ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zum Bebauungsplan Nr. 59
„Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“

Gemeinde Selfkant – Ortslage Heilder

Januar 2024

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH
Am Rathaus 13
52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-091

INHALT

1 EINWENDER 1 1

1.1 Mit Schreiben vom 06.11.2023 1

1.1.1 Verkehrsbelastung und Lärm 1

2 EINWENDER 2 4

2.1 Mit Schreiben vom 09.11.2023 4

2.1.1 Verkehrsbelastung und Lärm 4

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 06.11.2023		
1.1.1 Verkehrsbelastung und Lärm		
Einwänden für den Bau des Ergänzungsstandortes Nahversorgung Selfkant-Nord: * Entlang der Selfkantstraße verläuft eine Parallelstraße für die Anwohner. Wenn diese Straße in der Nähe des Hauses Nr. 21B nicht durch einen Zaun oder andere Hindernisse abgesperrt ist, kommt es zu starkem Stauverkehr und/oder Parkstörungen. Bitte sperren Sie diese Straße zwischen Hausnummer 21B und der künftigen Nahversorgung Selkant-Nord (zwischen Flür 7, St. 67 und 286) * Es wird mehr Verkehr auf der Straße geben, dies führt zu mehr Lärm und Geruchsbelästigungen, was den Wohngenuss mindert. * Im Einkaufsbereich wird es zu mehr Lärmbelästigung kommen * Wo werden die Gebäude platziert und welche Gebäude werden platziert? * Es entstehen Gebäude mit Stockwerken über den Geschäften. Dadurch wird die Privatsphäre beeinträchtigt, da Menschen in die vorhandenen Gärten, Terrassen und sogar in die Wohnräume hineinschauen könnten. Vor allem, wenn mehrere Stockwerke gebaut werden. Was wird getan, um dies zu verhindern? Ist es möglich, die Gebäude auf der rechten Seite zu platzieren? * Es kommt zu einer Wertminderung bestehender Häuser. * Lärmbelästigung durch Abfälle aus dem zu errichtenden Einkaufsviertel.	Das Plangebiet soll nicht über die Parallelstraße erschlossen werden, sondern eine eigene Zufahrt unmittelbar von der Selfkantstraße aus erhalten. Demgemäß sieht der Bebauungsplan mittig im südlichen Plangebiet eine Verkehrsfläche vor. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Parallelstraße nicht zur Erschließung des Gebietes dient. Zusätzlich können auf der Genehmigungsebene noch weitere Maßnahmen getroffen werden, wie z.B. Poller am Ende der Straße aufzustellen, um einen Durchgangsverkehr auszuschließen. Die Immissionen bzw. Emissionen des planbedingten Mehrverkehrs sowie die nach Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (vgl. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den umliegenden Straßen L 228 und L 410 sowie Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Stellungnahme Nr. SK/09/23/BP/013.2 – Voreinschätzung Gewerbelärm). Danach sind die planbedingt zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Ergebnis als verträglich zu beurteilen. Die Gewerbelärmimmissionen wurden nach Maßgabe der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt. Vorbelastungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen wurden berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass ein immissionsverträglicher Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes möglich ist. Der konkrete Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zum Schutz der Wohnnutzungen wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
* Lärmbelästigung durch Leucht aus dem zu errichtenden Einkaufsviertel. * Lärmbelästigung durch das Be- und Entladen von LKWs auf der Seite der Häuser * Hinter dem neu erschlossenen Gebiet verläuft eine unbefestigte Straße, auf der Karte als 44-Straße bekannt. Was passiert mit dieser Straße, die von den Einheimischen genutzt wird, um Materialien in die Gärten und wieder heraus zu transportieren, Pferde und Tiere zu transportieren und so weiter? Wird diese Straße weiterhin genutzt werden können?	aufgenommen (vgl. Kap. 4.11 der Begründung). Unter anderem wird eine Lärmschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Hinsichtlich der angesprochenen Geruchsbelästigungen durch Mehrverkehre wird angenommen, dass hier Luftschadstoffe gemeint sind. Insoweit ist eine planbedingte nennenswerte Zunahme an Luftschadstoffen (insbesondere hinsichtlich der Parameter Feinstaub und Stockoxide) durch den entstehenden Mehrverkehr nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand eines überwiegend ländlich geprägten Raums mit weitreichender landwirtschaftlicher Nutzung. Größere Luftschadstoffemittenten aus dem verkehrlichen Bereich sind nicht vorhanden. Ausweislich des Online-Emissionskatasters Luft NRW (http://www.ekl.nrw.de) liegt die verkehrsbedingte Feinstaub- und Stickoxidbelastung aktuell im geringen Bereich. Industrielle Vorbelastungen sind ausweislich des Emissionskatasters Luft NRW nicht vorhanden. Die planbedingten Mehrverkehre werden die aktuell gegebene Situation nicht maßgeblich verändern. Es ist vielmehr zu erwarten, dass sich die verkehrsbedingte Luftschadstoffbelastung auch nach Realisierung des Vorhabens weiterhin im geringen Bereich befinden wird. Indizien dafür, dass weitergehende Maßnahmen zur Luftreinhaltung erforderlich sind, bestehen nicht. Die zünftige Lage der Gebäude ergibt sich aus der Lage der Baugrenze innerhalb des Plangebietes, da gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiben dürfen. Innerhalb der Baugrenzen könne das/die Gebäude grundsätzlich frei errichtet werden. Ein Zwang, das Baufenster komplett auszunutzen besteht nicht. Somit wäre auch eine Platzierung auf der rechten Seite grundsätzlich möglich. Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt des Weiteren, dass Stellplätze und Nebenanlagen ferner innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zulässig sind. Die Art der zulässigen	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Nutzungen der Gebäude ergibt sich aus Ziffer 1 der textlichen Festsetzung sowie § 6 der BauNVO. Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m fest. Die Höhe orientiert sich an den Gebäudehöhen in der der Umgebung. Des Weiteren sind lediglich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Somit ist eine höhere Bebauung als im Umfeld bereits vorhanden nicht möglich. Ein unverbauter Blick oder ein Recht darauf, eine ggf. bestehende Uneinsehbarkeit eines Grundstücks weiter zu erhalten, besteht nicht. Hinsichtlich der behaupteten Wertminderung der Bestandsbebauung sei angemerkt, dass sich jede planerische Entscheidung auf den Wert von Immobilien auswirken kann. Es besteht allerdings kein Recht auf den Erhalt eines bestimmten Zustands der Umgebung. Es wird angenommen, dass der Einwender Geruchsbelästigungen durch Abfälle meint. Die Art der anfallenden Abfälle sowie deren Lagerung und Beseitigung sind Gegenstand des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens. Besondere Geruchsbelästigungen durch die in einem Lebensmittemarkt anfallenden Abfälle, sind nicht zu erwarten. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Flurstück 44 nicht innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 59 liegt. Es ist somit nicht Gegenstand der Planung.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2 EINWENDER 2		
2.1 Mit Schreiben vom 09.11.2023		
2.1.1 Verkehrsbelastung und Lärm		
ergänzend zu meiner bereits eingebrachten Stellungnahme bitte ich folgende Aspekte zu berücksichtigen, A. Der Plan sieht nun eine Lärmschutzwand und eine eingehauste Anlieferung vor. Im ersten Plan war noch die Rede von \"Auch der Betrieb des geplanten Vorhabens wird höchstens geringfügige zusätzliche Schallemissionen hervorrufen,...\". Wie das in Einklang mit dem unweit entfernten Naturschutzgebiet erfolgen kann ist mir unverständlich. B. Die An- und Abfahrverkehre werden in Nord Süd Richtung mit je 10% des Gesamtvolumens angenommen (vgl. Verkehrsuntersuchung S. 14). Diese Annahme ignoriert schlicht den niederländischen Pendlerverkehr auf dieser Straße. Auf den Fotos von S.18ff des Verträglichkeitsgutachtens sind mehrheitlich niederländische Fahrzeuge zu erkennen. Diese Ist Situation wäre auch auf das neue Bauvorhaben in Heilder zu transferieren. Man käme dann wohl zu dem Schluss, dass der Kundenandrang in Heilder an der geplanten Stelle, weder verkehrstechnisch noch von den Geschäften zu bewältigen wäre. Ich bitte um Berücksichtigung meiner Einwände. Zu meiner ersten Stellungnahme habe ich bisher keine Rückmeldung erhalten. Daher nochmal hier: gegen das angestrebte Bauvorhaben habe ich Einwände. 1. Ein Nahversorgungszentrum in Heilder liegt direkt an der Durchgangsstraße von Roermond nach Brunssum. Ähnlich wie beim Nahversorgungszentrum in Tüddern wäre ein erheblicher Andrang niederländischer	Zu A: Wie der Einwender korrekt ausführt, wird eine Lärmschutzwand und eine eingehauste Anlieferung festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Auswirkungen auf die umliegenden Wohnnutzungen so gering wie möglich ausfallen und dem Planungsziel „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen" Rechnung getragen werden kann. Es kann nicht ganz nachvollzogen werden, was mit dem „ersten Plan" gemeint ist, jedoch geht die Gemeinde davon aus, dass damit das parallellaufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren gemeint ist. Zu B und zu 1: Die im Gutachten aufgeführten Ziel- und Quellverkehre ignorieren nicht den niederländischen Pendlerverkehr. Der Pendlerverkehr findet bereits statt und ist unabhängig vom geplanten Vorhaben schon vorhanden. Bei den angesprochenen 10% handelt es sich lediglich um die vom Gutachter angenommen Zusatzverkehre die ein Nahversorger auslösen würde. Insofern ist davon auszugehen, dass der Kundenandrang zu bewältigen ist. Die genannten Fotos aus dem Verträglichkeitsgutachten, stammen hauptsächlich aus dem Nahversorgungszentrum in Tüddern und dem Nebenstandort in Süsterseel. Beide Orte befinden sich unweit der Grenze zu den Niederlanden und der grenznahen Großstadt Sittard. Diese Verkehre lassen sich nicht auf das geplante Vorhaben in Heilder transferieren, da sich auf niederländischer Seite keine größeren Städte befinden. Lediglich der kleine Ort Königsbosch befindet sich in der Nähe der Grenze. Von dort aus ist der Weg zum Nahversorgungszentrum in Waldfeucht, mit einem deutlich größeren Angebot, jedoch ähnlich weit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Käufer in Heilder zu erwarten. Hierfür müssten die Pendler, anders als in Tüddern, nicht einmal einen Umweg hinnehmen. --> Die Planungsfläche, sowie die Verkehrsanbindung wären für den Kundenverkehr in keiner Weise ausreichend. Eine entsprechende Überlastung wäre die Folge. 2. Das geplante Nahversorgungszentrum berücksichtigt nicht die Interessen der lokalen Geschäfte. Sowohl Petras Shop, als auch die Metzgerei Vossen werden wohl erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen müssen. --> Lokale Geschäfte werden schließen. 3. Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Mischgebiet bis zum angrenzenden Feldweg erweitert wird. In der Annahme, dass das Bauvorhaben an den Feldweg gesetzt wird mit Parkplatz zur Selfkantstr. ist für die angrenzenden Bewohner der Einfluss erheblich. Sie haben deutlich mehr Emissionen im Bereich ihres Gartens. Dem Abschnitt 2.1.7 des entsprechenden Umweltberichtes in dem es heißt \"Auch der Betrieb des geplanten Vorhabens wird höchstens geringfügige zusätzliche Schallemissionen hervorrufen,...\" kann ich nur als völlig unzutreffend beschreiben. Liefer- und Kundenverkehre im Zeitfenster von morgens 5 Uhr bis abends um 23 Uhr sind mit erheblichen Schallemissionen verbunden, die nicht Gebietstypisch sind. Hinzu kommen die entsprechenden Lichtemissionen in der Nacht. --> Verlust von Lebensqualität für die Anwohner im Garten durch Geräusch Emissionen und Licht Emissionen. 4. Grundsätzlich bezweifel ich, dass ein entsprechendes Nahversorgungszentrum für die Bevölkerung des Selfkantes erforderlich ist. Das die vorhandene Fläche für Bauvorhaben genutzt wird finde ich gut. Meiner Ansicht nach wäre es passender, Bauvoraben für ortsansässige Betriebe mit deutlich weniger Laufkundschaft zu realisieren. Dadurch würde z. Bsp der Kfz Werkstatt Küsters eine entsprechende Möglichkeit geboten.	Zu 2: Es wird darauf hingewiesen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. exemplarisch BVerwG, Beschluss vom 10.07.2020 – 4 BN 50.19), das Interesse eines Gewerbetreibenden oder eines Eigentümers von Gewerbeimmobilien, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, grundsätzlich auch dann nicht schutzwürdig ist, wenn der Bebauungsplan die Grundlage für die Ansiedlung eines Konkurrenten im Einzugsbereich der eigenen wirtschaftlichen Betätigung, sogar in der unmittelbaren Nachbarschaft, bildet. Das Städtebaurecht ist wettbewerbsneutral. Jeder Gewerbetreibende muss immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Zu 3: Die Immissionen bzw. Emissionen des planbedingten Mehrverkehrs sowie die nach Realisierung des Bebauungsplans zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wurden gutachterlich untersucht (vgl. Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den umliegenden Straßen L 228 und L 410 sowie Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Stellungnahme Nr. SK/09/23/BP/013.2 – Voreinschätzung Gewerbelärm). Danach sind die planbedingt zu erwartenden Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Ergebnis als verträglich zu beurteilen. Die Gewerbelärmimmissionen wurden nach Maßgabe der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt. Vorbelastungen, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen wurden berücksichtigt. Im Ergebnis zeigt sich, dass ein immissionsverträglicher Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes möglich ist. Der konkrete Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Zum Schutz der Wohnnutzungen wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. 4.11 der Begründung). Unter anderem wird eine Lärmschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
--> Ortsansässige Betriebe könnten auf die Gewerbefläche ausweichen und expandieren. Eine Verkehrsüberlastung findet so nicht statt. 5. Wenn schon die Fläche für Gewerbe bereitgestellt werden soll, dann wäre es zu begrüßen, wenn diese Fläche bis zum Lärmschutzwall ausgedehnt würde (inkl. 72) --> Kapazitäten nutzen 6. Grundsätzlich wäre es zu begrüßen, dass ein entsprechendes Bauvorhaben parallel und möglichst dicht an der Straße Roermond/Brunssum verläuft und nicht parallel zur Selfkantstr. --> Lärmschutz für die Anwohner besonders gegen den Lieferverkehr (Anwohner [redacted] haben dann bereits einen Lärmschutzwall an der Selfkantstr.) Ich bitte um Berücksichtigung der angeführten Punkte.	Zu 4: Laut dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2013 (CIMA, 2013) besteht in den nördlichen Ortschaften der Gemeinde Selfkant eine Unterversorgung. Diesem Missstand möchte die Gemeinde mit der Ansiedlung eines Nahversorgers begegnen. Die Gemeinde teilt die Ansicht, dass bestehende, ortsansässige Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten benötigen, möchte diese jedoch an anderer Stelle im Gemeindegebiet schaffen. Zudem bietet sich die Fläche für einen Nahversorger an, weil sie zentral innerhalb der Unterversorgten Gebiete liegt. Zu 5: Eine Ausweitung der Flächen bis zum Lärmschutzwall ist derzeit nicht geplant und wird für das vorhandene Plankonzept auch nicht benötigt. Eine Erweiterung wäre in Zukunft jedoch immer noch möglich. Zu 6: Entlang der angesprochenen L410 existieren keine für das Vorhaben geeignete Flächen. Entlang der Durchfahrt durch Heilder ist eine Erschließung der Flächen nicht möglich, weil sich dort Lärmschutzwälle befinden. Eine Ansiedlung wäre lediglich außerhalb des Ortes möglich, allerdings wäre dann keine städtebaulich integrierte Lage mehr vorhanden. Aus diesen Gründen ist eine Ausweisung von Flächen entlang der L410 derzeit nicht möglich.	