

PA

## Verhandlungsniederschrift

### 65. Änderung Flächennutzungsplan, Bebauungsplan Nr. 108

#### Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Es erscheint:

 Geilenkirchen

und erklärt:

Die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens sollte einen möglichst großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten, da schon vom vorhandenen Becken Beeinträchtigungen durch Ungeziefer und Ratten vorhanden sind. Falls entlang des zu erweiternden Beckens ein Fußweg geplant wird, sollte auch dieser einen großen Abstand zu den Baugrundstücken aufweisen, da bereits die vorhandene Grünfläche zum Hundeklo verkommen ist. Ein kompletter Verzicht auf einen Durchgangsweg wäre aus den vorgenannten Gründen die beste Lösung. Sollte der Stichweg vom Neubaugebiet Richtung Rückhaltebecken als Sackgasse ausgebildet werden, wäre ein Abschluss zur Grünfläche in Form eines Tores wünschenswert, um den Durchgang für Hunde zu verhindern.

Geilenkirchen, 15.01.2014

v. g. u.



geschlossen:

I.A.



Brauner

E 27.01.14  
Bte

P2

██████████  
██████████  
52511 Geilenkirchen  
██████████

An den Bürgermeister der Stadt Geilenkirchen  
Herrn Thomas Fiedler  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen

Geilenkirchen, 27.01.2014

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Fiedler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Mainstraße in Geilenkirchen erhebe ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.108 mit den folgenden Begründungen:

1. Die Planung für das Baugebiet wurde ursprünglich mit dem Bedarf an qualitativ höherwertigen Grundstücken begründet, laut Vorlage 857/2013 zur Ratssitzung am 10.07.2013. Als ausschlaggebendes Kriterium für die Höherwertigkeit wurde in erster Linie die Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> je Grundstück und erst in zweiter Linie die Lage des Grundstücks genannt. Diese Vorgaben würden für das geplante Baugebiet etwa 25 Baugrundstücke ergeben.  
Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf sieht jedoch 29 Grundstücke mit 8 Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup>, 12 Grundstücken unter 600 m<sup>2</sup> und 9 Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> vor.

Wegen der zusätzlich geplanten Möglichkeit, einen Teil der Grundstücke auch mit Doppelhaushälften zu bebauen, ist eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Parzellengröße zu erwarten.

Die Höherwertigkeit der Grundstücke und damit die Begründung des Bedarfs für das geplante Baugebiet werden aus diesen Gründen in Frage gestellt. Grundstücke mit ca. 500 m<sup>2</sup> sind bereits in anderen vorhandenen Baugebieten realisierbar.

2. Laut Bebauungsplan Nr. 108 gibt es keinen Bauzwang nach Erwerb des Grundstückes. Wird ein Bauzwang durch die Stadt Geilenkirchen in Erwägung gezogen? Wenn ja, ergeben sich für mich folgende Fragen:

- a. Ist der Bauzwang im Notarvertrag enthalten?
- b. Welche Maßnahmen unternimmt die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen, wenn ein Grundstückseigentümer nicht fristgerecht mit der Bebauung beginnt?
- c. Werden die Grundstücke auch an Bauträger veräußert, und gelten die gleichen Bedingungen für diese?

3. Um die Anwohner während der Erschließungs- und Bauphase zu entlasten, sollte der Schwerlastverkehr nicht durch das Wohngebiet sondern über einen vom Pater-Briers-Weg zu erreichenden Wirtschaftsweg geleitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 108 trifft darüber keine Aussage.

Frage: Wird die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes über den Pater- Briers-Weg und den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen?

4. Wenn die Erschließung und die Bebauung des neuen Wohngebietes über den Pater- Briers-Weg und den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen wird, ergibt sich für mich die folgende Frage:

Für welchen Zeitraum wird diese „Baustraße“ zur Verfügung gestellt?

5. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 11, § 4.8, eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes erwähnt. Die dafür notwendige Fläche soll lediglich ausparzelliert und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Frage: Soll die verkehrstechnische Anbindung der möglichen Erweiterung des Wohngebietes auch über die Hünshovener Gracht und die Mainstraße erfolgen? Wie wird die verkehrstechnische Anbindung erfolgen?

6. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 5, § 3.1 erwähnt :*„Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumbildung unterstützt werden. Die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken wird vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen“.*

Frage: Ist eine Bedarfsermittlung durch die Stadt Geilenkirchen erfolgt? Wenn ja, nach welchen Kriterien wurde sie durchgeführt?

7. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 7, § 4.2 erwähnt: *„Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das ortsrantypische Ortsbild ein, das sich durch einen grüengeprägten Charakter auszeichnet. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhen null (NHN) und entsprechen unter Berücksichtigung der Topographie einer Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m über Gelände“.*

Laut Bebauungsplan Nr. 108 dürfen die festgesetzten Traufhöhen um 2,00 m unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, sodass erhebliche Abweichungen zur benachbarten Bestandsbebauung möglich sind.

Dieses widerspricht der Anpassung des künftigen Wohngebietes an die benachbarte Bestandsbebauung. Die Trauf- und Firsthöhen wurden für das bestehende Wohngebiet (nordöstlich der 110kV Leitung) auf 3,50 m Traufhöhe und 8,00 m Firsthöhe festgelegt.

Wie erklären Sie diesen Widerspruch?

8. In der Begründung mit Umweltbericht ist auf Seite 12, § 2.3 erwähnt: *„Das Niederschlagswasser wird gesammelt und einem zentralen Sickerbecken zugeführt“.*

Diese Aussage ist unvollständig. Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 11, § 4.9 erwähnt: *„Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob die Grundstücke, die an der Verlängerung der Hünshovener Gracht liegen, aufgrund ihrer Höhenlage unterhalb des Randwalls des Versickerungsbeckens dennoch hier einleiten können oder unmittelbar an den Mischwasserkanal in der Hünshovener Gracht angeschlossen werden“.*

Dieser Zusatz sollte auch in der „Begründung mit Umweltbericht“ in § 2.3 aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen



27.1.2014

P3

  
52511 Geilenkirchen

E.  
Stadt Geilenkirchen  
Der Bürgermeister

28. Jan. 2014

Betrifft Baugebiet Flussviertel-Bebauungsplan Nr 108

An den Bürgermeister der Stadt Geilenkirchen

Sehr geehrter Herr Fiedler!

Zum Bebauungsplan Nr.108 möchte ich folgende Einwände machen:  
in dem geplanten Baugebiet sollen höherwertige Grundstücke geschaffen werden.  
Von der Höherwertigkeit werden höchstens 4 Eigentümer profitieren, die den Blick ins Wurmatal haben.

Die Erschließung soll von der Hünshovener Gracht und der Mainstraße erfolgen.  
Mit keinem Wort wird die Möglichkeit einer Erschließung vom Pater-Briers-Weg aus erwähnt. Die Bewohner der Hünshovener Gracht und sicherlich auch der Mainstraße fordern, dass Erschließung und anschließende Bauphase nur von Pater-Briersweg aus durchgeführt wird, was eine erhebliche Reduzierung der Belästigung für alle Anwohner zur Folge hätte.

Die Bewohner der Hünshovener Gracht fühlen sich von der Stadt hinter Licht geführt.

Vor einigen Jahren wurden die Bewohner der Hünshovener Gracht gebeten von ihren Grundstücken einige Quadratmeter an die Stadt zu verkaufen, damit die Straße wohnfreundlicher gestaltet werden konnte. Der Verkauf fand zu einem Spottpreis statt. Uns wurde versichert, dass keine Absicht bestehe, die Sackgasse als Zufahrtsstraße für ein neues Baugebiet zu planen.

Kein Anwohner hätte damals auch nur einen Quadratmeter verkauft!!!!  
Sollte es zu einer Zufahrtsstraße kommen, verlangen wir den Rückbau der Bürgersteige zum Schutz vieler spielender Kinder und älterer Menschen.

Mit freundl. Gr.



PS: Bitte um Weiterleitung an die Fraktionsvorsitzenden

E 31.01.2014  
Be

52511 Geilenkirchen

30. Januar 2014

an die  
Stadt Geilenkirchen  
Den Bürgermeister  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen

P4

**Bebauungsplan Nr. 108 (Vorentwurf)  
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des  
Bebauungsplanes Nr. 108, „Erweiterung des Flussviertels in Hünshoven“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
Sehr geehrte Damen, Sehr geehrte Herrn,

nachfolgend übersende ich Ihnen meine Stellungnahme (Anregungen/Kritik) zum Vorentwurf  
des B.-Planes Nr.108.

**a) zur Begründung des B.-Planes Nr. 108**

Die Begründung ist, anders als in den Stellungnahmen einzelner Fraktionen und der Vorlage der  
Verwaltung zu Beginn des Prozesses, nicht mehr an einer erhöhten Nachfrage nach  
höherwertigen Grundstücken von 600 - 700 qm orientiert (vergl. Vorlagen der  
Stadtverwaltung/Ausschussniederschrift), sondern nunmehr an durchschnittlichen  
Grundstückgrößen für junge Familien mit Kindern.

Eine Erläuterung für diesen Umstand findet sich in den Dokumenten nicht. Weder zum  
ursprünglichen und von der Verwaltung lt. Vorlage für den Planungsausschuß zunächst  
bestätigten Bedarf, noch zum nachträglich vorgebrachten Bedarf ist eine systematische,  
transparente und damit nachvollziehbare Bedarfsermittlung erkennbar.

Die ursprünglichen Bedarfsannahmen noch die jetzt eingearbeiteten Bedarfe sind damit  
zweifelsfrei als substantiierte Grundlage anzusehen.

Insofern fehlt es der Planung und Begründung an grundlegender Systematik und macht somit  
eine sach- und fachgerechte Abwägung für die Entscheidungsträger im Rat nicht möglich.  
Dieser Mangel im Prozess dürfte als inhaltlich erheblich betrachtet werden.

**b) zum Städtebaulichen Konzept**

Das Städtebauliche Konzept erfordert ein aufwendiges Erschließungssystem aufgrund der  
dreiecksförmigen Fläche und der besonderen Topographie des vorgesehenen  
Geltungsbereiches.

Eine zu Beginn des Planungsprozesses untersuchte, alternative Fläche (sog. Fläche B) erfordert  
eine weniger aufwendige Erschließung aufgrund des rechteckigen Flächenzuschnitts, der  
vorhanden Straßen und der einfacheren Topographie des Geländes. (Vorlage 857/2013,  
Stadtentwicklungs- und Umweltamt). Die Auswahl der derzeit beplanten Fläche (sog.  
Alternative A) dürfte aus erschließungstechnischer Sicht eine fehlerhafte Auswahl sein. Dies  
sollte korrigiert werden.

#### c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht in den meisten Festsetzungen (konkret: Traufhöhe, Firsthöhe, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl) nicht den Festlegungen der unmittelbar angrenzenden, bestehenden Bebauung der Mainstraße.

Eine Harmonisierung bzw. Angleichung sollte aus Gründen der Einheitlichkeit des Straßenbildes und der Beibehaltung des Charakters der bestehenden Bebauung erfolgen.

#### d) Zufahrt / Erweiterung

Es wird im Plangebiet eine Zufahrt für eine spätere Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen. Die bisherigen öffentlichen Beratungen sowie die Gespräche mit einzelnen Ratsmitgliedern ergaben sämtlich, dass KEINE weitere Bebauung ergänzend zum vorgesehenen Plangebiet angedacht sei. Für diese mögliche Erweiterung fehlen im Umweltbericht/in der Begründung jegliche Angaben hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehende Bebauung und die heute bestehenden Zufahrtstraßen. Damit ist weder eine inhaltliche noch eine formale Abwägung hierzu möglich noch bisher erfolgt. Auch dies dürfte ein erheblicher Mangel des Entwurfes sein.

#### e) Ausgleichsflächen

Heute existierende Ausgleichsflächen am Rande des bestehenden Wohngebietes, geschaffen im Kontext des angrenzenden Bebauungsplanes, werden zum Teil durch den neuen B-Plan in Grundstücksflächen umgewandelt. Damit werden nicht nur im Plangebiet des neuen B-Planes 108 nicht eine der gesetzlichen Vorgabe folgende Größe an Ausgleichsflächen geschaffen, es werden zudem bestehende Ausgleichsflächen (B.-Plan 77) in den neuen B-Plan mit einbezogen und als Ausgleichsflächen vernichtet.

Dies dürfte als eine nicht unerhebliche Veränderung des Charakters und zu Ungunsten des Wohnwertes der bestehenden Bebauung zu werten sein. Eine Wohnwertminderung für die Grundstücke der Mainstraße ist damit zu erwarten.

#### f) Verkehr

Die Analyse, Beschreibung und Bewertung der Belastungen durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr auf die Bestandsbebauung / existierenden Straßen ist als nicht nachvollziehbar und damit mangelhaft zu bewerten. Weder ist die Ermittlung der teils aufgeführten Größenordnungen nachvollziehbar noch die Methodik der Datenerfassung zweifelsfrei beschrieben und erkennbar, eine sachgerechte Abwägung im Entscheidungsprozess damit nicht möglich.

Die im B-Plan aufgeführten Zahlen stehen zum Großteil nicht im Einklang mit den Vorlagen der Verwaltung, teils sogar im Widerspruch zu der verwaltungsseitig erstellten Gegenüberstellung (Vorlage 857/2013) der zu Beginn des Prozesses untersuchten beiden alternativen Flächen.

#### g) Alternative

Das Fehlen einer sog. „anderweitigen Planmöglichkeit“ wie in der Begründung zum B.-Plan unter 2.4. aufgeführt, darf angesichts der bisherigen Beratung als haltlos und zudem maßgeblich für die Bewertung des Auswahlprozesses als zweifelhaft, betrachtet werden.

Eine Alternative hat die Verwaltung in Ihrer Vorlage 857/2013 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt, erläutert und bewertet. Die Aussage einer fehlenden Alternative im Entwurf kann damit wohl als falsch bezeichnet werden. Mindestens eine Alternative besteht.

#### **h) Belastbarkeit der Mainstraße**

Die vorhandene Bauausführung der Mainstraße (Bau-Klasse) ist für die Aufnahme von Schwerlastverkehren über einen längeren Zeitraum ( ca. 1.5 Jahre Bauphase) ausweislich der damaligen Ausschreibungsunterlagen nicht geeignet. Es ist dort durch die Verkehre während der Bauphase mit Beschädigungen / Folgen zu rechnen, die eine vorzeitige Reparatur und damit vorzeitige finanzielle Inanspruchnahme der Anwohner nach sich zieht.

#### **i) Bauzwang für Grundstückserwerber**

Ein seitens der Mehrheitsfraktionen während der bisherigen Beratungen diskutierter Bauzwang in den Notarverträgen der Grundstückserwerber ist nicht (mehr) vorgesehen. Die in Aussicht gestellten 1,5 Jahre Dauer der Bauphase sollte durch einen im Notarvertrag enthaltenen Bauzwang abgesichert werden. Andernfalls sind Belastungen durch Bauverkehre auf absehbare Zukunft nicht auszuschließen.

#### **j) Baustraße / Entlastungsstraße**

Die während der Erschließungs- und Bauphase den Anwohnern der Mainstraße seitens der Mehrheitsfraktionen in Aussicht gestellten Entlastungs- oder Baustraße vom Pater-Briers-Weg kommend, ist lediglich als Möglichkeit zu betrachten. Ihre Realisierung ist von der Zustimmung des Kreises und bei notwendiger Verbreiterung/Befestigung, auch von Grundstückseigentümern abhängig.

Der Entwurf des B-Planes macht dazu keine konkreten Aussagen. Eine Bewertung der Realisierungschance verbleibt offen und die Realisierung ist insgesamt nicht als gesichert zu bezeichnen.

Implizit wird die Realisierung im neuen B.-Plan allerdings vorausgesetzt: Die Auswirkungen (z.B. Immissionen und verkehrstechnische Gefahren) der Bauverkehre auf die Mainstraße und auch die anderen betroffenen Straßen des Flussviertels im Falle einer NICHT-Realisierung der Bau-/Entlastungsstraße sind nicht untersucht bzw. nicht dargestellt worden. Eine sachgerechte Abwägung dürfte aufgrund dieses Mangels nicht möglich sein, insofern ist der Entwurf als unvollständig und inhaltlich erheblich mangelbehaftet zu bewerten.

Es ist im Falle der Nichtdurchführbarkeit der Entlastungsstraße mit negativen Folgeerscheinungen (z.B. Immissionen/ Verkehrsführung / Gefährdung spielender Kinder auf den als Spielstraßen ausgewiesenen Straßen des Flussviertels) zu rechnen, damit u.a. auch eine erhebliche Wohnwertminderung der bestehenden Bebauung zu erwarten.

Ein Beschluss zur Fortsetzung der Aufstellung des B.-Planes sollte daher dringend an die Realisierung der für die gesamte Erschließungs- und Bauphase zu errichtenden Entlastungs- / Baustraße gekoppelt werden. Im Falle einer Nichtdurchführbarkeit der Entlastungs- / Baustraße für den o.g. Zeitraum sollte die Fortsetzung des B.-Plan Prozesses beendet und die Aufstellung verworfen werden. Möglich wäre das, z.B. durch einen entsprechenden Ratsbeschluss.

Ich hoffe, daß meine Anregungen und Bemerkungen für Ihre Meinungsbildung und den weiteren Prozess hilfreich sind und freue mich auf ein Feedback.

Mit freundlichen Grüßen





Bund für  
Umwelt und  
Naturschutz  
Deutschland

Ortsgruppe  
Geilenkirchen /  
Übach-Palenberg

Dr. Stefan Evertz  
Am Wiesenhang 35  
52511 Geilenkirchen

An die  
Stadtverwaltung Geilenkirchen  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen

Stadt Geilenkirchen
Eing. 31. Jan. 2014
Amt: <i>KS</i>

P 5

Betrifft:

**65. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen  
Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Geilenkirchen**

### Stellungnahme zu Planentwürfen und Umweltbericht

Sehr geehrte Damen und Herren

Durch das mit der 65. Änderung der Flächennutzungsplanung festgelegte Baugebiet wird das vorhandene Regenrückhaltebecken und der Grünbereich zwischen Hünshovener Gracht und Flussviertel vom freien Feld abschnitten. Damit geht seine Funktion als wichtige Saumstruktur vollständig verloren.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan ist zu untersuchen, welche Tierarten (Feldhase/Rebhuhn/Steinkautz....) hiervon betroffen sind. Der Lebensraumverlust dieser Arten ist vor Ort auszugleichen, die entsprechenden Saumstrukturen müssen unbedingt feldseitig des Bebauungsgebietes wieder geschaffen werden.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser in dem o.g. Regenrückhaltebecken zu versickern.

Wir weisen darauf hin, dass das vorhandene Becken aufgrund seines lehmhaltigen Untergrundes zu einer solchen Versickerung nicht geeignet ist.

Bauliche Maßnahmen zur Vergrößerung des Retentionsvolumens wären ein erheblicher Eingriff in den gewachsenen Grünbereich, der im landschaftspflegerischen Begleitplan zu berücksichtigen und entsprechend zu kompensieren ist.

Das genannte Regenrückhaltebecken mit seinem angrenzenden Grünbereich ist unseres Erachtens maßgeblich für die Bewertung der Umweltverträglichkeit der eingeleiteten Bebauungsplanung.

Ortsgruppe Geilenkirchen/ Übach-Palenberg  
Am Wiesenhang 35  
52511 Geilenkirchen ☎ 02451/2728

Bankverbindung: Kreissparkasse Heinsberg  
BLZ: 312 512 20  
Konto-Nr.: 12823

Leider ist noch während der Offenlage der Änderung der Flächennutzungsplanung massiv (und unseres Erachtens unzulässig) durch angebliche Pflegemaßnahmen in das Biotop eingegriffen worden. Pflegemaßnahmen in diesem Umfang hatte es bisher im Bereich des Regenrückhaltebeckens nicht gegeben!

Die damit verbundene Störung von Natur und Umwelt lässt es derzeit nicht mehr zu, den tatsächlichen ökologischen Wert zu ermitteln.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan ist deshalb unbedingt ein „status quo ante“ anzusetzen, der die Störung/Zerstörung des Biotops in angemessener Weise berücksichtigt.

Geilenkirchen, den 30.01.2014

Mit freundlichen Grüßen



für den BUND

Kopie an:  
Amt für Umwelt-und Verkehrsplanung  
Kreis Heinsberg

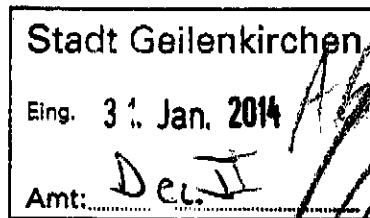
Ortsgruppe Geilenkirchen/ Übach-Palenberg  
Am Wiesenhang 35  
52511 Geilenkirchen ☎ 02451/2728

Bankverbindung: Kreissparkasse Heinsberg  
BLZ: 312 512 20  
Konto-Nr.: 12823

[REDACTED]  
52511 Geilenkirchen  
[REDACTED]

P6

An den Bürgermeister der Stadt Geilenkirchen  
Herrn Thomas Fiedler  
Markt 9  
52511 Geilenkirchen



Geilenkirchen, den 30.01.2014

Sehr geehrte Herr Bürgermeister Fiedler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Hünshovener Gracht in Geilenkirchen erhebe ich hiermit Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.108 „Erweiterung Flussviertel“ mit den folgenden Begründungen:

1. Die Planung für das Baugebiet wurde ursprünglich mit dem Bedarf an qualitativ höherwertigen Grundstücken begründet, laut Vorlage 857/2013 zur Ratssitzung am 10.07.2013. Als ausschlaggebendes Kriterium für die Höherwertigkeit wurde in erster Linie die Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> je Grundstück und erst in zweiter Linie die Lage des Grundstücks genannt. Diese Vorgaben würden für das geplante Baugebiet etwa 25 Baugrundstücke ergeben.  
Der nun vorgelegte Bebauungsplanentwurf sieht jedoch 29 Grundstücke mit 8 Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup>, 12 Grundstücken unter 600 m<sup>2</sup> und 9 Grundstücken über 600 m<sup>2</sup> vor.

Wegen der zusätzlich geplanten Möglichkeit, einen Teil der Grundstücke auch mit Doppelhaushälften zu bebauen, ist eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Parzellengröße zu erwarten.

Die Höherwertigkeit der Grundstücke und damit die Begründung des Bedarfs für das geplante Baugebiet werden aus diesen Gründen in Frage gestellt. Grundstücke mit ca. 500 m<sup>2</sup> sind bereits in anderen vorhandenen Baugebieten realisierbar.

2. Laut Bebauungsplan Nr. 108 gibt es keinen Bauzwang nach Erwerb des Grundstückes. Wird ein Bauzwang durch die Stadt Geilenkirchen in Erwägung gezogen? Wenn ja, ergeben sich für mich folgende Fragen:
- Ist der Bauzwang im Notarvertrag enthalten?
  - Welche Maßnahmen unternimmt die Verwaltung der Stadt Geilenkirchen, wenn ein Grundstückseigentümer nicht fristgerecht mit der Bebauung beginnt?
  - Werden die Grundstücke auch an Bauträger veräußert, und gelten die gleichen Bedingungen für diese?
3. Um die Anwohner während der Erschließungs- und Bauphase zu entlasten, sollte der Schwerlastverkehr nicht durch das Wohngebiet sondern über einen vom Pater-Briers-Weg zu erreichenden Wirtschaftsweg geleitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 108 trifft darüber keine Aussage.

Frage: Wird die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes über den Pater- Briers-Weg und den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen?

4. Wenn die Erschließung und die Bebauung des neuen Wohngebietes über den Pater-Briers-Weg und den vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen wird, ergibt sich für mich die folgende Frage:

Für welchen Zeitraum wird diese „Baustraße“ zur Verfügung gestellt?  
Wann würde welcher Verkehr (Erschließungsverkehr, Bauverkehr, Anliegerverkehr) über die Mainstraße bzw. die Hünshovener Gracht freigegeben und damit diese Straßen belasten?

5. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 11, § 4.8, eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes erwähnt. Die dafür notwendige Fläche soll lediglich ausparzelliert und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Frage: Soll die verkehrstechnische Anbindung der möglichen Erweiterung des Wohngebietes auch über die Hünshovener Gracht und die Mainstraße erfolgen?

Wie wird die verkehrstechnische Anbindung erfolgen?

Gibt es eine übergreifende Verkehrstechnische Planung bzw. ein städtebauliches Konzept für die endgültige Verkehrsführung bzw. Anbindung der im Rahmen des Gebietsentwicklungsplanes als Siedlungsflächen für Wohnbebauung möglichen, an den Bebauungsplan Nr. 108 angrenzenden künftigen Baugebiete - etwa durch Anlage einer Anwohnersammelstraße mit Anbindung an den Pater-Briers-Weg bzw./ und die Nikolaus-Becker-Straße -, so dass die durch weitere mögliche Baugebiete entstehenden Verkehre nicht die vorhandenen Baugebiete weiter belasten, sondern eher entlasten?

Die jetzt vorliegende Planung lässt lediglich einen Verkehrsfluss über die Mainstraße bzw. die Hünshovener Gracht zu, hat allerdings an drei Stellen die Möglichkeit weitere Baugebiete anzuschließen und somit die vorhandenen Baugebiete in absolut unerwünschter Weise weiter zu belasten.

6. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 5, § 3.1 erwähnt: *„Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken wird vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen.“*

Ist eine Bedarfsermittlung durch die Stadt Geilenkirchen erfolgt?

Wenn ja, nach welchen Kriterien wurde sie durchgeführt?

Ist der als Ergebnis dieser Ermittlung gegebenenfalls ermittelte Bedarf an Baugrundstücken nur im Bereich des Bebauungsplanes 108 möglich?

Wurde untersucht, ob der Bedarf nicht auch an anderer Stelle im Stadtgebiet gedeckt werden kann?

Wurden Alternativen untersucht?

In welcher Form wurden hierbei übergeordnete verkehrsplanerische und städtebauliche Aspekte einbezogen bzw. berücksichtigt?

7. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 7, § 4.2 erwähnt: *„Durch die Höhenbegrenzung passt sich das zukünftige Wohngebiet an die benachbarte Bestandsbebauung an und fügt sich in das ortsrantypische Ortsbild ein, das sich durch einen grüngerprägten Charakter auszeichnet. Die angegebenen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhen null (NHN) und entsprechen unter Berücksichtigung der Topographie einer Traufhöhe von ca. 4,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m über Gelände.“*

Laut Bebauungsplan Nr. 108 dürfen die festgesetzten Traufhöhen um 2,00 m unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, sodass erhebliche Abweichungen zur benachbarten Bestandsbebauung möglich sind.

Dieses widerspricht der Anpassung des künftigen Wohngebietes an die benachbarte Bestandsbebauung. Die Trauf- und Firsthöhen wurden für das bestehende Wohngebiet (nordöstlich der 110kV Leitung) auf 3,50 m Traufhöhe und 8,00 m Firsthöhe festgelegt.

Wie erklären Sie diesen Widerspruch?

Desweiteren gibt zwar die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,35 den Anschein der Höherwertigkeit der Bebauung, aber durch die mögliche 50%ige Überschreitung dieser Festlegung für den Bau von Garagen, Stellplätzen etc. und insbesondere durch die unter § 4.3 geschaffene Möglichkeit die generell mit 14 m festgelegte Bautiefe der überbauten Flächen um 2 m für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen zu überschreiten, wird diese Höherwertigkeit der Bebauung stark relativiert und somit die Begründung für das Baugebiet infragegestellt.

8. In der Begründung mit Umweltbericht ist auf Seite 12, § 2.3 erwähnt: *„Das Niederschlagswasser wird gesammelt und einem zentralen Sickerbecken zugeführt“*.  
Diese Aussage ist unvollständig. Laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 108 „Erweiterung Flussviertel“ ist auf Seite 11, § 4.9 erwähnt: *„Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist zu prüfen, ob die Grundstücke, die an der Verlängerung der Hünshovener Gracht liegen, aufgrund ihrer Höhenlage unterhalb des Randwalls des Versickerungsbeckens dennoch hier einleiten können oder unmittelbar an den Mischwasserkanal in der Hünshovener Gracht angeschlossen werden“*.

Dieser Zusatz sollte auch in der „Begründung mit Umweltbericht“ in § 2.3 aufgenommen werden.

9. Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes 108 soll zu gleichen Teilen über die Mainstraße und die Hünshovener Gracht erfolgen.  
Das jetzige Endstück der Hünshovener Gracht (Sackgassenbereich) ist seinerzeit als Mischverkehrsfläche in Pflasterbauweise ausgebaut worden. Die Rinnenführung der Entwässerungseinrichtung teilt die Fahrbahn optisch etwa 1/3 zu 2/3. Hieraus ergeben sich folgende Fragen:

Ist die seinerzeit ausgeführte Bauklasse der Straße für die künftigen Verkehrsbelastungen ausreichend?

Wie wirkt sich der zusätzliche Verkehr auf die Lebensdauer der Straßensubstanz aus?

In wieweit gefährdet der Zuwachs an Begegnungsverkehren unter anderem durch die optische Einteilung in unterschiedliche Fahrstreifenbreiten das Miteinander von fahrendem und fußläufigem Verkehr?

Sind aus vorgenannten Gesichtspunkten bauliche Änderungen an der Straße geplant oder gegebenenfalls vorzeitig erforderlich.

Sind die daraus entstehenden Kosten bei den Erschließungskosten des Baugebietes berücksichtigt worden?

Ist eine Belastung der Anlieger der Hünshovener Gracht durch solche im Zusammenhang mit der Erschließung stehenden unmittelbaren oder mittelfristigen auszuschließen?

Mit freundlichen Grüßen



## Anliegerwiderspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 108 ,Erweiterung Flussviertel' Stadt Geilenkirchen/S-Bauland GmbH

Als unmittelbar von der Bebauungsplanung betroffene Bewohner des Flussviertels (Parzelle 216) erheben wir grundsätzlich Einspruch gegen die Eröffnung des geplanten Baugebiets und im Besonderen gegen die Eingriffe der Erweiterungsplanung zum Nachteil des alten Wohngebiets.

**Ein Bebauungsplan darf allein städtebauliche Ziele haben:** Dies ist mit dem ,Bebauungsplan Nr. 108 – ,Erweiterung des Flussviertels' eindeutig nicht gegeben, wie dem Bericht der Aachener Zeitung: ,Zwei Partner sorgen für neue Baugebiete' eindeutig zu entnehmen und nachzuvollziehen ist. Der vorgenannte Bebauungsplan für die ökologisch wertvolle Ackerfläche in abgelegener Lage hat klar den Zweck der Gewinnmaximierung, um den eingeschränkten finanziellen Spielraum der Stadt zu erweitern und den Gewinn der Immobilien Beteiligungs-Gesellschaft der Kreissparkasse zu erhöhen. Die ,Entwicklungsgesellschaft Stadt Geilenkirchen GmbH' mit den Gesellschaftern Kreissparkasse und Stadt wurde insbesondere zu diesem Zweck eigens gegründet. Das Geschäfts-Model Neubaugebiet: ,Erweiterung des Flussviertels mit dem Bebauungsplan 108' sollte der erste Coup dieser Entwicklungsgesellschaft werden. Aus diesem Grund wurde kurzerhand der Flächen-Nutzungsplan geändert, obwohl Baugrund in Geilenkirchen keine Mangelware ist und obwohl zwischen Pater-Bries Weg (LOHERHOF) und dem Flussviertel eine städtebaulich sinnvolle Anschluß-Bebauung gegeben ist, die bei den Flussviertel-Bewohnern befürwortet wird. Das Geschäftsmodell ,Erweiterung des Flussviertels nach Bebauungsplan 108' wäre vermutlich bei umsichtiger Vorgehensweise aufgegangen, wenn zwecks Gewinnoptimierung nicht versucht worden wäre, den Bewohnern der Hünshovener-Gracht und den Flussviertel-Bewohnern über die Rhein- und Main-Straße und damit mitten durchs Wohngebiet den jahrelangen Baufahrzeug-Schwerlastverkehr aufzubürden und darüber hinaus nach Bebauungsplan Nr. 108 noch dreiste Eingriffe in das alte Flussviertelgebiet zugunsten des vorgenannten Neubaugebiets vorzunehmen, indem eine als Grünzone wuchernde, ökologisch wertvolle und für das Kleinklima der Anwohner wichtige Obstwiese (Parzelle 230) als Baugrundstück deklariert und eine andere großflächige Obstwiese als Sickergrube umfunktioniert worden wäre, obwohl gleich nebenan ein nichtausgelastetes, großvolumiges Wasserauffangbecken zur Verfügung steht.

Die Ironie der Geschichte ist, dass dies von der Entwicklungsgesellschaft ausgesuchte Baugebiet ein Ladenhüter oder Billigheimer werden wird, wenn die Entwicklungsgesellschaft laut Prospektpflicht gezwungen sein wird, den Grundstückskäufern mitzuteilen, dass eine Reihe von Schweineställe in der näheren Umgebung und insbesondere ein nahe gelegener Schweinemaststall in Sichtweite steht, so dass bei Ostwind und Inversionswetterlage Fenster dauerhaft zu schließen sind und der Aufenthalt auf der Terrasse und im Garten nur für Leute zu empfehlen ist, die Keim-belastete Schweinestallschwaden und Gülle mit frischer Landluft verwechseln.

Damit rächt sich die Pflichtvergessenheit und Rücksichtslosigkeit der damaligen Stadtverordneten an die heutigen nicht minder pflichtvergessenen und rücksichtlosen Stadtverordneten des ,Bebauungsplans Nr. 108'. Den Bewohnern des Flussviertel wurde bei Kauf der Grundstücke ein genehmigter Bau eines Schweinemastbetriebs verschwiegen, der zeitgleich mit dem Baubeginn im Flussviertel in Sichtweite hinter dem Lemiten-Weg auf der Anhöhe in Richtung Prummern errichtet wurde und seitdem bei entsprechender Wetterlage insbesondere den Bewohnern des Flussviertels im östlichen Randzonenbereich die Freude an der schönen Lage ihrer Anwesen vergällt und damit einer ständigen, gesundheitsgefährdenden Keimbelastung und Geruchsbelästigung aussetzt sind. Die Schweinestall- Stilllegung böte die allseitige Lösung der zur Diskussion stehenden Probleme:

Zur Einsicht und Berücksichtigung der Einwendungen an die Stadtverordneten der Stadt Geilenkirchen. - Eingabe-Bestätigung durch Frau Brehm, Geilenkirchen den 6. Februar 2014