

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zur 29. Flächennutzungsplanänderung

„Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung

Selfkant-Nord“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Heilder

Februar 2024

Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

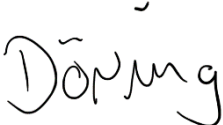
IMPRESSUM

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 10.08.2023.....	1
1.1.1	Standortwahl.....	1
2	EINWENDER 2.....	3
2.1	Mit Schreiben vom 15.08.2023.....	3
2.1.1	Einwände gegen die Planung.....	3
3	EINWENDER 3.....	4
3.1	Mit Schreiben vom 18.08.2023.....	4
3.1.1	Erhöhte Emissionen.....	4
4	EINWENDER 4.....	6
4.1	Mit Schreiben vom 24.08.2023.....	6
4.1.1	Bedenken gegen die Planung.....	6
5	EINWENDER 5.....	8
5.1	Mit Schreiben vom 02.08.2023.....	8
5.1.1	Erschließung.....	8

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 10.08.2023		
1.1.1 Standortwahl		
Ich möchte gerne ne beschwerde einreichen gegen den bauplan von nr 29 heilder vonwegen: -Oltank genau auf der grenze -solar anlage -unruhe auf dem feldweg -privatsphäre hinten -abwasserkanaal auf der grenze -unruhe -mischgebiet Oltank: Oltank liegt auf der grenze untererdisch nach der neuen verteilung des grundstücks liegt das ende des oltanks jetzt genau auf der grenze zeichnung ist bei der gemeinde, machen mich sorgen wegen des rüttelns mit dem rüttler. der oltank ist nicht der jungste. TUV geprüft. und schaden an meinen haus. Solaranlage: Habe solar auf dem dach möchte keine kapazität verlieren, wer bezahlt das. Unruhe auf dem Feldweg vor meinem haus:	Gegebenenfalls bestehende Beeinträchtigungen während der Bauphase, Auswirkungen des Baukörpers, die Erschließung sowie haftungsrechtliche Erwägungen sind kein Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern betreffen die verbindliche Bauleitplanung, die Genehmigungs- bzw. Ausführungsebene oder die Betriebsphase. Auf der Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung werden maßgeblich Planungsentscheidungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und deren Standort getroffen. Vorliegendes Planungsziel ist die Darstellung von „gemischten Bauflächen“. Hierdurch soll die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie zur Schaffung von Wohnraum vorbereitet werden. Gesamtziel ist insoweit die Behebung des bestehenden Versorgungsdefizites sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Entscheidung zugunsten der verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte nach Abwägung der möglichen Standortalternativen (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5 der Begründung). Demnach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen. Detaillierte Festlegungen zur genauen Lage der Gebäude, deren Beschaffenheit (Maß der baulichen Nutzung), zum Immissionschutz, zur Einbindung in die umliegende Landschaft, zum ökologischen Ausgleich sowie ggf. zum Artenschutz erfolgen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59 Ortslage Heilder „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
vor meinem haus liegt einem feldweg der jetzt nur benutzt von den anwohner und die bauer der feldweg wird gleich als abkürzung und parkplatz benutzt. wir mochten gerne das die strasse das der feldweg gesperrt wird. Privatsphäre hinten: Der Bau soll ja alles hinten gebaut werden.wo ist unsere privatsphäre die neuen häusern können ja so oben in unsere schlafzimmer kucken. Die privatsphäre ist komplett weg die vorher da war und die ruhe. Abwasserkanal auf der grenze: Unser Abwasserkanal liegt genau auf der grenze wo gebaut wird und keiner weiß was da alles noch mehr liegt von leitungen was für unsere wohnung wichtig ist. Unruhe: Dauernde unruhe das fängt morgens früh an mit lieferwagen für den Laden. Dauer unruhe von einkäufers. Abendunruhe von leuten die auf dem Parkplatz rumhängen und saufen. Tonnen an mülleimer was überall hingeschmissen wird, in meinem garten und auf der strasse. Das wird ja ein schönes Rattenparadies. Die selfkantstrasse ist ja jetzt schon ne autobahn wo viel zu schnell gefahren wird das wird noch viel schlimmer. Drogen handel auf dem parkplatz ist ja nur ein steinwurf von der grenze, das passiert ja hier überall. Kriminalität geht umhoch. Die Natur was da alles läuft, Fasanen, rehen, kaninchen, hasen, marder, usw das wird alles kaputtmacht.		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Mischgebiet: Mischgebiet ohne probleme und wir dürfen gar nichts alles wird abgewiesen. Die dürfen alles bauen und auf welche hohe. Das grosste problem für uns ist der Feldweg, Oltank und weitere leitungen, solaranlage und das haus. das neue stuck ist zu klein abgemessen um schaden an die sachen zu vermeiden. Schaden daran sind unvermeidlich wer bezahlt das?		
2 EINWENDER 2		
2.1 Mit Schreiben vom 15.08.2023		
2.1.1 Einwände gegen die Planung		
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 ■ nicht durch einen Zaun oder andere Hindernisse abgesperrt ist, kommt es zu starkem Stauverkehr und/oder Parkstörungen. - Bitte sperren Sie diese Straße zwischen Hausnummer ■ und der künftigen Nahversorgung Selfkant-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?	Die Erschließung, der Immissionsschutz, der konkrete Standort sowie die Höhe der Gebäude sind kein Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Genehmigungsebene. Auf der Ebene der hier vorliegenden vorbereiteten Bauleitplanung werden maßgeblich Planungsentscheidungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und deren Standort getroffen. Vorliegendes Planungsziel ist die Darstellung von „gemischten Bauflächen“. Hierdurch soll die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie zur Schaffung von Wohnraum vorbereitet werden. Gesamtziel ist insoweit die Behebung des bestehenden Versorgungsdefizites sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Entscheidung zugunsten der verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte nach Abwägung der möglichen Standortalternativen (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5 der Begründung). Demnach sind die verfahrensgegenständlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
* 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. * Belästigung durch Abfälle aus dem zu errichtenden Einkaufsviertel. * 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 zu transportieren und so weiter? Wird diese Straße weiterhin genutzt werden können?	Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen. Detaillierte Festlegungen zur genauen Lage der Gebäude, deren Beschaffenheit (Maß der baulichen Nutzung), zum Immissionsschutz, zur Einbindung in die umliegende Landschaft, zum ökologischen Ausgleich sowie ggf. zum Artenschutz erfolgen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59 Ortslage Heilder „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“. 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. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Gemarkung Saeffelen, Flur 7, Flurstück 44 weder innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung noch des Bebauungsplans Nr. 59 liegt. Es ist somit nicht Gegenstand der Planung.	
3 EINWENDER 3		
3.1 Mit Schreiben vom 18.08.2023		
3.1.1 Erhöhte Emissionen		
Gegenüber auf dem Acker soll ein Supermarkt/Gewerbe kommen. Wir haben folgende Einwände: 1. Erhöhter Geräuschpegel, auch morgens bei Anlieferung der Waren bei dem Supermarkt 2. Erhöhter Verkehrsaufwand 3. Müll, unmittelbar beim Naturschutzgebiet (siehe Tüddern, das Feld gegenüber dem Gewerbe (jetzt Neubaugebiet) liegt voller Müll	Der Immissionsschutz, die Erschließung sowie das Müllaufkommen sind kein Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Genehmigungsebene. Auf der Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung werden maßgeblich Planungsentscheidungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und deren Standort getroffen. Vorliegendes Planungsziel ist die Darstellung von „gemischten Bauflächen“. Hierdurch soll die Aufstellung eines Bebauungsplans zur	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
4. Das Aus für \"Petras Shop\" in Höngen Warum kann man nicht auf der anderen Seite des Kreisels bauen, neben der Feuerwehr, da ist Gewerbegebiet und keiner wird gestört.	Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie zur Schaffung von Wohnraum vorbereitet werden. Gesamtziel ist insoweit die Behebung des bestehenden Versorgungsdefizites sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Entscheidung zugunsten der verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte nach Abwägung der möglichen Standortalternativen (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5 der Begründung). Demnach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen. Detaillierte Festlegungen zur genauen Lage der Gebäude, deren Beschaffenheit (Maß der baulichen Nutzung), zum Immissionschutz, zur Einbindung in die umliegende Landschaft, zum ökologischen Ausgleich sowie ggf. zum Artenschutz erfolgen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59 Ortslage Heilder „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“. Das konkrete Baurecht zur Errichtung der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung wird nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern den Bebauungsplan vermittelt. Insoweit sei jedoch bereits hier 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.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
4 EINWENDER 4		
4.1 Mit Schreiben vom 24.08.2023		
4.1.1 Bedenken gegen die Planung		
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 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	Die Erschließung, der Immissionsschutz sowie der konkrete Standort der Gebäude sind kein Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Genehmigungsebene. Auf der Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung werden maßgeblich Planungsentscheidungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und deren Standort getroffen. Vorliegendes Planungsziel ist die Darstellung von „gemischten Bauflächen“. Hierdurch soll die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie zur Schaffung von Wohnraum vorbereitet werden. Gesamtziel ist insoweit die Behebung des bestehenden Versorgungsdefizites sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Entscheidung zugunsten der verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgte nach Abwägung der möglichen Standortalternativen (vgl. hierzu auch Kapitel 1.5 der Begründung). Demnach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen. Detaillierte Festlegungen zur genauen Lage der Gebäude, deren Beschaffenheit (Maß der baulichen Nutzung), zum Immissionsschutz, zur Einbindung in die umliegende Landschaft, zum ökologischen Ausgleich sowie ggf. zum Artenschutz erfolgen im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 59 Ortslage Heilder „Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“. Das konkrete Baurecht zur Errichtung der beabsichtigten Einzelhandelsnutzung wird nicht durch den Flächennutzungsplan, sondern den	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
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, Bauvorhaben für ortsansässige Betriebe mit deutlich weniger Laufkundschaft zu realisieren. Dadurch würde z. Bsp der Kfz Werkstatt Küsters eine entsprechende Möglichkeit geboten. --> 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.	Bebauungsplan vermittelt. Insoweit sei jedoch bereits hier 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.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
5 EINWENDER 5		
5.1 Mit Schreiben vom 02.08.2023		
5.1.1 Erschließung		
■■■■■■■■■■ möchten wir unsere Bedenken äußern was die Zufahrt zum Supermarkt betrifft. Direkt vor ■■■■■■ verläuft ein asphaltierter Feldweg der zum Grundstück was bebaut werden wird, führt. Wir befürchten, dass ■■■■■■ zukünftig viel Verkehr über diesen Weg stattfinden wird von denen, die von Hängen kommen und zum Supermarkt möchten. Wäre es möglich, hinter der Hausnummer ■■■ eine Absperrung zu machen (Poller) damit kein Verkehr von und zum Supermarkt über diesen Feldweg fahren kann? Wir wären sehr dankbar, ■■■■■■ ■■■■■■	Die Erschließung ist kein Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, sondern betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Genehmigungsebene. Auf der Ebene der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung werden maßgeblich Planungsentscheidungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung und deren Standort getroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.