

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen****Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>1. Stellungnahme von Privat P1 Verhandlungsniederschrift vom 15.01.2014</b></p> <p>Die Erweiterung des Rückhaltebeckens solle einen möglichst großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten, da schon vom vorhandenen Becken Beeinträchtigungen durch Ungeziefer u.ä. ausgehe. Ein geplanter Fußweg solle ebenfalls einen großen Abstand zu den Baugrundstücken einhalten, weil bereits die vorhandene Grünfläche als „Hundeklo“ genutzt werde. Am besten sei der Verzicht auf einen Durchgangsweg. Sollte der Stichweg als Sackgasse ausgebildet werden, sei am Ende ein Tor wünschenswert.</p>	<p>Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens dient der Rückhaltung des Regenwassers bei starken Regenereignissen und der sukzessiven und kontrollierten Ableitung in einen Vorflutkanal, der das Regenwasser Richtung Gut Tichelen leitet. Dort wird das Wasser einem Grabensystem zugeführt und letztendlich in die Wurm geleitet. Die Erweiterung soll in nordöstlicher Verlängerung des bestehenden Beckens erfolgen. Der geplante Weg kann u.a. der Vernetzung des bestehenden Flussviertels mit der Flussviertelerweiterung dienen. In ihm soll die Regenwasserkanalleitung geführt werden. Der Bebauungsplan setzt nicht ausdrücklich eine Wegeverbindung z.B. zur Wupperstraße fest, so dass sich später hier noch Steuerungsmöglichkeiten bei Bedarf ergeben. Bezüglich der Nutzung als „Hundeklo“ behält sich die Stadt vor, entsprechende Verbotschilder aufzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>2. Stellungnahme von Privat P2 Schreiben vom 27.01.2014</b></p> <p>Die Planung des Baugebietes sei ursprünglich mit dem Bedarf an qualitativ höherwertigen Grundstücken begründet worden. Als ausschlaggebendes Kriterium für die Höherwertigkeit wurde eine Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> genannt. Dementsprechend wären 25</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diese Wohnbedürfnisse sind hinsichtlich ihrer qualitativen Ansprüche unterschiedlich. Somit ist der Begriff ‚Höherwertig‘ sehr relativ und per se auch kein städ-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Baugrundstücke realisierbar. Der Bebauungsplanentwurf sehe jedoch 29 Grundstücke vor, wobei eine weitere Verringerung der Grundstücksgrößen möglich sei. Deswegen wird die Höherwertigkeit der Grundstücke und damit die Begründung des Bedarfs des geplanten Baugebietes in Frage gestellt, weil Grundstücke mit ca. 500 m<sup>2</sup> bereits in anderen Baugebieten realisierbar sind.</p>	<p>tebaulicher Belang.</p> <p>Gemäß Begründung unter 3.2 ‚Städtebauliches Konzept‘ soll ein Wohngebiet mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität geschaffen werden. Dabei soll das Wohngebiet sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 liegt am Ortsrand und trotzdem zentrumsnah. Schon hieraus ergibt sich verglichen mit innenliegenden Grundstücken eine Höherwertigkeit im Hinblick auf die Naturnähe und fehlendem Straßenverkehrslärm. Ein weiterer nicht grundstücksbezogener Qualitätsunterschied ergibt sich aus einem hohen öffentlichen Grünflächenanteil, einer ansprechenden Straßenführung und einer städtebaulich sinnvollen Stellung der Gebäudekörper. Die Grundstücksgröße allein lässt somit keinen Schluss zu auf die Höher- oder Minderwertigkeit eines Grundstücks. Grundstücksgrößen um 500 m<sup>2</sup> aber auch darunter widersprechen keineswegs einem höherwertigen Wohnen. Allzu üppige Grundstücksgrößen hingegen würden dem Belang widersprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Ein Bauzwang wird angemahnt.</p>	<p>Mangels Ermächtigungsgrundlage besteht im Bebauungsplan nicht die Möglichkeit festzusetzen, in welchem Zeitraum das Grundstück bebaut sein muss. Aufgrund der hohen Nachfrage wird prognostiziert, dass das Wohngebiet zeitnah komplett reali-</p>	

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen  
Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Der Schwerlastverkehr solle während der Erschließungs- und Bauphase über einen vom Pater-Briers-Weg zu erreichenden Wirtschaftsweg geleitet werden. Der Bebauungsplan träge darüber keine Aussagen. Es wird die Frage gestellt, für welchen Zeitraum die ‚Baustraße‘ zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werde eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes erwähnt. Die verkehrstechnische Anbindung wird angefragt.</p>	<p>siert sein wird.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes ist mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage nicht regelbar, wie der notwendige Schwerlastverkehr abzuwickeln ist. Allerdings ist im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten geplant, den Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freizugeben. Dies betrifft sowohl den notwendigen Verkehr für den Tiefbau als auch für den nachgeordneten Hochbau. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne LKW-Lieferungen trotzdem durch das Flussviertel erfolgen werden. Es wird angestrebt, die Verbindung über den Wirtschaftsweg auch für den Baustellenverkehr für die Hochbaumaßnahmen aufrecht zu erhalten.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf setzt explizit keine Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Planstraße und dem Landschaftsraum fest. Trotzdem soll die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, in ferner Zukunft dem Gedanken nachzugehen, ob eine Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Nordosten erfolgen kann. Aus heutiger Sicht ist dies allerdings unwahrscheinlich. Denn maßgeblich für die bauliche Entwicklung und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes sind die landesplanerischen Vorgaben. Der Regionalplan sieht jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Nordosten vor.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten der Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freigegeben wird.</p> <p>Keine Änderungen erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Es wird nachgefragt, ob im Vorfeld der Bebauungsplanentwicklung eine Bedarfsermittlung erfolgt ist.</p>	<p>Sowohl das BauGB als auch die Landesplanung geben das städtebauliche Ziel vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist. Die geplante Erweiterungsfläche des Flussviertels bindet unmittelbar an den Stadtkernbereich an und ist somit unter landesplanerischen Aspekten für ein zukünftiges Wohngebiet prädestiniert. Innerhalb des Stadtkernbereiches befinden sich alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen inklusive Bahnanschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Die bei der Stadtverwaltung stattfindende Nachfrage nach Wohnbauland und insbesondere die Resonanz von Bauwilligen im Rahmen der soeben durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung lassen eindeutig den Schluss zu, dass eine hohe Nachfrage nach den geplanten Bauflächen besteht .</p>	<p>Keine Änderungen erforderlich.</p>
<p>Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 wurden Traufhöhen von 4,50 m und Firsthöhen von 9,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe darf unter bestimmten Voraussetzungen um 2,00 m überschritten werden. Dies widerspräche der Anpassung an die Bestandsbebauung, die Traufhöhen von 3,50 m und Firsthöhen von 8,00 m einzuhalten hatte.</p>	<p>In der Vergangenheit musste im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens immer wieder von Bebauungsplanfestsetzungen befreit werden, weil sich zeigte, dass die Bau- und Wohnwünsche sich im Laufe der Zeit geändert hatten. Vermehrt kam es zu Nachfragen nach Wohngebäuden im so genannten Toskana-Stil mit zwei senkrecht aufgehenden Vollgeschossen und einem sehr flach geneigten Zelt-dach. Entsprechend wurde die letzte verbindliche Bauleitplanung im Ort Grotenrath mit Ausnahmemöglichkeiten versehen, um derartige Bauwünsche befriedigen zu können. Entsprechend wurde die Regelung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 getroffen. Neben der Weiterentwicklung der Bauwünsche ist zu berücksichtigen, dass durch die</p>	

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>In der Begründung zur 65. Flächennutzungsplanänderung werde angeführt, dass das Niederschlagswasser gesammelt und einem zentralen Sickerbecken zugeführt wird. Laut Begründung zum Bebauungsplan sei zu prüfen, ob die Grundstücke, die an der Verlängerung der Hünshovener Gracht liegen, unmittelbar an den Mischwasserkanal in der Hünshovener Gracht angeschlossen werden. Diese Aussage solle auch in die Begründung zur 65. FNP-Änderung aufgenommen werden.</p>	<p>Wärmedämmstandards ein wesentlich höherer Dachaufbau notwendig wird.</p> <p>Die in der Begründung zur 65. FNP-Änderung getätigte Aussage bezüglich der Sammlung des Niederschlagswassers impliziert nicht, dass dies für alle Grundstücke gilt. Eine entsprechende Aussage würde auch dem Charakter einer FNP-Änderung widersprechen, die im Gegensatz zur verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes lediglich vorbereitenden Charakter hat.</p> <p>Die vertiefende Planung der Entwässerungsplanung hat ergeben, dass das Niederschlagswasser der besagten Grundstücke ebenfalls dem Regenrückhaltebecken zugeführt werden kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>3. Stellungnahme von Privat P3 Schreiben vom 28.01.2014</b></p> <p>Von der Höherwertigkeit des Baugebietes würden lediglich 4 Eigentümer profitieren, deren Grundstück unmittelbar am Landschaftsrand liegen würde.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diese Wohnbedürfnisse sind hinsichtlich ihrer qualitativen Ansprüche unterschiedlich. Somit ist der Begriff ‚Höherwertig‘ sehr relativ und per se auch kein städtebaulicher Belang.</p> <p>Gemäß Begründung unter 3.2 ‚Städtebauliches Konzept‘ soll ein Wohngebiet mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität geschaffen werden. Dabei soll das Wohngebiet</p>	<p>Keine Änderungen erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
Die Erschließung des Baugebietes solle über den Pater-Briers-Weg erfolgen.	<p>sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 liegt am Ortsrand und trotzdem zentrumsnah. Schon hieraus ergibt sich verglichen mit innenliegenden Grundstücken eine Höherwertigkeit im Hinblick auf die Naturnähe und fehlendem Straßenverkehrslärm. Ein weiterer nicht grundstücksbezogener Qualitätsunterschied ergibt sich aus einem hohen öffentlichen Grünflächenanteil, einer ansprechenden Straßenführung und einer städtebauliche sinnvollen Stellung der Gebäudekörper. Die Grundstücksgröße allein lässt somit keinen Schluss zu auf die Höher- oder Minderwertigkeit eines Grundstücks. Grundstücksgrößen um 500 m<sup>2</sup>, aber auch darunter widersprechen keineswegs einem höherwertigen Wohnen. Allzu üppige Grundstücksgrößen hingegen würden dem Belang widersprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.</p> <p>Für eine komplette Anbindung des Baugebietes über den Pater-Briers-Weg müsste eine Erschließungsstraße erstellt werden, die durch den so genannten bauleitplanerischen Außenbereich verläuft. Diese Anbindung würde zudem nicht Richtung Stadtkern führen.</p> <p>Insgesamt ist zu berücksichtigen, mit welchem Verkehrsaufkommen nach Realisierung des Baugebietes in der Hünshovener Gracht und in der Mainstraße zu rechnen ist. Aufgrund der geringen Anzahl von zusätzlichen Hauseinheiten werden in der so genannten morgendlichen Spitzenbelastungsstunde</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Während der Bauphase der Straßen und des Hochbaus solle der Baustellenverkehr nur vom Pater-Briers-Weg aus durchgeführt werden.</p>	<p>7 zusätzliche Fahrzeugbewegungen pro Anbindung prognostiziert. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist so gering, dass man ohne aufmerksame Beobachtung nicht in der Lage sein wird, eine Veränderung wahrzunehmen.</p> <p>Im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten ist geplant, den Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freizugeben.</p> <p>Dies betrifft sowohl den notwendigen Verkehr für den Tiefbau als auch für den nachgeordneten Hochbau. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist mangels Ermächtigungsgrundlage nicht möglich.</p>	<p>Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten der Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freigegeben wird.</p>
<p>Die Bewohner der Hünshovener Gracht würden sich von der Stadt ‚hinters Licht geführt‘ fühlen, weil sie vor einigen Jahren einige Quadratmeter an die Stadt verkauft hatten, um die Hünshovener Gracht wohnfreundlicher gestalten zu können. Es wurde versichert, dass die Hünshovener Gracht nicht als Zufahrtsstraße für ein neues Baugebiet geplant sei. Sollte die Zufahrt geplant sein, wird der Rückbau der Bürgersteige zum Schutz der Kinder und älteren Menschen verlangt.</p>	<p>Dass vor Jahren die Hünshovener Gracht baulich verändert und hierzu Land von den Privatgrundstücken in Anspruch genommen wurde, wird nicht bestritten. Ebenso zutreffend wird sein, dass damals keine Absicht bestand, die Stichstraße der Hünshovener Gracht als Zufahrtsstraße für ein neues Baugebiet zu planen. Andererseits ist es dann, wenn eine Stichstraße bis an den Landschaftsrand verlängert wird, nicht völlig auszuschließen, dass eine solche Situation genutzt wird, um dahinter liegende Bereiche bauleitplanerisch zu entwickeln. Gemäß RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) ist bis zu einer Verkehrsmenge von 400 Kfz/h das Mischungsprinzip zulässig. Somit besteht bei einer zusätzlichen ‚Verkehrsbelastung‘</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
	von 7 Fahrbewegungen in der so genannten Spitzenbelastungsstunde nicht die Notwendigkeit, das Trennungsprinzip einzuführen.	
<p><b>4. Stellungnahme von Privat P4</b> <b>Schreiben vom 30.01.2014</b></p> <p>Die Begründung sei nicht mehr an einer erhöhten Nachfrage nach höherwertigen Grundstücken orientiert, sondern an durchschnittlichen Grundstücksgrößen für junge Familien mit Kindern. Zum Wohnflächenbedarf fehle eine systematische und transparente Bedarfsermittlung. Die fehlende Systematik mache eine sach- und fachgerechte Abwägung nicht möglich.</p>	<p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diese Wohnbedürfnisse sind hinsichtlich ihrer qualitativen Ansprüche unterschiedlich. Somit ist der Begriff ‚Höherwertig‘ sehr relativ und per se auch kein städtebaulicher Belang.</p> <p>Gemäß Begründung unter 3.2 ‚Städtebauliches Konzept‘ soll ein Wohngebiet mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität geschaffen werden. Dabei soll das Wohngebiet sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 liegt am Ortsrand und trotzdem zentrumsnah. Schon hieraus ergibt sich verglichen mit innenliegenden Grundstücken eine Höherwertigkeit im Hinblick auf die Naturnähe und fehlendem Straßenverkehrslärm. Ein weiterer nicht grundstücksbezogener Qualitätsunterschied ergibt sich aus einem hohen öffentlichen Grünflächenanteil, einer ansprechenden Straßenführung und einer städtebauliche sinnvollen Stellung der Gebäudekörper. Die Grundstücksgröße allein lässt somit keinen Schluss zu auf</p>	<p>Keine Änderung erforderlich.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Die Auswahl der derzeit beplanten Flächen sei aus erschließungstechnischer Sicht fehlerhaft, weil die dreiecksförmige Fläche ein aufwendiges Erschließungssystem erfordere. Die so genannte Fläche B erfordere eine weniger aufwendige Erschließung.</p>	<p>die Höher- oder Minderwertigkeit eines Grundstücks. Grundstücksgrößen um 500 m<sup>2</sup>, aber auch darunter widersprechen keineswegs einem höherwertigen Wohnen. Allzu üppige Grundstücksgrößen hingegen würden dem Belang widersprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.</p> <p>Die Auswahl der Fläche A erfolgte nicht im Hinblick auf den Erschließungsaufwand. Kriterien der Auswahl waren die Lage des Plangebietes, der Gebietscharakter, die Aufnahmekapazität der vorhandenen Erschließungsstraßen und die Aussagen und Darstellungen der übergeordneten Planungen.</p>	Keine Planänderung.
<p>Das Maß der baulichen Nutzung entspräche in den meisten Festsetzungen nicht den Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung Mainstraße.</p>	<p>Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 77 wurden im Bereich der Mainstraße eine GRZ von 0,4, eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. In dem vorgenannten Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 wird die GRZ generell auf 0,35 reduziert. Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m, die maximale Firsthöhe 9,00 m. Bis auf einen kleinen Teilbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Somit ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 von einer nicht unwesentlich geringeren Versiegelung auszugehen. Im Gegenzug wurden die zulässigen Höhenwerte erhöht, um die heutigen Wärmedämmstandards zu ermöglichen. Des Weiteren soll dadurch ein günstiges energetisches Verhältnis zwischen Außenhülle und Rauminhalt (A/V-Verhältnis) des jeweiligen Gebäudes geschaffen werden.</p>	Keine Planänderung.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Im Plangebiet werde eine weitere Zufahrt für eine spätere Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Bisher sei keine weitere Bebauung angedacht. Für diese mögliche Erweiterung würden im Umweltbericht / in der Begründung jegliche Angaben hinsichtlich möglicher Auswirkungen fehlen.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf setzt explizit keine Verkehrsflächen als Verbindung zwischen der Planstraße und dem Landschaftsraum fest. Trotzdem soll die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, in ferner Zukunft dem Gedanken nachzugehen, ob eine Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Nordosten erfolgen kann. Aus heutiger Sicht ist dies allerdings unwahrscheinlich. Denn maßgeblich für die bauliche Entwicklung und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes sind die landesplanerischen Vorgaben. Der Regionalplan sieht jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Nordosten vor.</p> <p>Die Auswirkungen einer eventuellen Erweiterung würden im dann notwendigen Umweltbericht hinreichend geprüft werden.</p>	Keine Planänderung.
<p>Heute existierende Ausgleichsflächen würden durch den Bebauungsplan Nr. 108 in „Allgemeines Wohngebiet“ umgewandelt. Damit würden Ausgleichsmaßnahmen vernichtet, die durch den neuen Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden. Dies sei als nicht unerhebliche Veränderung des Charakters des Wohnwertes der bestehenden Bebauung zu werten.</p>	<p>Die überplanten Ausgleichsflächen betreffen lediglich das 549 m<sup>2</sup> große Flurstück Gemarkung Geilenkirchen, Flur 64, Parzelle 230, das seinerzeit als Übergang zum freien Landschaftsraum als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt wurde. Da die Fläche bei Erhalt innerhalb des zukünftigen Baugebietes liegen würde, wurde eine Überplanung als sinnvoll erachtet. Die Einbeziehung der Ausgleichsfläche wird entsprechend in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und kompensiert. Von einer ersatzlosen Vernichtung von Ausgleichsflächen kann somit nicht gesprochen werden.</p>	Keine Planänderung.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**  
**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Die Analyse und Bewertung der Belastungen durch den zusätzlichen Verkehr auf den Bestandsstraßen wird als mangelhaft bewertet. Die im Bebauungsplan aufgeführten Zahlen würden nicht in Einklang mit den Vorlagen der Verwaltung stehen, die im Rahmen der Gegenüberstellung der alternativen Flächen A und B erstellt wurden.</p>	<p>Gemäß RAS 06 kann für Wohngebiete in Ortsrandlage das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde nach der Schätzformel <math>MGs [Pkw/h] = 0,35 \times Pkw\text{-Bestand}</math> ermittelt werden. Dabei wird von 1,5 Fahrzeugen pro Hauseinheit ausgegangen. Da die Formel von einer unbefriedigenden Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ausgeht, das Plangebiet aber verkehrsgünstig zum Stadtzentrum liegt, werden insgesamt 14 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde angenommen. Bei 2 Fahrzeugen pro Hauseinheit würde sich ein Wert von 20 Fahrzeugen ergeben. Die Werte sind auf die beiden Erschließungsstraßen zu gleichen Teilen zu verteilen. Beide Werte, sowohl 7 als auch 10 Fahrzeuge beeinträchtigen nicht die Bestandsbebauung und sind somit nicht als unzumutbare Belästigung zu bezeichnen.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
<p>Die im Bebauungsplan unter 2.4 aufgeführte Äußerung zum Fehlen einer anderweitigen Planmöglichkeit entspräche nicht der bisherigen Beratung. Eine Alternative wurde von der Verwaltung in Ihrer Vorlage 857/2012 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.</p>	<p>Die Variantendiskussion mit der Darstellung der Kriterien und der Entscheidungsfindung für die Fläche A wird in die Begründung bzw. in den Umweltbericht übernommen.</p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 wird unter Punkt 3.2 neu gefasst und um Ausführungen zur Flächenauswahl erweitert.</p>
<p>Die vorhandene Bauausführung der Mainstraße sei für die Aufnahme von Schwerlastverkehren über einen längeren Zeitraum nicht geeignet.</p>	<p>Die Bauausführung der Mainstraße ist als Erschließungsstraße für den Schwerlastverkehr hinreichend geeignet.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen****Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Die in Aussicht gestellte Dauer der Bauphase von 1,5 Jahren sollte durch einen im Notarvertrag enthaltenen Bauzwang abgesichert werden.</p> <p>Die in Aussicht gestellte Entlastungsstraße vom Pater-Briers-Weg kommend sei lediglich als Möglichkeit zu betrachten. Die Realisierung sei nicht gesichert, der Bebauungsplan mache dazu keine konkreten Aussagen.</p> <p>Die Auswirkungen der Bauverkehre auf die Mainstraße und andere Straßen des Flussviertels sei nicht untersucht worden. Bei Nichtrealisierung der Entlastungsstraße sei mit negativen Folgeerscheinungen zu rechnen.</p> <p>Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sei an die Realisierung der Entlastungsstraße zu koppeln.</p>	<p>Mangels Ermächtigungsgrundlage besteht im Bebauungsplan nicht die Möglichkeit festzusetzen, in welchem Zeitraum ein Grundstück bebaut sein muss. Aufgrund der hohen Nachfrage wird prognostiziert, dass das Wohngebiet zeitnah komplett realisiert sein wird.</p> <p>Innerhalb des Bebauungsplanes ist mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage nicht regelbar, wie der notwendige Schwerlastverkehr abzuwickeln ist. Allerdings ist im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten geplant, den Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freizugeben. Dies betrifft sowohl den notwendigen Verkehr für den Tiefbau als auch für den nachgeordneten Hochbau.</p> <p>Bei einer eventuellen Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr handelt es sich um kurzzeitige negative Folgeerscheinungen, die entsprechend zu bewerten sind. Sowohl Stadt als auch Erschließungsträger gehen jedoch von einer Nutzung des Wirtschaftsweges für den Baustellenverkehr aus.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Keine Änderung des Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten der Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freigegeben wird.</p>
<p><b>5. BUND OG Geilenkirchen / Übach P5 Schreiben vom 30.01.2014</b></p> <p>Durch das neue Baugebiet wird das vorhandene Regenrückhaltebecken und der Grünbereich zwischen Hünshovener Gracht und Flussviertel vom freien Feld abgeschnitten. Damit gehe seine Funktion als wichtige Saum-</p>	<p>Die unmittelbare Verknüpfung des heutigen Regenrückhaltebeckens mit dem freien Landschaftsraum wird Richtung Nordosten aufgehoben und Richtung Nordwesten durch einen ca. 8,00 m breiten Grünstreifen aufrechterhalten. In nordöstlicher Richtung</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

## Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen

### Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>struktur verloren. Diese Saumstruktur müsse feldseitig des Bebauungsgebietes wieder geschaffen werden.</p>	<p>wird die Bereitstellung von Wohnbauflächen höher gewichtet als die bestehende Biotopvernetzung. Auf eine Saumstruktur feldseitig wird aufgrund mangelnder Pflegemöglichkeiten verzichtet. Durch die Stellung der baulichen Anlagen sollen die zukünftigen Gartenbereiche mit dem Landschaftsraum verknüpft werden. Im Südosten des Plangebietes ist unmittelbar am Landschaftsrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Diese Fläche schließt unmittelbar an eine bestehende Ausgleichsfläche an und kann von dieser aus gepflegt werden. Hier soll eine Obstwiese angelegt werden.</p>	
<p>Im landschaftspflegerischen Begleitplan ist zu untersuchen, welche Tierarten hiervon betroffen sind. Der Lebensraumverlust dieser Arten sei vor Ort auszugleichen.</p>	<p>Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung wird ermittelt, welche Tierarten eventuell von der Aufhebung der Biotopvernetzung betroffen sein könnten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Artenschutzbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und ist Inhalt der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken aufgrund der Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung geeignet ist.</p>	<p>Das heutige Regenrückhaltebecken soll Richtung Nordosten erweitert und auch hier als Regenrückhaltebecken genutzt werden. Von hier wird das Regenwasser gedrosselt Richtung Gut Tichelen weitergeleitet. Die Bezeichnung „Versickerungsbecken“ war irrtümlich getroffen worden und wurde aus den Unterlagen entfernt.</p>	<p>Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wird in den geänderten Planunterlagen auch als solche bezeichnet.</p>
<p>Durch Pflegemaßnahmen werde massiv in das Biotop eingegriffen. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist der Zeitpunkt vor den Pflegemaßnahmen als Ausgangswert anzusetzen.</p>	<p>Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird der Zeitpunkt vor den Pflegemaßnahmen als Ausgangswert angesetzt. Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Leitung dürfen die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen****Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
setzen.	Gehölze jedoch maximal eine Endwuchshöhe von 3,00 m aufweisen.	
<b>6. Stellungnahme von Privat P6 Schreiben vom 30.01.2014</b>  Die Planung des Baugebietes sei ursprünglich mit dem Bedarf an qualitativ höherwertigen Grundstücken begründet worden. Als ausschlaggebendes Kriterium für die Höherwertigkeit wurde eine Grundstücksgröße von ca. 600 m <sup>2</sup> genannt. Dementsprechend wären 25 Baugrundstücke realisierbar. Der Bebauungsplanentwurf sehe jedoch 29 Grundstücke vor, wobei eine weitere Verringerung der Grundstücksgrößen möglich sei. Deswegen wird die Höherwertigkeit der Grundstücke und damit die Begründung des Bedarfs des geplanten Baugebietes in Frage gestellt, weil Grundstücke mit ca. 500 m <sup>2</sup> bereits in anderen Baugebieten realisierbar sind.	Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Diese Wohnbedürfnisse sind hinsichtlich ihrer qualitativen Ansprüche unterschiedlich. Somit ist der Begriff ‚Höherwertig‘ sehr relativ und per se auch kein städtebaulicher Belang. Gemäß Begründung unter 3.2 ‚Städtebauliches Konzept‘ soll ein Wohngebiet mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität geschaffen werden. Dabei soll das Wohngebiet sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 liegt am Ortsrand und trotzdem zentrumsnah. Schon hieraus ergibt sich verglichen mit innenliegenden Grundstücken eine Höherwertigkeit im Hinblick auf die Naturnähe und fehlendem Straßenverkehrslärm. Ein weiterer nicht grundstücksbezogener Qualitätsunterschied ergibt sich aus einem hohen öffentlichen Grünflächenanteil, einer ansprechenden Straßenführung und einer städtebaulich sinnvollen Stellung der Gebäudekörper. Die Grundstücksgröße allein lässt somit keinen Schluss zu auf die Höher- oder Minderwertigkeit eines Grund-	Keine Planänderung.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
Ein Bauzwang wird angemahnt.	stücks. Grundstücksgrößen um 500 m <sup>2</sup> aber auch darunter widersprechen keineswegs einem höherwertigen Wohnen. Allzu üppige Grundstücksgrößen hingegen würden dem Belang widersprechen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.	Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der Schwerlastverkehr solle während der Erschließungs- und Bauphase über einen vom Pater-Briers-Weg zu erreichenden Wirtschaftsweg geleitet werden. Der Bebauungsplan träge darüber keine Aussagen. Es wird die Frage gestellt, für welchen Zeitraum die ‚Baustraße‘ zur Verfügung gestellt wird.	Mangels Ermächtigungsgrundlage besteht im Bebauungsplan nicht die Möglichkeit festzusetzen, in welchem Zeitraum das Grundstück bebaut sein muss. Aufgrund der hohen Nachfrage wird prognostiziert, dass das Wohngebiet zeitnah komplett realisiert sein wird.	Keine Planänderung.
In der Begründung zum Bebauungsplan werde eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes erwähnt. Die verkehrstechnische Anbindung	Innerhalb des Bebauungsplanes ist mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage nicht regelbar, wie der notwendige Schwerlastverkehr abzuwickeln ist. Allerdings ist im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten geplant, den Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freizugeben. Dies betrifft sowohl den notwendigen Verkehr für den Tiefbau als auch für den nachgeordneten Hochbau. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne LKW-Lieferungen trotzdem durch das Flussviertel erfolgen werden. Es wird angestrebt, die Verbindung über den Wirtschaftsweg auch für den Baustellenverkehr für die Hochbaumaßnahmen aufrecht zu erhalten.	Die Verwaltung wird beauftragt, dafür Sorge zu tragen, dass im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten der Wirtschaftsweg, der vom Pater-Briers-Weg Richtung Baugebiet führt, für den Baustellenverkehr freigegeben wird.
	Der Bebauungsplanentwurf setzt explizit keine Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Planstraße und dem Landschaftsraum fest. Trotzdem soll	Keine Planänderung.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>wird angefragt. Des Weiteren wird angefragt, ob eine übergreifende verkehrstechnische Planung existiert.</p> <p>Es wird nachgefragt, ob im Vorfeld der Bebauungsplanentwicklung eine Bedarfsermittlung erfolgt ist und ob der Bedarf auch an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden kann.</p>	<p>die Möglichkeit nicht ausgeschlossen werden, in ferner Zukunft dem Gedanken nachzugehen, ob eine Weiterentwicklung des Wohngebietes in Richtung Nordosten erfolgen kann. Aus heutiger Sicht ist dies allerdings unwahrscheinlich. Denn maßgeblich für die bauliche Entwicklung und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes sind die landesplanerischen Vorgaben. Der Regionalplan sieht jedoch keine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Nordosten vor.</p> <p>Eine übergeordnete verkehrstechnische Planung für diesen Bereich liegt nicht vor.</p> <p>Sowohl das BauGB als auch die Landesplanung geben das städtebauliche Ziel vor, dass die weitere Siedlungsentwicklung zu konzentrieren ist. Die geplante Erweiterungsfläche des Flussviertels bindet unmittelbar an den Stadtkernbereich an und ist somit unter landesplanerischen Aspekten für ein zukünftiges Wohngebiet prädestiniert. Innerhalb des Stadtkernbereiches befinden sich alle erforderlichen Infrastruktureinrichtungen inklusive Bahnanschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Die bei der Stadtverwaltung stattfindende Nachfrage nach Wohnbauland und insbesondere die Resonanz von Bauwilligen im Rahmen der soeben durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung lassen eindeutig den Schluss zu, dass eine hohe Nachfrage nach den geplanten Bauflächen besteht. Ein Vergleich möglicher Erwartungsflächen, die Kriterien der Bewertung und die Entscheidungsfindung wird im Rahmen der Begründung ergänzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 wird unter Punkt 3.2 neu gefasst und um Ausführungen zur Flächenauswahl erweitert.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 wurden Traufhöhen von 4,50 m und Firsthöhen von 9,00 festgesetzt. Die Traufhöhe darf unter bestimmten Voraussetzungen um 2,00 m überschritten werden. Dies widerspricht der Anpassung an die Bestandsbebauung die Traufhöhen von 3,50 m und Firsthöhen von 8,00 m einzuhalten hatte.</p> <p>Des Weiteren ermögliche der Bebauungsplan die 50%ige Überschreitung der GRZ (0,35) und schaffe die Möglichkeit, die festgesetzte Bautiefe um 2,00 m für Wintergärten u.ä. zu überschreiten.</p>	<p>In der Vergangenheit musste im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens immer wieder von Bebauungsplanfestsetzungen befreit werden, weil sich zeigte, dass die Bau- und Wohnwünsche sich im Laufe der Zeit geändert hatten. Vermehrt kam es zu Nachfragen nach Wohngebäuden im so genannten Toskana-Stil mit zwei senkrecht aufgehenden Vollgeschossen und einem sehr flach geneigten Zelt-dach. Entsprechend wurde die letzte verbindliche Bauleitplanung im Ort Grotenrath mit Ausnahmemöglichkeiten versehen, um derartige Bauwünsche befriedigen zu können. Entsprechend wurde die Regelung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 108 getroffen. Neben der Weiterentwicklung der Bauwünsche ist zu berücksichtigen, dass durch die Wärmedämmstandards ein wesentlich höherer Dachaufbau notwendig wird.</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann auch innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 77 die GRZ um 50 %, somit bis 0,6 überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeit der überbaubaren Flächen entspricht dem heutigen Wunsch, den bisherigen Terrassenbereich auch in Winterzeiten nutzen zu können.</p>	Keine Planänderung.
<p>In der Begründung zur 65. Flächennutzungsplanänderung werde angeführt, dass das Niederschlagswasser gesammelt und einem zentralen Sickerbecken zugeführt wird. Laut Begründung zum Bebauungsplan sei zu prüfen, ob die Grundstücke, die an der Verlänge-</p>	<p>Die in der Begründung zur 65. FNP-Änderung getätigte Aussage bezüglich der Sammlung des Niederschlagswassers impliziert nicht, dass dies für alle Grundstücke gilt. Eine entsprechende Aussage würde auch dem Charakter einer FNP-Änderung widersprechen, die im Gegensatz zur verbindlichen</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen****Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p> rung der Hünshovener Gracht liegen, unmittelbar an den Mischwasserkanal in der Hünshovener Gracht angeschlossen werden. Diese Aussage solle auch in die Begründung zur 65. FNP-Änderung aufgenommen werden.</p> <p>Die Verkehrsanbindung solle zu gleichen Teilen über die Mainstraße und die Hünshovener Gracht erfolgen. Es wird nachgefragt, wie sich die zusätzlichen Verkehre auf die Lebensdauer der Straße auswirken und ob bauliche Änderungen geplant sind.</p>	<p>Bauleitplanung des Bebauungsplanes lediglich vorbereitenden Charakter hat.</p> <p>Sowohl die Straßenprofile als auch die Oberflächenausführungen der angesprochenen Straßen sind für zusätzliche Verkehrsbewegungen ausreichend.</p>	<p>Keine Planänderung.</p>
<p><b>7. Stellungnahme von Privat P7 Schreiben vom 06.02.2014</b></p> <p>Ein Bebauungsplan dürfe allein städtebauliche Ziele haben. Dies sei hier nicht gegeben. Ökologisch wertvolle Ackerfläche in abgelegener Lage für Bauzwecke zu nutzen, diene allein der Gewinnmaximierung der gegründeten Entwicklungsgesellschaft und damit der Erweiterung des finanziellen Spielraumes der Stadt. Sinnvoll und von den Bewohnern des Flussviertels befürwortet sei eine Bebauung zwischen Flussviertel und dem Pater-Briers-Weg, allerdings auch unnötig, da Bauland in Geilenkirchen keine Mangelware sei.</p> <p>Dreiste Eingriffe in das bestehende Flussviertel würden geplant durch Deklarierung einer für das Kleinklima wichtigen Obstwiese (Parzelle 230) als Baugrundstück und Umfunktionierung</p>	<p>Bei der im Umfang sehr moderaten Erweiterung der Wohnbaufläche wird Acker in Anspruch genommen. Dies wäre nur dann vermeidbar, wenn stattdessen, z.B. im Rahmen der Innenentwicklung, eine adäquate Baufläche entwickelt werden könnte. Da dies nicht der Fall ist und ein Bedarf für die Bauflächenentwicklung im vorgesehenen Umfang gegeben ist, wird empfohlen, dem Belang der Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Abwägung Vorrang einzuräumen.</p> <p>Die Behauptung, der Stadtrat ließe sich von Gewinnmaximierungsgedanken, statt von städtebaulichen Erwägungen leiten, wird nicht kommentiert.</p> <p>Es gab auch Bedenken von Bewohnern des Flussviertels zur Gebietserweiterung in Richtung Pater-Briers-Weg; man wird es nicht allen recht machen</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und führen zu keiner Planänderung.</p>

**Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anregung	Stellungnahme RaumPlan/Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>einer anderen großflächigen Obstwiese zur Sickergrube und das, obwohl nebenan ein nicht ausgelastetes Wasserauffangbecken zur Verfügung stehe.</p> <p>Das Baugebiet werde zum Ladenhüter oder Billigheimer wegen der Nähe zu einer Reihe von Schweineställen, die bei Ostwind und Inversionswetterlage zum Fensterschließen nötigten und den Aufenthalt auf der Terrasse und im Garten nur Leuten nahe lege, die keimbelastete Schweinestallschwaden und Gülle mit frischer Landluft verwechseln.</p> <p>Den Bewohnern des Flussviertels sei bei Grundstückskauf der genehmigte Bau eines Schweinemastbetriebes verschwiegen worden, was den Bewohnern der östlichen Randzone eine ständige gesundheitsgefährdende Keim- und Geruchsbelastung beschere.</p>	<p>können.</p> <p>Die Parzelle 230 wird selbstverständlich mit ihrem Bewuchs bei der Betrachtung des Eingriffes in Natur und Landschaft berücksichtigt. Eine wahrnehmbare kleinklimatische Bedeutung hat sie nicht.</p> <p>Das Regenrückhaltebecken muss vergrößert werden, um ausreichend Volumen zu schaffen. Hierzu wird ein kleiner Bereich vom Bewuchs befreit, das Becken erweitert und anschließend begrünt.</p> <p>Die Tierställe, die sich in Richtung Norden befinden sind immissionsschutzrechtlich unbedenklich und natürlich genehmigt.</p>	