regen wir an, dass die Anlieferungszone sowie die Lüftungsanlage auf dem Dach aus Schallschutzgründen baulich eingehaust werden. Bezüglich der technischen Ausstattung des Gebäudes sollten solche Anlagen gewählt werden, die die geringste Belastung für die Wohnbebauung darstellen. Der Generator sollte nicht randig des Gebäudes, sondern so positioniert werden, dass sich für die umliegende Wohnbebauung die Lärmbetroffenheit optimaler verteilt." Ein Bürger konnte aus terminlichen Gründen der Abfassung dieser Verhandlungsniederschrift nicht bis zur Reinschrift beiwohnen.“</p>	<p>Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde für die haustechnischen Anlagen ein pauschaler Ansatz aus Erfahrungswerten gewählt, da die Schallimmission in entscheidendem Maß von der Gerätetechnik und der Position der Geräte abhängt. Die Anlieferung wurde mit üblichen Ansätzen an der geplanten Position berücksichtigt. Dabei ist eine bauliche Einfassung und Überdachung der Laderampe vorgesehen und in der Berechnung berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den benachbarten Wohngebäuden im Tageszeitraum deutlich unterschritten werden. Insofern ist der Bebauungsplan realisierbar und der Markt kann im Einklang mit den Vorgaben der TA-Lärm betrieben werden. Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung werden auch die technischen Details der Lüftungs- und Klimageräte festgelegt. Im Rahmen der Baugenehmigung muss daher eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgen.</p>	
<p>B 02</p>	<p>Schreiben vom 03.06.2019: „Wie wir im Schalltechnischen Gutachten lesen konnten, ist unser Haus nicht unerheblich von den Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen auf dem Dach der Anlieferung (Gaskühler / Lüftung) sowie den Entladevorgängen der Anlieferung für eine errechnete Überschreitung verantwortlich. Im Schalltechnischen Gutachten wird (Objekt-Nr.8) nur das Erdgeschoss berücksichtigt. Im I.OG befinden sich unsere Schlafräume mit Fenster direkt gegenüber dem Objekt (Gaskühlerlüftung). Wir bitten hier um Schalltechnische Lösungen damit eine Nachtruhe gegeben ist. Es ist sehr schade, dass wir als direkter Anwohner nicht eine schriftliche Einladung zur Anhörung bekommen haben auch, wenn das Baurecht dies nicht vorsieht. Wir wären gerne gekommen!“</p>	<p>Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde für die haustechnischen Anlagen ein pauschaler Ansatz aus Erfahrungswerten gewählt, da die Schallimmission in entscheidendem Maß von der konkreten Gerätetechnik und der Position der Geräte abhängt. Die Anlieferung wurde mit üblichen Ansätzen an der geplanten Position berücksichtigt. Dabei ist eine bauliche Einfassung und Überdachung der Laderampe vorgesehen und in der Berechnung berücksichtigt. Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den benachbarten Wohngebäuden im Tageszeitraum deutlich unterschritten werden. Insofern ist der Bebauungsplan realisierbar und der Markt kann im Einklang mit den Vorgaben der TA-Lärm betrieben werden. Im Zuge der Ausführungs- und Detailplanung werden auch die konkreten technischen Details der Lüftungs- und Klimageräte festgelegt. Im Rahmen der Baugenehmigung muss daher eine Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen erfolgen. Bei dieser Überprüfung können auch weitere Immissionssorte berücksichtigt werden, wie z. B: die Aufenthaltsräume im 1. OG.</p>	