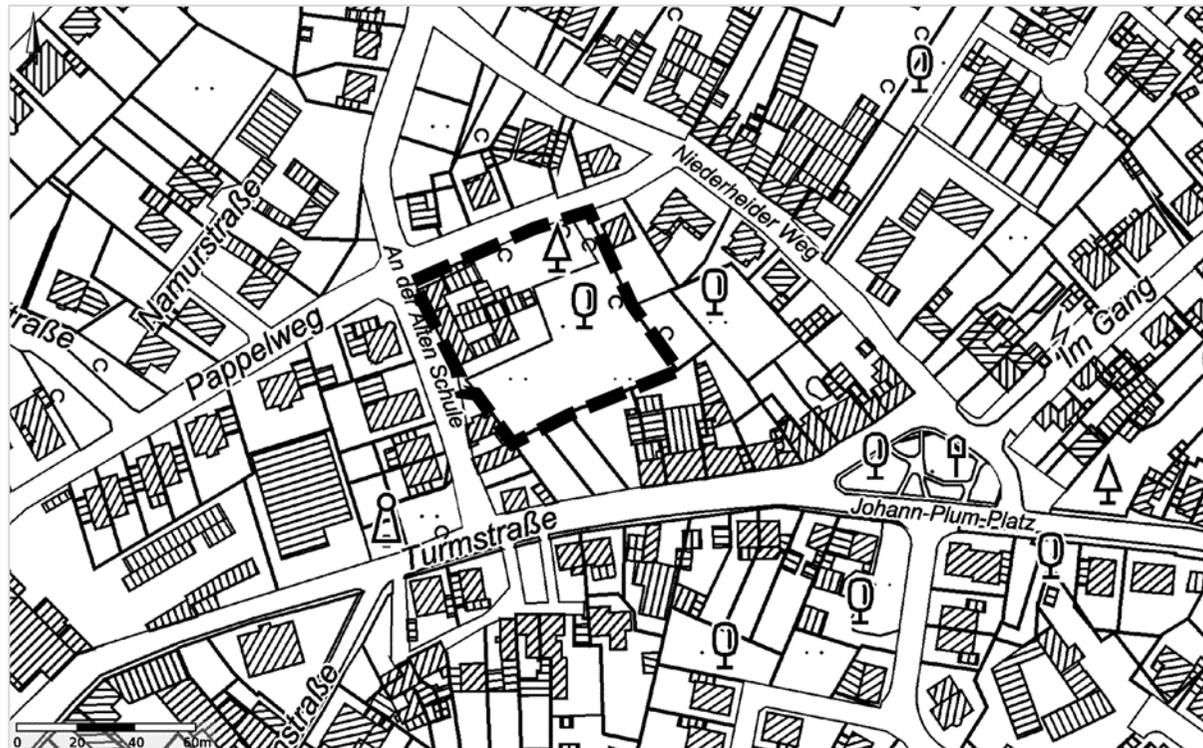


## Bebauungsplan Nr. 120 „An der Alten Schule“



Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage  
nach §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB  
Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
Stand: 24.03.22



## Inhalt

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit I .....	4
B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 02.05.2019.....	4
B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 24.05.2019.....	5
B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 03.06.2019.....	6
B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 28.06.2019.....	6
2. Stellungnahme der Öffentlichkeit II .....	10
B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 01.08.2019.....	10
B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 02.08.2019.....	13
B7. Bürger*in 7, Schreiben vom 15.08.2019.....	17
B8. Bürger*in 8, Schreiben vom 15.08.2019.....	20
B9. Bürger*in 9, Schreiben vom 16.08.2019.....	22
B10. Bürger*in 10, Schreiben vom 16.08.2019.....	26
B11. Bürger*in 11, Schreiben vom 16.08.2019.....	30
B12. Bürger*in 12, Schreiben vom 16.08.2019.....	31
B13. Bürger*in 13, Schreiben vom 17.08.2019.....	35
B14. Bürger*in 14, Schreiben vom 17.08.2019.....	37
B15. Bürger*in 15, Schreiben vom 17.08.2019.....	40
B16. Bürger*in 16, Schreiben vom 18.08.2019.....	41
B17. Bürger*in 17, Schreiben vom 18.08.2019.....	43
B18. Bürger*in 18, Schreiben vom 19.08.2019.....	51
B19. Bürger*in 19, Schreiben vom 12.08.2021.....	54
B20. Bürger*in 20, Schreiben vom 12.08.2021.....	59
3. Träger öffentlicher Belange.....	62
T1: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.07.2021 .....	62



T2:	NEW Netz GmbH, Schreiben vom 14.07.2021 .....	62
T3:	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 21.07.2021 .....	62
T4:	WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 21.07.2021.....	62
T5:	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Schreiben vom 26.07.2021.....	62
T6:	Stadt Hückelhoven: Amt für Stadtplanung und Liegenschaften, Schreiben vom 28.07.2021 .....	63
T7:	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 28.07.2021 .....	64
T8:	WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 04.08.2021 .....	64
T9:	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 06.08.2021 .....	64
T10:	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 09.08.2021.....	65
T11:	EBVGmbH, Schreiben vom 11.08.2021 .....	65
T12:	Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 16.08.2021.....	65
T13:	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 18.08.2021.....	65
T14:	LVR: Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 18.08.2021 .....	66
T15:	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 18.08.2021.....	66
T16:	Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.08.2021.....	66
T17:	Erftverband, Schreiben vom 19.08.2021.....	67
T18:	Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 19.08.2021.....	68

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>1. Stellungnahme der Öffentlichkeit I (vor Offenlage)</b></p>		
<p><b>B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 02.05.2019</b></p>		
<p>Das durch Hr. Bert Dreßen und Sohn neugegründete Unternehmen „Future Flats“ und dessen Präsentation zum Bauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück der Familie Kamps, An der alten Schule bzw. Pappelweg in GK-Bauchem stimmte uns sehr nachdenklich.</p> <p>Die nach seiner Darstellung gemachte Aussage zum Thema „Schattenwurf – Beschattung der Nebengebäude“ des geplanten Haus D kann aus unserer Sicht nicht richtig sein. Hier wurde den anwesenden Teilnehmern nur die ungepflegte Rückseite des Flurgrundstücks Nr. 59 gemäß Lageplan der Turmstraße präsentiert. Von weiteren Grundstücken, die im Sonnenverlauf liegen, von denen wir auch betroffen sind, wurde vom Hr. Dreßen leider keine Äußerung getätigt. Wir sind der festen Überzeugung, dass uns durch die Bauhöhe des geplanten Hauses D mit EG + 1. OG + Staffelgeschoss + on TOP die Photovoltaik-Anlage ein erheblicher Anteil der Sonne auf unsere Terrasse / Garten genommen wird und somit ein deutliches Stück Lebensqualität verloren geht. Zu einer ersten Darstellung haben wir Ihnen einige Fotos mit Blick von unserer Terrasse zum Verlauf der Sonne vom 01.05.2021 beigefügt (hier zu erkennen die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 60 + 49) (siehe Anlage 1). Eine mögliche Drehung des Hauses D, wie von Ihrem Mitarbeiter angesprochen, würde also hier keine signifikante Verbesserung hervorbringen.</p> <p>Hiermit laden wir Sie zu einem Besuch bei uns ein, damit sich im Vorfeld ein eigenes Bild von unserer Aussicht auf dieses geplante Gebäude bzw. Bauvorhaben machen können.</p>		
<p>B1 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>B1 verweist auf „Schattenwurf – Beschattung der Nebengebäude“. B1 befürchtet, dass durch das geplante Haus „D“ ein erheblicher Anteil der Sonne auf seinem Grundstück verloren geht.</p>	<p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien eines Bauherrn vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachtgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte.</p> <p>Das Grundstück von B1 liegt südöstlich des Geltungsbereichs in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation wurde für den 20.4. ein sehr geringer Schatten auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang geworfen. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen.</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 24.05.2019</b></p>		
<p>seit vielen Jahrzehnten bewohnen wir unsere Immobilie am Johann-Plum-Platz ■ und genießen die großzügige Freifläche hinter unserem Haus. Hierzu zählen die Flurgrundstücke ■ und ■, auf denen wir uns frei bewegen können. Durch den Artikel der Aachener Zeitung vom 12.05.2021 über das Bauprojekt der Fa. Future Flats in Bauchem tauchte bei uns abends auf der Terrasse sitzend der Gedanke auf, welche Beeinträchtigungen auf unserem Grundstück mit Hinsicht zum Verlauf der Sonne bzw. Sonnenstand bezogen auf die geplante Baugröße/Bauhöhe der Häuser wohl zu erwarten sind. Wird dazu in der Planung ein Gutachten erstellt?</p> <p>Weiterhin fragen wir uns auch, welche Auswirkungen eine angedachte Süd/Süd-Ost Ausrichtung der Balkone/Dachterrassen mit sich bringt. Wird hier ggf. unsere Privatsphäre gestört?</p> <p>Uns ist bewusst, dass wir zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme abgeben können, aber vielleicht ist bei Ihrer Planung unsere Problematik evtl. zu berücksichtigen.</p>		
<p>B2 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf seinem Grundstück.</p> <p>2) Gestörte Privatsphäre durch Süd/Süd-Ost ausgerichteten Balkonen.</p>	<p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eine Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B2 liegt im Südosten des Projekts in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation für den 20.4. ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang festzustellen. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen</p>	
<p><b>B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 03.06.2019</b></p>		
<p>Bei der Präsentation am 29.4 .21 in der Realschule durch Herrn Bert Dresen, wurden von ihm mögliche Bebauungsvarianten rund um und auf unserem Grundstück dargestellt .Wir möchten mitteilen das eine Straßenführung durch unser Grundstück ■, keine Option für uns ist.</p>		
<p>B3 teilt mit, dass eine Straßenführung durch sein Grundstück nicht möglich wird.</p>	<p>Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Möglichkeit der Erschließung weiterer Grundstücke ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens Nr. 120.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 28.06.2019</b></p>		
<p>1. Im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchem sind in den letzten 4 Jahren bereits 7 dieser jetzt vorgesehenen 4 Wohneinheiten im Bereich der Sittarder Strasse entstanden. Zusätzlich existieren 8 noch deutlich größere Wohneinheiten, aus den 60-er Jahren, im Bereich der Lütticher Strasse. Luftlinienmäßig liegen diese 19 Wohnböcke auf einer Entfernung von nur 395 Meter auseinander! Da kann man m.E. in der Tat von "Verdichtung" von Menschen in einem Stadtviertel reden. Der Wohnqualität und dem Wert der eigenen Immobilie ist das nicht zuträglich. Hier geht die Gewinn-Maximierung des Investors eindeutig zu Lasten der vorhandenen, umliegenden Bewohner im Umfeld. Und eine scheinbar sehr begrüßt wird, andere Chance der Artikulierung gegen dieses Projekt, was von städtischer Seite haben Anwohner, die dort überwiegend seit Jahrzehnten in Ruhe leben, leider nicht. Noch ein Satz zur Verdichtung: In Deutschland leben Ø 233 Bewohner auf 1 km², in diesem neuen Bereich, wenn 2 Menschen sich eine Wohneinheit teilen, da es für Einen alleine schwierig sein dürfte, diese zu finanzieren, sind es 19.700!</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2. Bei einer vorgesehenen Gebäudehöhe von 10 Metern, wovon die oberen 3 Meter bewohnt genutzt werden und nicht wie im Umfeld überwiegend Dachgeschoss darstellen, sind mindestens 2 Wohnblöcke, mit einem Abstand von weniger als 7 Meter im seitlichen Abstand und ca. 10 Meter Abstand zum bisherigen Ruhezone/Gartenbereich absolut indiskutabel. Um es klar auszudrücken: Man dringt in die Privatshäre von Anwohnern ein, die dort seit Jahrzehnten ungestört ihre Freizeit verbringen konnten. Das ist dann Geschichte. Ich bin mir sicher, dass jeder von Ihnen sich gegen einen solchen Plan im eigenen, privaten Umfeld massivst, mit allen Mitteln zur Wehr setzen würde. Daher sollten die geplanten 4 Klötze m.E. dringst überdacht und mindestens um 1 Klotz reduziert werden.</p> <p>3. In einem Gebäude soll eine Tiefgarage für die Bewohner aller 4 Wohnblocks, insgesamt 40 Wohneinheiten, entstehen. Die Fläche, gemäss Skizze oder Zeichnung (siehe Anlage 2), m.E. ist dies nicht eindeutig erkennbar, dürfte ca. 50 x 15 m betragen. Ist in jeder Wohneinheit nur 1 PKW vorhanden, wären das 40 PKW, die in dieser Tiefgarage Platz finden. Bei einer durchschnittlichen Fahrzeuggröße von ca. 4,5 m Länge und einer Breite von knapp 2 m + entsprechender Fläche zum ein- und aussteigen, sowie einem kleinen Fahrweg, passen max. 38 PKW in diese Tiefgarage (Skizze beigefügt). Ganz zu schweigen von Besuchern der Bewohner, für die gar kein Platz vorgesehen ist. Desweiteren wird ein Platz in der Tiefgarage auch monetär zu Buche schlagen, was einige Bewohner mit Sicherheit versuchen werden zu umgehen. Im Bereich des im Bebauungsplanes genannten Flurstückes ist m.E. kein einziger qm für PKW-Parkplatz vorgesehen. Wo werden diese Bewohner künftig einen Parkplatz suchen??? Im Bereich der direkt angrenzenden, verkehrsberuhigten Fahrwege "An der alten Schule", "Pappelweg" und Turmstrasse. Eine Maus wird es nach Fertigstellung dieses Bauvorhabens schwer haben, dort noch durchzukommen. Aber für das Ordnungsamt können Sie schon mal neue Planstellen andenken.</p> <p>4. Lärm- und Abgasbelästigung</p> <p>Wir sind die Bewohner der Haus Nr. ■, Pappelweg. Unser Haus liegt genau gegenüber der geplanten Tiefgarage, Luftlinie keine 10 Meter entfernt. Die Lärm- und Abgasbelästigung von künftig knapp 40 Fahrzeugen dürfte erheblich sein. Auch hier sollte daher deutlich mehr Abstand und Rücksicht auf andere Anwohner genommen werden. Aus oben genannten Gründen bin ich daher mit dem in der jetzigen Form konzipierten Bebauungsplan, bzw. dem was daraus entstehen wird, nicht einverstanden.</p>		
<p>B4 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Befürchtet eine „Verdichtung von Menschen in einem Stadtteil“ und Wertminderung seines eigenem Grundstücks / Immobilie.</p>	<p>Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger.</p> <p>Die genannten Zahlen der Verdichtung sind nicht vergleichbar, da bundesweite Durchschnittszahlen nicht mit lokalen Daten kombiniert werden dürfen. Auf lokaler Ebene sind als Dimension Einwohner/ha üblich. Tatsächlich liegt die durchschnittliche Siedlungsdichte in</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2) Störung der Privatsphäre durch geplante Gebäude. Schlägt vor Gebäude Anzahl von 4 auf 3 zu reduzieren.</p>	<p>Geilenkirchen (nur Wohnflächen) bei ca. 56 EW/ha. Im Projekt eines Bauherrn sind ca. 32 Kleinwohnungen und 6 Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Es können ca. 50 Personen erwartet werden. Im Baublock sind derzeit etwa 30 Wohnungen möglich, vielleicht auch mehr. Hinzu kommt ein weiteres Doppelhaus, das noch an der Turmstraße gebaut werden kann. Die mittlere Haushaltsgröße liegt in Geilenkirchen bei ca. 2,4, so dass außerhalb des Geltungsbereichs im Baublock ca. 80 Personen wohnen können. Derzeit liegt die mögliche Dichte also bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden.</p> <p>Zur Störung der Privatsphäre: Die derzeit geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Die Bebauung ist auf dem Grundstück generell möglich, auch ohne Bebauungsplan werden Menschen an den Grundstücksgrenzen sich aufhalten können. Die Vorteile, derzeit ein ungenutztes Grundstück in der Nachbarschaft zu haben, können</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p> <p>4) Lärm- und Abgasbelästigung</p>	<p>nicht erhalten werden, da hier gemäß Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht. Eine Reduzierung von 4 auf 3 Baukörper würde dem Grundsätzen des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung zu fokussieren, um bisher unberührte Flächen im Außenbereich zu schonen, widersprechen.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner*innen ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	<p>genaue Größe, Lage der Tiefgarage und die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist noch nicht geplant, dies erfolgt bei der weiteren Architektenplanung. Eine zu starke Beeinträchtigung gegenüberliegender Grundstücke ist ausgeschlossen, ggf. wird im Rahmen der weiteren Planung ein Nachweis geführt, sofern dies erforderlich wird. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind.</p>	
<p><b>2. Stellungnahme der Öffentlichkeit II</b></p>		
<p><b>B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 01.08.2019</b></p>		
<p>Zum einen steht der ökologische Aspekt im Vordergrund. Auf der vorhandenen Wiese hat eine große Artenvielfalt an Insekten und Kleintieren wie zum Beispiel Hasen und Vögel die Möglichkeit zu nisten und zu leben. Nachdem bereits mehrere große und alte Bäume gefällt worden sind, hat sich die Artenvielfalt in diesem naturbelassenem Areal bereits stark reduziert.</p> <p>Weiterhin spielt gerade in Zeiten des Klimawandels die Bodenversiegelung eine starke Rolle. Nicht nur, dass eine grüne Wiese in der Dorfmitte den Dorfcharme aufrecht erhält, bei immer häufiger eintretenden Starkregenzeiten ist jede Ausgleichs- und Sickerfläche wichtig um das Wasser, ohne eine Überlastung der örtlichen Abwasserleitungen herbeizuführen, abzuleiten.</p> <p>Ein weiterer Aspekt ist der oben angesprochene "Dorfcharme". Die geplante Bebauung des Grundstückes sieht mehrstöckige, moderne Bauten vor, welche optisch nicht zu den Bestandsbauten in der Nachbarschaft passen. Zudem werden anliegenden Gärten durch die hohen Gebäude nicht nur Licht, sondern auch Privatsphäre genommen. Die mangelhaft geplante Parkplatzsituation der Wohnanlage wird die bereits jetzt angespannte Parkplatzsituation in der Turmstraße sowie dem Pappelweg weiter eskalieren lassen.</p> <p>Abschließend bitten wir, als Anwohner der Turmstraße, auch im Namen der Anwohner des Pappelweges, die Bebauung der Grünfläche zu überdenken.</p>		
<p>B5 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Verweist auf ökologischen Aspekt: Die Wiese im BBP sollte erhalten bleiben.</p>	<p>Zur Wiese: Der Flächennutzungsplan sieht die Fläche zur Bebauung vor. Sie gehört zum im Zusammenhang bebauten Ort. Die Bebauung ist auch ohne Bebauungsplan zulässig, darauf besteht ein Rechtsanspruch. Ein möglicher Erhalt obliegt dem Eigentümer. Eine dauerhafte Wiese an dieser Stelle hätte auch keine Aufenthaltsqualität, da sie als Privateigentum der Öffentlichkeit nicht gesichert zugänglich gemacht werden kann. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen.</p> <p>3) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.</p> <p>4) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p>	<p>weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Zur Verschattung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Bedingt durch die Lage im Nord-Westen eines Baublocks werden Verschattungseffekte vor allem östlich des Vorhabens entstehen. Diese sind jedoch ähnlich zu denjenigen zu bewerten, die bisher durch die auf dem Grundstück stehenden Großbäume verursacht wurden. Eine unzumutbare Verschattung wird durch die laut Bebauungsplan jeweils maximal zulässigen Gebäude nicht entstehen. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung eines Bauherrn weist sowohl nach Norden, als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) Mangelhaftes KFZ-Stellplatzangebot.</p>	<p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragrafen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Durch die grundsätzlich auch ohne Bebauungsplan mögliche Bebauung ist menschlicher Aufenthalt im Geltungsbereich zulässig. Eine unzumutbare Beeinträchtigung im Vergleich zu dieser möglichen Bebauung ist nicht gegeben. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>6) Beeinträchtigung des Dorfcharms</p>	<p>Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharms: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchern in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.</p>	
<p><b>B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 02.08.2019</b></p>		
<p>1. <u>Verdichtung und Veränderung Ortsbild</u></p> <p>Im Ortsteil Geilenkirchen-Bauchern sind in den letzten 4 Jahren bereits 7 dieser jetzt vorgesehenen 4 Wohneinheiten im Bereich der Sittarder Strasse entstanden. Zusätzlich existieren 8 noch deutlich größere Wohneinheiten, aus den 60-er Jahren, im Bereich der Lütticher Strasse. Luftlinienmäßig liegen diese 19 Wohnböcke auf einer Entfernung von nur 395 Meter auseinander! Da kann man u.E. in der Tat von "Verdichtung" von Menschen in einem Stadtviertel reden. Der Wohnqualität und dem Wert der eigenen Immobilie ist das nicht zuträglich. Hier geht die Gewinn-Maximierung des Investors eindeutig zu Lasten der vorhandenen, umliegenden Bewohner im Umfeld. Und eine andere Möglichkeit der Artikulierung oder des Widerstands gegen dieses Projekt, was scheinbar von städtischer Seite begrüßt wird, haben Anwohner, die dort überwiegend seit Jahrzehnten in Ruhe leben, leider nicht. Noch ein Satz zur Verdichtung: In Deutschland leben 0 233 Bewohner auf 1 km<sup>2</sup>, in diesem neuen Bereich, wenn 2 Menschen sich eine Wohneinheit teilen, da es für Einen alleine schwierig sein dürfte, diese zu finanzieren, sind es 19.700! Sicherlich liegen der Berechnung im Detail unterschiedliche Parameter zugrunde, doch die Kernaussage, dass hier Menschen auf sehr engem Raum leben, bleibt.</p> <p>2. <u>Beeinträchtigung der Privatsphären von bereits vorhandener Nachbarn</u></p> <p>Bei einer vorgesehenen Gebäudehöhe von 10 Metern, wovon die oberen 3 Meter bewohnt genutzt werden und nicht wie im Umfeld überwiegend Dachgeschoss darstellen, sind mindestens 2 Wohnblöcke, mit einem Abstand von weniger als 7 Meter im seitlichen Abstand und ca. 10 Meter Abstand zum bisherigen</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Ruhezonen/Gartenbereich absolut indiskutabel. Um es klar auszudrücken: Man dringt in die Privatsphäre von Anwohnern ein, die dort seit Jahrzehnten ungestört ihre Freizeit verbringen konnten. Das ist dann Geschichte. Wir sind sicher, dass jeder von Ihnen sich gegen einen solchen Plan im eigenen, privaten Umfeld massivst, mit allen Mitteln zur Wehr setzen würde. Daher sollten die geplanten 4 Klötze u.E. dringst überdacht und mindestens um 1 Klotz oder 1 Etage je Klotz reduziert werden.</p> <p>3. <u>Parkplatzsituation</u></p> <p>In einem Gebäude soll eine Tiefgarage für die Bewohner aller 4 Wohnblocks, insgesamt 40 Wohneinheiten, entstehen. Die Fläche, gemäss Skizze oder Zeichnung, m.E. ist dies nicht eindeutig erkennbar, dürfte ca. 50 x 15 m betragen. Ist in jeder Wohneinheit nur 1 PKW vorhanden, wären das 40 PKW, die in dieser Tiefgarage Platz finden. Bei einer durchschnittlichen Fahrzeuggröße von ca. 4,5 m Länge und einer Breite von knapp 2 m + entsprechender Fläche zum ein- und aussteigen, sowie einem kleinen Fahrweg, passen max. 38 PKW in diese Tiefgarage (Skizze beigefügt). Ganz zu schweigen von Besuchern der Bewohner, für die gar kein Platz vorgesehen ist. Desweiteren wird ein Platz in der Tiefgarage auch monetär zu Buche schlagen, was einige Bewohner mit Sicherheit versuchen werden zu umgehen. Im Bereich des im Bebauungsplanes genannten Flurstückes sind u.E. kein einziger qm für PKW-Parkplatz vorgesehen. Wo werden diese Bewohner künftig einen Parkplatz suchen??? Im Bereich der direkt angrenzenden, verkehrsberuhigten Fahrwege " An der alten Schule", "Pappelweg" und Turmstrasse. Eine Maus wird es nach Fertigstellung dieses Bauvorhabens schwer haben, dort noch durchzukommen. Aber für das Ordnungsamt können Sie schon mal neue Planstellen andenken.</p> <p>4. <u>Emissionen, Lärm- und Abgasbelastung</u></p> <p>Wir sind die Bewohner der Haus Nr. ■, Pappelweg. (...). Die Lärm- und Abgasbelastung von künftig knapp 40 Fahrzeugen dürfte erheblich sein. Auch hier sollte daher deutlich mehr Abstand und Rücksicht auf andere Anwohner genommen werden.</p> <p>5. <u>Abwässer, Kanalisation, Anliegerbelastung</u></p> <p>Ist denn die von 40 Wohneinheiten zu erwartende zusätzliche Abwässer-Emission für das Kanalisationsnetz berücksichtigt und abgedeckt? Als das damalige Neubaugebiet Geilenkirchen Nord, Bauchern 1985/86 "in Betrieb ging" sind uns mehrere Male die Gullideckel im Bereich Niederheider Weg/An der alten Schule um die Ohren geflogen samt anschliessender brauner Brühe. Daraufhin wurden einige Jahre später die Anschlüsse erneuert und der Niederheider Weg, Pappelweg, usw. mit neuem Kanal, Fahrbahn und Gehwegen, unter Kostenbeteiligung der bestehenden Anwohner, versehen. Ist das diesmal, wenn die Baumassnahmen abgeschlossen, die Gehwege und Strassen ramponiert und ausgefahren sind, auch wieder so?</p> <p>Warum schreibt die Stadtplanung hier keine in der in der Umgebung befindliche ortsübliche Bebauung bzw. Bauweise, in Form von 1-, 2- oder 3-Familienhäusern vor, so, wie sie bisher im Umfeld schon vorhanden sind?</p> <p>Aus oben genannten Gründen sind wir daher mit dem in der jetzigen Form konzipierten Bebauungsplan, bzw. dem was daraus entstehen wird, nicht einverstanden.</p>		
<p>B6 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Befürchtet eine „Verdichtung von Menschen in einem Stadtteil“ und</p>	<p>Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Wertminderung seines eigenem Grundstücks / Immobilie.</p> <p>2) Störung der Privatsphäre durch geplante Gebäude. Schlägt vor Gebäude Anzahl von 4 auf 3 zu reduzieren.</p> <p>3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p>	<p>weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger.</p> <p>In Geilenkirchen liegt die durchschnittliche Siedlungsdichte (nur Wohnflächen) bei ca. 56 EW/ha. Im Projekt eines Bauherrn sind ca. 32 Kleinwohnungen und 6 Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Es können ca. 50 Personen erwartet werden. Im Baublock sind derzeit etwa 30 Wohnungen möglich, vielleicht auch mehr. Hinzu kommt ein weiteres Doppelhaus, das noch an der Turmstraße gebaut werden kann. Die mittlere Haushaltsgröße in Geilenkirchen beträgt ca. 2,4, so dass außerhalb des Geltungsbereichs im Baublock ca. 80 Personen wohnen können. Derzeit liegt die mögliche Dichte also bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden.</p> <p>Zur Störung der Privatsphäre: Grundsätzliches ist bei B2 dargestellt. Die Bebauung ist auf dem Grundstück generell möglich, auch ohne Bebauungsplan werden Menschen an den Grundstücksgrenzen sich aufhalten können. Die Vorteile, derzeit ein ungenutztes Grundstück in der Nachbarschaft zu haben, können nicht erhalten werden, da hier gemäß Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist von einem Bauherrn, dass sein Vorhaben verstärkt andere Verkehrsmittel fördert, als das Auto. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die allgemeinen Stellplatzanforderungen, die von der Stadt</p>	<p>Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>4) Lärm- und Abgasbelästigung.</p> <p>5) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere</p>	<p>Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die Tiefgaragenausfahrt wird noch geplant, die Darstellung im städtebaulichen Plan ist nur beispielhaft. Eine zu starke Beeinträchtigung gegenüberliegender Grundstücke ist ausgeschlossen, auch deswegen, dass diesbezüglich ein Nachweis gemäß der TA Lärm erbracht werden muss. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind.</p> <p>Zum Kanal: Der Kanal ist ausreichend leistungsfähig. Neubaumaßnahmen sind für das Vorhaben nicht erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass, außerhalb dieses Bebauungsplans, die Straße und der Kanal in der Straße An der alten Schule saniert werden müssen. Diese Maßnahme hängt nicht mit dem Vorhaben zusammen</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p> <p>6) Wünscht sich eine ortsübliche Bebauung / Bauweise.</p>	<p>Ortsübliche Bauweise: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.</p>	
<p><b>B7. Bürger*in 7, Schreiben vom 15.08.2019</b></p>		
<p>Ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenüber gestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzu kommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann Plumplatz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürger*insteige nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume, zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem?</p> <p>Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden. Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern?</p> <p>Ferner fürchte ich durch die Höhe der geplanten Baukörper auf meinem eigenen Grundstück mit Schatten rechnen zu müssen.</p> <p>Abgesehen davon werden die Balkone so ausgerichtet sein, dass ich meinen Garten kaum noch als Ruheraum nutzen kann.</p> <p>Ich hoffe, dass bei der Gestaltung des künftigen Bewahrungsplansmeine Einwände und die Einwände meiner Nachbarn berücksichtigt werden, so dass das Bauvorhaben sich in den vorhandenen Ortskern besser einfügt. Sollte es zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes kommen, so behalte ich mir vor gegen die Baugenehmigung Widerspruch einzulegen und zu beantragen, die aufschiebende Wirkung des Widerspruches anzuordnen. Ich hoffe jedoch, dass sie den Bürger*inn von Bauchem noch Gehör verschaffen und sich ein eigenes Bild von der Situation machen .</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>B7 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.</p> <p>2) Sieht keinen Grund für ein „Eilverfahren“</p> <p>3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen.</p> <p>4) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>„Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach „ 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Zur Besonnung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p>	<p>DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte.</p> <p>Die Wohnung von B8 liegt im Westen des Geltungsbereichs. Die Verschattungssimulation für den 20.4. zeigt, dass die Wohnung kurz nach Sonnenaufgang verschattet ist, danach aber nicht mehr. Im Gegenzug verschattet das Haus von B8 geplante Gebäude kurz vor Sonnenuntergang. Eine unzumutbare Beeinträchtigung liegt nicht vor, vor allem, da an gleicher Stelle auch ohne Bebauungsplan gebaut werden kann.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten, da das Haus von B8 nur mit der Straßenseite betroffen ist, diese ist der Öffentlichkeit zugewandt. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>6) Einfügen in den Ortskern</p>	<p>Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme nach Süden und Osten erreicht.</p> <p>Einfügen der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p> <p>Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.</p>	

**B8. Bürger\*in 8, Schreiben vom 15.08.2019**

Ich bin unmittelbar Anlieger des geplanten Bauvorhabens. Innerhalb der mir gesetzten Frist bis zum 19.8.2021 möchte ich gegen dieses Bauvorhaben in dieser Form widersprechen bzw. meine Vorbehalte geltend machen.

ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenübergestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzukommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann Plumplatz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürgersteige nicht zur Verfügung stehen.

Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume, zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem?

Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden.

Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern?



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen.</p> <p>4) Einfügen in den Ortskern</p>	<p>Zu Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Einfügen der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p> <p>Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.</p>	

**B9. Bürger\*in 9, Schreiben vom 16.08.2019**

wir als direkte Anwohner sind mit dem geplanten Bauobjekt nicht einverstanden.

Dieses Bauvorhaben mit zweigeschossigen Häusern, plus Staffelgeschoss (das sind genau gesehen dreigeschossige Häuser) passt nicht in das Dorfbild von Bauchem, dieses ist geprägt von Einfamilien-, Doppel-, und alten Reihenhäusern.

Wir als alteingesessene Bauchemer fühlen uns in unser Privatsphäre gestört. Unser Grundstück liegt im unteren Bereich des Pappelwegs, wir bekommen dieses Projekt (Haus A und teilweise Haus B) direkt vor die Nase gesetzt. Ab diesem Zeitpunkt werden wir von mindestens fünf Parteien 24 Stunden beobachtet, dieses gilt nicht nur für unseren Garten sondern auch für unsere Schlafzimmer (Frage: Finden Sie und unsere, von uns gewählten Ratsvertreter und vor allen unsere Bürgermeisterin, es angenehm wenn Sie immer im Garten und Schlafzimmer beobachtet werden?) zu allen Überfluss wird uns durch den Schattenwurf Sonnenlicht, sowie der Satelliten Empfang genommen.

Seit Jahren beschweren wir uns beim Ordnungsamt über die Parksituation im Pappelweg, er ist keine 3 Meter breit und hat an beiden Seiten abgesenkte Bordsteine, so das eigentlich Parkverbot herrscht und keiner hält sich daran. Und jetzt will Future Flats den Anwohnern weis machen das nur wenige Parkplätze benötigt werden und, dass der Bau ökologisch wäre. Dies kann Future Flats Immobilien den Ratsmitgliedern erzählen, aber uns nicht.



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Uns würde auch interessieren in welchen Kanal die Abwässer geleitet werden, oder wird der Pappelweg aufgerissen und ein Kanal verlegt, in diesen Fall sind wir nicht bereit erneut Anliegergebühren zu entrichten (in den letzten 16 Jahren wurden diese von uns bereits für den Pappelweg und Niederheider Weg gezahlt ) diese Kosten müssen den Investor in Rechnung gestellt werden, da er sich durch Mieteinnahmen bzw. Verkauf eine goldene Nase verdient.</p> <p>Im Umkreis von ca. 500m sind in den letzten 2 Jahren 7 von diesen Wohnblocks entstanden. Wir haben nichts gegen ein Bauprojekt, bzw. Schaffung von Wohnraum in unserem Ort, aber nur dann, wenn diese in angemessenen Abstand der individuellen Begebenheiten passen, diese Häuser passen nicht in das Ortsbild sie zerstören unser gepflegte, freundschaftliche und familienfreundlichen Nachbarschaft, diese Wohnblocks könnte man am Ortsrand bzw. Hauptverkehrsstraßen bauen.</p> <p>Dieses Bauprojekt ist umgeben von alten Bestandsbauten. Wir als Anwohner befürchten Nachteile betreffend der fehlenden Bäume, da alte Baumbestände bereits gefällt wurden. Dazu kommen fehlende Ruhebereiche, Freiflächen und die bereits genannten fehlenden Parkplätze. Des Weiteren kommt die Gefahr von Wertverlust, der Grundstücke sowie der darauf befindlichen Gebäude. Außerdem wird es, zu nicht vorhersehbaren Einschränkungen kommen.</p>		
<p>B9 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung und fügt sich damit nicht ein, weil die Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und alten Reihenhäusern geprägt sei.</p> <p>2) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p>	<p>Einfügung der Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p> <p>Zu beachten ist, dass rein gestalterische Aspekte von Gebäuden formal keine Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB sind, hier kommt es vor allem auf Art und Maß der baulichen Nutzung an.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.</p> <p>4) Beeinträchtigung hinsichtlich des Satelliten Empfangs.</p>	<p>zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragrafen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten.</p> <p>Das Haus von B10 liegt gegenüber am Pappelweg. Da auf der Fläche des Geltungsbereichs generell eine Bebauung, auch ohne Bebauungsplan zulässig ist, wird auch durch diese Bebauung ein Sichtkontakt möglich sein. Dies ist bei innerörtlichen Bauweisen, bei denen auf beiden Seiten einer Straße gebaut werden kann, üblich.</p> <p>Zur Verschattung: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Haus von B10 wird zur Tag- und Nachtgleiche morgens nach Sonnenaufgang von der zulässigen Bebauung beschattet, beschattet wiederum selbst die zulässige Bebauung gegen Sonnenuntergang. An dieser Stelle ist auch ohne Bebauungsplan eine Bebauung zulässig, die entsprechende Verschattungswirkungen ausüben kann.</p> <p>Satellitenempfang: Auf Grund der notwendigen Neigung der Satellitenanlage und des Abstandes der geplanten Bebauung ist keine Beeinträchtigung durch Verstellen der Richtstrahlung möglich.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Das Verkehrsgeschehen wird beeinträchtigt.</p> <p>6) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p> <p>7) Ortsbild, Bebauung an anderer Stelle</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Zum Kanal: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner, die durch den Bebauungsplan ausgelöst wird, ist nicht beabsichtigt. Es entsteht kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Entwässerungsanlagen.</p> <p>Lage der Bebauung: An dieser Stelle besteht grundsätzlich Baurecht. Durch eine Bebauung mit angemessener Dichte wird dem gesetzlichen Planungsauftrag, schonend mit Grund und Boden umzugehen, gefolgt. Dadurch kann eine Neuversiegelung vermieden werden. Auch an den von B10 genannten Stellen wird angemessen</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>8) Befürchtet die Einbüßung von Ruhebereichen, Freiflächen und Baumbestand.</p> <p>9) Die Gefahr von Wertverlust des eigenen Grundstücks.</p>	<p>gebaut, sofern eine Bebauung innerhalb des Siedlungsraums möglich wird.</p> <p>Ruhebereich: Die Ruhebereiche der jeweiligen Privatgrundstücke werden durch die Planung nicht verändert. Öffentlich zugängliche Ruhebereiche sind in der Nähe vorhanden. Auf Baumbestand auf Fremdgrundstücken besteht kein Recht der Nachbarn. Eine direkte Beeinträchtigung der von der Straße abgewandten Ruhefläche von B10 ist, über das sowieso zulässige Maß hinaus, nicht gegeben.</p> <p>Grundstückswert: Wertentwicklungen können nicht prognostiziert werden, daher sind diese nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung. Durch die Aufwertung eines brachliegenden Grundstücks, das bisher mit einer Ruine bestanden war, ist auch eine Wertsteigerung der Nachbarschaft möglich.</p>	
<p><b>B10. Bürger*in 10, Schreiben vom 16.08.2019</b></p>		
<p>es wird begrüßt, dass der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 120 aufzustellen. Damit wird ein Bereich mitten im Ortskern von Bauern einer geordneten Bebauung zugeführt.</p> <p>Nur in der von einem Investor vorgelegten Art der Bebauung ist dies meiner Meinung nach unzulässig entsprechend § 15 Abs. 1 der BauNVO i. d. F. vom 21. November 2017. Demnach sind bauliche und sonstige Anlagen dann unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage und Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Entsprechend § 15 Abs. 3 der BauNVO ist die Zulässigkeit auch nicht allein nach verfahrensrechtlichen Einordnungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen zu beurteilen.</p> <p>Das bedeutet nach meiner Auffassung folgendes: Insbesondere Lage und Umfang der z. T. mindestens 3-geschossig geplanten Bebauung widerspricht der Umgebungsbebauung und somit dem vorherrschenden Baucharakter. Lt. Planung sind u. a. ca. 40 Wohneinheiten in 4 mindestens 3-geschossig ausgeführten Stadthäusern in den Abmessungen 15 * 18 m vorgesehen. Geht man davon aus, dass proWohneinheit mindestens 1,5 Parkplätze erforderlich sind, müsste Parkraum für ca. 60 Fahrzeuge geschaffen werden. Die geplante Tiefgarage sieht aber nur 42 Parkplätze vor, wobei Parkraum für Besucher nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>Durch den Betrieb von mindestens 60 Fahrzeugen mit anzunehmenden Fahrbewegungen von ca. 120- 180 pro Tag erhöht sich der Lärmpegel auf den Straßen Pappelweg, An der Alten Schule, Niederheider Weg und Turmstraße nicht unwesentlich. Es müsste hier zumindest ein Schallschutzgutachten vorgelegt werden. Wenn durch den zusätzlichenStraßenverkehr auf den angesprochenen Straßen der zulässige Lärmpegel für das Umgebungsgebiet bzw. nach RLS 90 um 3 oder mehr dB(A) überschritten würde, müssten Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, die hier aber technisch nicht möglich sind.</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Im Bebauungsplanentwurf wird die Abwasserableitung nicht angesprochen. Bei der geplanten Ansiedlung sind ausreichend dimensionierte Abwasserableitungen vorzusehen, die an vorhandene Abwasserkanäle angeschlossen werden müssen; eventuell müssen die vorhandenen Ableitungen ertüchtigt werden, was zu finanziellen Belastungen betroffener Anwohner in diesen Bereichen führen würde.</p> <p>Es wird nicht ausgeführt, welche Energieträger zur Wärmeversorgung usw. zum Einsatz kommen. Durch die vorgesehene Begrünung von Flachdächern wird die Installation von Fotovoltaikanlagen kaum möglich sein; eine Nachhaltigkeit ist nicht erkennbar.</p> <p>Insgesamt ist der oftmalige Hinweis auf ökologisches Bauen und Begrünung letztlich Augenwischerei. Aus den genannten Gründen ist nach meiner Meinung das geplante Vorhaben in dem vorgelegten Entwurf unzulässig.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf widerspricht auch, zumindest in Teilen, dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), hier besonders Ziffer 10 und 14. Zudem wurde keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB durchgeführt unter Beachtung der Anlage 1, hier bes. Ziffer 1, Buchstabe b)cc) und b)dd).</p> <p>Die dargelegten Argumente gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form bitte ich in den zuständigen Gremien zu würdigen.</p>		
<p>B10 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Verweist auf § 15 Abs. 1 der BauNVO &amp; § 15 Abs. 3 der BauNVO – Die geplante Bebauung widerspricht der Umgebungsbebauung und somit dem vorherrschenden Baucharakter.</p> <p>2) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.</p>	<p>Zur Zulässigkeit der Planung: Die Gemeinde hat die Planungshoheit. Der herangezogene Paragraph der BauNVO bezieht sich auf die innerhalb eines Baugebiets, das durch einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß BauNVO bestimmt ist, gelegenen Vorhaben. Das heißt, dass nach Rechtskraft dieses Plans keine Vorhaben zulässig sind, welche dem Plan widersprechen. Die Vorschrift hat keinen Schutzcharakter zum Erhalt bestimmter räumlicher Situationen. Hierdurch würde die Planungshoheit untergraben.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Beeinträchtigung durch steigenden Lärmpegel.</p> <p>4) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p>	<p>hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zur Schallproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die Tiefgarage und die Lage ihrer Ein- und Ausfahrt wird noch geplant, die Darstellung im städtebaulichen Plan ist nur beispielhaft. Eine zu starke Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke ist ausgeschlossen, auch deswegen, dass diesbezüglich ein Nachweis gemäß der TA Lärm erbracht werden muss. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind. Bei der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau zu beachten. Die in der Stellungnahme herangezogene RLS 90 (ersetzt durch RLS 19) bezieht sich ausschließlich auf Maßnahmen des Straßenbaus, hierauf bezieht sich auch die genannte 3 dB-Regel, die aus der 16. BImSchV stammt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden angesichts des insgesamt geringen Verkehrsaufkommens sicher eingehalten, ein Schallschutzgutachten im städtebaulichen Zusammenhang ist verzichtbar. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auch ohne Bebauungsplan zusätzlicher Verkehr entstehen wird.</p> <p>Zum Kanalsystem: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.. Durch die Planung werden keine zusätzlichen Kosten Dritter erzeugt.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) Wünscht sich im Sinne der Nachhaltigkeit Fotovoltaikanlagen und keine Dachbegrünung – Energieträger zur Wärmeversorgung für neue Bebauungen unklar.</p> <p>6) Der Bebauungsplanentwurf widerspricht BauGB</p> <p>7) Es wurde keine Umweltprüfung durchgeführt</p> <p>8) Es wird befürchtet, dass Lage und Umfang der Gebäude einschließlich der Geschossigkeit der Umgebungsbebauung widersprechen</p>	<p>Fotovoltaik und Dachbegrünung ergänzen sich in ihren Wirkungen. Es wurde durch Versuchsanlagen erkannt, dass durch die Dachbegrünung Fotovoltaikanlagen um bis zu 20% leistungsfähiger sind. Die Lösung wird, soweit von einem Bauherrn bekannt, angestrebt. Die konkrete Energieversorgung wird in der städtebaulichen Planung nicht festgelegt und bleibt den späteren Bauherren überlassen.</p> <p>Der Vorwurf der „Augenwischerei“ ist nicht gerechtfertigt, da die Dachbegrünung im Bebauungsplan konkret festgelegt wird. Diese hat, da etwas höhere Maße als die Mindesteindeckung festgesetzt werden, vor allem das Ziel, Regenwasser zurückzuhalten und die Erwärmung zu reduzieren. Die Effekte sind bewiesen.</p> <p>Zum Baugesetzbuch: Der genannte § 9 BauGB enthält lediglich eine Liste möglicher Festsetzungen (siehe Abs.1). Er stellt keine Anforderung dar.</p> <p>Zur Umweltprüfung: Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung als formaler Baustein erforderlich, da dies für solche kleinen Pläne unverhältnismäßig wäre. Die Umweltsachverhalte sind dennoch in der Begründung behandelt. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.</p> <p>Zum Einfügen in die Umgebungsbebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer regelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>B11. Bürger*in 11, Schreiben vom 16.08.2019</b></p>		
<p>Ich fürchte, dass durch das Bauvorhaben sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße. und im Bereich der Straße“ An der alten Schule“ erheblich verschlechtern wird. Auch wenn Herr Jansen von der Stadt Geilenkirchen anlässlich der Sitzung einer abweichenden Regelung der notwendigen PKW Stellplätze positiv gegenübergestanden hat, so kann ich als Anwohner nur darauf bestehen, dass genügend Stellplätze geschaffen werden. Schon jetzt ist die Parkplatzsituation besonders in den Abendstunden sehr angespannt, wenn jetzt noch 48 Bewohner mit ihren Besuchern hinzukommen, wird die Situation für uns unerträglich. Insbesondere deshalb, weil die Straße“ Pappelweg“ und der Johann-Plum-Platz als Parkfläche wegen herabgesenkter Bürgersteige nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Auch ist für mich nicht verständlich, warum die Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht zwar dieses Eilverfahren bei Wohnraumnot vor. Es müssen Gründe der Wohnraum Schaffung gegeben sein. Im Ortsteil Bauchem werden derzeit viele neue Wohnräume zum Beispiel an der Straße“ Am alten Sportplatz“ und an der Sittarder Straße geschaffen. Warum diese Eile in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Bauchem?</p> <p>Auch fürchte ich, dass der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser nicht ausreichend ist und wir mit neuen Anliegerbeiträgen belastet werden.</p> <p>Ist der Kanal im Bereich des neuen Bauvorhabens zu erneuern?</p> <p>Ich hoffe, dass bei der Gestaltung des künftigen Bewahrungsplans meine Einwände und die Einwände meiner Nachbarn berücksichtigt werden, so dass das Bauvorhaben sich in den vorhandenen Ortskern besser einfügt. Sollte es zu keiner Änderung des Bebauungsplanentwurfes kommen, so behalte ich mir vor gegen die Baugenehmigung Widerspruch einzulegen und zu beantragen, die aufschiebende Wirkung des Widerspruches anzuordnen.</p> <p>Ich hoffe jedoch, dass sie den Bürgern von Bauchem noch Gehör verschaffen und sich ein eigenes Bild von der Situation machen.</p>		
<p>B11 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2) Sieht keinen Grund für ein Eilverfahren bei Wohnraumnot.</p> <p>3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p>	<p>Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>„Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Hier trägt die Planung mehr als die Umgebung zur Klimaanpassung bei. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner ist weder geplant noch rechtlich möglich.</p>	

**B12. Bürger\*in 12, Schreiben vom 16.08.2019**

Seit vielen Jahrzehnten bewohnen wir unsere Immobilie am Johann-Plum-Platz ■ und genießen die großzügige Freifläche hinter unserem Haus. Hierzu zählen die Flurgrundstücke ■ und ■ auf denen wir uns frei bewegen können.

Durch Ihre Bekanntmachung zum Bauprojekt der Fa. Future Flats in Bauchern sind wir der festen Überzeugung, dass hier massive Beeinträchtigungen auf unserem Grundstück mit Hinsicht zum Verlauf der Sonne bzw. Sonnenstand bezogen auf die geplante Baugröße/Bauhöhe und Anzahl der Häuser zu erwarten sind. Sicherlich wurde zum Sonnenverlauf und der damit verbundene Schattenwurf von Frühjahr bis Herbst ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches wir gerne einmal einsehen möchten. Zusätzlich sind wir der festen Überzeugung, dass eine angedachte Ausrichtung der Balkone/Dachterrassen und Vielzahl der Fenster unsere Privatsphäre bzw. unseren Ruhebereich erheblich stören wird und sehen hierdurch eine Wertminderung unseres Grundstückes.

Die Art der geplanten Bebauung stimmt uns nachdenklich, da diese in keiner Weise in den Dorfcharakter von Bauchern passt und dies keine ortsübliche Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke darstellt und zu einer weiteren Zersiedelung beiträgt. Das hier eine Bebauung "in zweiter Reihe" möglich sein soll, ist für uns nicht nachvollziehbar.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Erschreckend wird auch die zu erwartenden Parksituation sowie das erhöhte Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen durch die geplanten 40 Wohneinheiten sein. Wird hier der Investor eigentlich verpflichtet seine Wohnungen inkl. einem Stellplatz zu vermieten und dürfen in der Tiefgarage eigentlich Elektroautos abgestellt bzw. geladen werden?</p> <p>Zum Schluss steht noch die Frage im Raum, warum bei einer Erstinformation zum Bauvorhaben der Fa. Future Flats im November 2020 im Rathaus uns gegenüber erheblichen Bedenken zum Haus D durch die Mitarbeiter des Bauamtes deutlich geäußert wurden. Hier war bereits die Rede von zwei Vollgeschossen inkl. dem Staffelgeschoss. Warum spiegeln sich diese Bedenken in der aktuellen Planung nicht mehr wieder? Nach alledem bestehen- wie bereits ausführlich dargelegt- erhebliche Bedenken hinsichtlich der bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens. Das Vorhaben dürfte gegen öffentlichrechtliche Vorschriften verstoßen.</p>		
<p>B12 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung.</p> <p>2) Beeinträchtigung des Sonnenverlaufs auf Grundstücken hinsichtlich des anliegenden</p>	<p>Zum Einfügen in die Umgebungsbebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p> <p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachtgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B13 liegt im Südosten des Projekts. Bei der Schattensimulation für den 20.4. ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang festzustellen. Eine kritische Verschattung liegt nicht vor. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p> <p>4) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage.</p>	<p>Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant. Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragrafen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B13 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet.</p> <p>6) Das Bauvorhaben verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften.</p> <p>7) Es wird auf Bedenken gegen Haus D hingewiesen.</p>	<p>abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen. Eine Kostenbeteiligung der Anwohner ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt die städtebauliche Struktur fest. Die gesetzliche Grundlage ist das Baugesetzbuch nebst der zugeordneten Verordnungen. Der Plan hält diese Vorschriften ein. Weitere Vorschriften, wie die Landesbauordnung, sind vor allem, abgesehen von den in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsregeln, durch den Architekten im Zuge des Bauantrags einzuhalten. Ein Verstoß gegen diese Vorschriften ist nicht erkennbar.</p> <p>Bedenken gegen Haus D: In der Abwägung aller Interessen wurde die Planung dahingehend geändert, dass das sogenannte „Haus D“ in der Höhe stärker beschränkt wird, als die anderen Gebäude. Damit wird auf die besondere Lage des Gebäudes im Inneren des Baublocks reagiert. Mit der Planänderung werden über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in Verbindung mit der festgesetzten vollständigen Eingrünung des Grundstücks Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>B13. Bürger*in 13, Schreiben vom 17.08.2019</b></p>		
<p>Aufgrund der Größe und Höhe der geplanten Gebäude , insbesondere des Hauses 4 oder D , befürchten wir eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Privatsphäre u.a durch die Fenster und Balkone die zu unserem Grundstück ausgerichtet sind. Ist dies „Bauen in zweiter Reihe,“? Ebenso empfinden wir die Bauhöhe (lt Plan ca. 10-11 Meter) und der damit verbundene Schattenwurf auf unser Grundstück (Flurgrundstück ■ und ■) als erheblich Beeinträchtigung.</p> <p>Wie ist die Parkplatzsituation (Tiefgarage , Stellplätzen auf den Grundstück) angedacht? Sind diese in ausreichender Anzahl geplant ohne die umliegenden Straßen zu verstopfen?</p> <p>Wir befürchten das „die Stadt“ hierbei ein Auge zudrückt ....dies hatte Herr Dreßen bei der Erstvorstellung seines Bauvorhaben in der Realschule, am 29.4.2021, vorgeschlagen. Wir befürchten eine extreme Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen durch regelmäßige an-und abfahrende Fahrzeuge. Sollte der Bebauungsplan so verabschiedet werden, wie er jetzt vorliegt, werden wir gegen die erteilte Baugenehmigung Widerspruch einlegen und beantragen die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs anzuordnen.</p>		
<p>B13 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p>	<p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragrafen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B14 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten,</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf anliegenden Grundstücken.</p> <p>3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p>	<p>wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Das Grundstück von B14 liegt im Südosten des Projekts in mindestens 20 m Entfernung vom Rand des Geltungsbereichs. Bei der Schattensimulation für die Sonnenwende (20.4.) ist ein sehr geringer Schattenwurf auf das Grundstück, jedoch nicht auf das Haus, kurz vor Sonnenuntergang gegeben. Eine kritische Verschattung liegt nicht vor. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>4) Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen.</p> <p>5) Bedenken gegen die Höhe von Haus D</p>	<p>Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse ohne Staffelgeschoss vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die derzeit im städtebaulichen Entwurf dargestellt Tiefgaragenausfahrt liegt erheblich in das Grundstück zurückversetzt. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind. Abgesehen von der Straße, an der die Zufahrt liegen wird, verteilt sich das zusätzliche Aufkommen auf mehrere Straßen. Eine wesentliche Beeinträchtigung wird nicht entstehen.</p> <p>Bedenken gegen Haus D: In der Abwägung aller Interessen wurde die Planung dahingehend geändert, dass das sogenannte „Haus D“ in der Höhe stärker beschränkt wird, als die anderen Gebäude. Damit wird auf die besondere Lage des Gebäudes im Inneren des Baublocks reagiert. Mit der Planänderung werden über die gesetzlichen Anforderungen hinaus in Verbindung mit der festgesetzten vollständigen Eingrünung des Grundstücks Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert.</p>	
<p><b>B14. Bürger*in 14, Schreiben vom 17.08.2019</b></p>		
<p>Durch unsere Nähe zu den geplanten Häuser D und A, befürchten wir in unserem Ruhebereich Beeinträchtigungen und Störung der Privatsphäre durch die Ausrichtung und Höhe der Balkone/Fenster, sowie erhöhte Lärmbelästigung durch die Ein und Ausfahrten der geplanten Tiefgaragen.</p> <p>Außerdem haben wir Bedenken, dass durch dieses Bauvorhaben (Zwei + Staffelgeschoss) der Dorfcharakter verloren geht.</p> <p>Das größte Problem sehen wir aufgrund der geplanten 40 Wohneinheiten/48 Stellplätze im Bereich der Parkplätze, dazu gehören auch Stellplätze für Gäste und die geplanten Ladestationen. Dieses Problem ist nicht unerheblich. Mit einem Fahrzeug pro Wohneinheit wird man wohl nicht hinkommen, wenn beide Partner arbeiten, bzw. nicht mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren können und somit auf zwei Fahrzeuge angewiesen sind. Die Folge, der jetzt schon knappe Parkraum der Anwohner verschlechtert sich enorm, es wird befürchtet, dass sie ihre Fahrzeuge dort hinsetzen.</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung, der Dorfcharakter geht verloren.</p> <p>4) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p>	<p>Garage und auch nicht die Lage der Zufahrt durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies obliegt der weiteren Architektenplanung.</p> <p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
	den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.	
<b>B15. Bürger*in 15, Schreiben vom 17.08.2019</b>		
<p>Grundsätzlich begrüßen wir es sehr, dass die bisherigen, teilweise verfallenen Gebäude ersetzt werden. Kleinere Gebäude würden sich sicherlich besser einfügen, und um die 40 Wohneinheiten sind eine Menge. Aber viele Punkte aus dem Bebauungsplan halten wir ansonsten für sinnvoll und positiv, und die Begründungen sind für uns größtenteils nachvollziehbar. Insbesondere die geforderten Grünflächen.</p> <p>Dennoch sehen auch wir die begrenzte Anzahl von Stellflächen für Pkw sehr kritisch. Schon jetzt parken wir unseren zweiten Pkw aus Platzmangel in der angrenzenden Turmstraße. Hinzu kommt, dass an den Glascontainern Fahrzeuge halten, um Altglas zu entsorgen.</p> <p>Auch Besucher der bestehenden Anlieger, aber vor allem der vielen zukünftigen Anlieger, werden Parkplätze benötigen. Eine Begrenzung von Stellflächen führt hier sicherlich nicht zu weniger Verkehr, sondern zum Zuparken sämtlicher Straßen in der Umgebung, wobei das Parken in einige Straßenabschnitten gar nicht möglich ist (z.B. am Pappelweg). Es sollten mehr Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage sowie zusätzliche oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen werden (auch wenn diese wiederum zulasten der Grünflächen gehen würden). Gerade Besucher werden wohl nicht die Tiefgarage nutzen und stattdessen die Straßen zuparken.</p> <p>Die Ausstattung mit elektrischen Ladesäulen ist sicherlich sinnvoll, aber müsste nicht mittelfristig (fast) jeder Pkw-Stellplatz mit einer Lademöglichkeit ausgestattet werden, statt nur einige wenige? Jedenfalls deutlich mehr? Wäre es nicht sinnvoll, dies jetzt schon (teilweise) einzuplanen? Vielleicht würden dann die vorhandenen Leitungen für die Stromversorgung doch nicht ausreichen.</p> <p>Ist wirklich sicher, dass auch die sonstige Infrastruktur für 40 neue Wohneinheiten ausreicht? Insbesondere der Abwasserkanal? Kommen hier wirklich keine Probleme (Überlastung, Rückstau, ...) oder gar Ausbaurkosten auf die Anlieger zu?</p> <p>Wir können diese Infrastrukturfragen mangels Kenntnis nicht selbst beurteilen. Wir hoffen aber und gehen davon aus, dass diese Fragen sorgfältig geprüft und bedacht wurden.</p>		
<p>B15 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>2) Schlägt vor für jeden Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladesäule (E-Autos) vorzusehen</p> <p>3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p>	<p>die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Die Ausstattung der Garage ist im Bauaufsichtlichen Verfahren zu klären. Es ist richtig, dass hier Vorsorge getroffen werden sollte. Der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussage, da dies keine städtebauliche Fragestellung ist. Die Mindestanzahl an Lademöglichkeiten, die herzustellen ist, wird durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) festgelegt.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p>	
<p><b>B16. Bürger*in 16, Schreiben vom 18.08.2019</b></p>		
<p>Zunächst möchte ich die enormen Bauhöhen ansprechen, diese 4 großen Baukörper passen nicht ins Bild des über Jahre gewachsenen Ortsteil Bauchem, zudem sollte man bedenken, wo das Haus D geplant ist, es befindet sich an keiner öffentlich angebundenen Straße = Bebauung in 2. Reihe!</p> <p>Die Aussage, daß die Mieter keine PKW brauchen und somit auch nicht ausreichend Parkplätze auf diesem Gelände zur Verfügung gestellt werden sollen, ist sehr unzufriedenstellend. Da unsere anliegenden Straßen keine weitere Aufnahme von PKW leisten können. Ein solches Bauvorhaben mit 40 Wohneinheiten, pro Einheit 2 Personen - würde bedeuten 80 Mieter und nur 10 geplante PKW-Stellplätze - es ist einfach unmöglich!!!</p> <p>Als wir unsere Häuser/Mietobjekte in der Turmstraße geplant und gebaut haben, mussten wir die dazugehörigen Parkplätze nachweisen bzw. zur Verfügung stellen, daher verstehe ich nicht, warum jetzt die Bauordnung geändert wird!?! -&gt; Gleiches Recht für alle!!!!</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Es wird von einer hochwertigen Ausstattung der Wohnungen gesprochen, bei den derzeitig steigenden Handwerker- und Materialkosten, werden die qm-Preise für diese hochwertigen Wohnungen im Bereich von 13 - 15 €/m<sup>2</sup> liegen, welcher Senior ohne Auto kann sich diese Preise leisten. Für Doppelverdiener, die in Großstädten wie Aachen, Düsseldorf oder Köln arbeiten ist es sicherlich machbar, aber diese Mieter benötigen PKW, um zur Arbeit zu kommen und was fehlt dann wieder - der Stellplatz!!!!</p>		
<p>B16 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Die neue Bebauung passt optisch un hinsichtlich der Bauhöhe nicht in die bestehende Bebauung.</p> <p>2) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft, auch mit Tiefgarage. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p>	<p>Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Bemänglet die Ausstattung und Gebrauchstauglichkeit der neuen Bebauung hinsichtlich qm-Preis, Stellplatzangebot &amp; Mobilität.</p> <p>4) Haus D, Bebauung in zweiter Reihe</p> <p>5) Anzahl der Wohneinheiten</p>	<p>keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Gebrauchstauglichkeit: Die Ausführung der Bauvorhaben obliegt den jeweiligen Bauherren. Der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussage. Soweit bekannt, plant ein Bauherr vor allem Kleinwohnungen für jeweils eine Person. Die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Gebäude werden beim bauaufsichtlichen Verfahren geprüft. Die städtebauliche Planung, und nur dies ist Bestandteil des Bebauungsplans, macht keine Aussagen zu Preis, Qualität und anderen Parametern eines Gebäudes.</p> <p>Mit diesem Bebauungsplan wird ein städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt. Dieses besteht aus vier angeordneten etwa gleich großen Baukörpern. Eine Reihenbildung ist damit nicht verbunden, da es keine „vordere“ Reihe an der Straße gibt. Die ansonsten eher restriktive Haltung zum Bauen in zweiter Reihe ist vor allem mit Erschließungsfragestellungen verbunden. Dies wird hier, durch die Festsetzung einer Tiefgarage, verträglich gelöst.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Wohneinheiten fest. Die vorliegende Planung eines Bauherrn berücksichtigt vor allem Kleinwohnungen, die für eine Person geeignet sind. Die letztlich in ein Bauaufsichtliches Verfahren eingebrachte Planung kann sich noch, je nach Marktentwicklung und Nachfrage ändern. Mit den Kleinwohnungen wird eine Marktlücke in Geilenkirchen bedient, hier ist das Wohnungsangebot derzeit zu klein. Es wird mit etwa 50 Personen im Projekt gerechnet.</p>	

**B17. Bürger\*in 17, Schreiben vom 18.08.2019**

Der ausgelegte Bebauungsplan entpuppt sich bei näherer Betrachtung als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Er unterscheidet sich gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan dadurch, dass nicht die Stadt den Bebauungsplan entwickelt, sondern vielmehr ein Investor den Bebauungsplan mit Unterstützung werkvertraglich gebundener Erfüllungsgehilfen.

Der Investor hat, wie man aus der Tageszeitung erfahren konnte, das Bebauungsmodell als besonders ökologische Bauweise dargestellt. Das sind aber Äußerungen, die m.E. nach nicht im Bebauungsplan rechtlich verankert werden können. Die ausgelegte Planurkunde ist ohne Hinweis auf einen Stand nach Datumslage. Betrachtet man das städtebauliche Konzept, mit den dargestellten Gebäuden A, B, C und D mit ursprünglichen 18,67m x 14,77m und vergleicht

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>diesen Plan mit den 4 Bebauungsflächen im Bebauungsplan von jeweils 21,35m x 20,00m erkennt man die Absicht des Investors. Die Wohneinheiten des schon lange kritisierten Gebäudes D, sollte es auf Druck der Bevölkerung nicht genehmigt werden, würden dann in den verbleibenden Gebäuden A, B und C integriert werden können. In solche Bauflächen bekommt man auch 14 Wohneinheiten hineingeplant– also mehr als das, wovon bisher die Rede war. Da bleibt nicht mehr viel an Grünfläche übrig.</p> <p>Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört aber auch die Planung der Ver- und Entsorgung für die Wohneinheiten.</p> <p>Wo ist der Kanalschluss für das Schmutzwasser vorgesehen? Sind die Kapazitäten noch vorhanden? Bei ökologischer Bauweise kann man doch davon ausgehen, dass für das gesamte Niederschlagswasser eine Bewirtschaftung auf dem Grundstück durch Verdunstung, Nutzung und Speicherung sowie Versickerung erfolgt. Auf Seite 17 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 6. Umweltbelange &gt;&gt;6.1 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen aufgeführt: „Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftlichen Belangen entgegenstehen. Das hier betroffene Grundstück war vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, so dass die Vorschrift hier nicht zwingend anzuwenden ist“. Geplant ist eine vollständige Neubebauung eines Grundstücks. Wer glaubt, dass man die Gesetzeslage sich schönschreiben lassen kann, dem sollte man bei all seinem Handeln genauestens auf die Finger gucken.</p> <p>Weiter wird aufgeführt: „Gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt Geilenkirchen Vom 15.12.2016 besteht im Übrigen ein Anschlusszwang für Abwasser, das auf dem Grundstück anfällt“. Wenn man diesen Satz unkommentiert stehen lässt könnte man annehmen, dass das Niederschlagswasser auf Grund eines Anschlusszwangs eh am öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Im §49 Landeswassergesetz werden jedoch die Ausnahmen von der Abwasserbeseitigungspflicht und dem Übergang auf Dritte geregelt.</p> <p>Da die Wohneinheiten keine Kellerräume haben, werden irgendwo dann 600 oder 1.100 Liter große Behälter für die Müllentsorgung in entsprechender Stückzahl aufzustellen sein. Gefühlt sind das für jedes Gebäude 4 Container. Wo sollen die stehen, wenn der Tag der Entleerung ist? Verkehrschaos!</p> <p>Das geplante Bauvorhaben stellt in keiner Weise einen Prozess der Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete dar. Vielmehr soll mit Unterstützung der Stadt und der Strategie der Nachverdichtung der Selbstzweck des Investors aus Sicht der Gewinnoptimierung vorangetrieben werden. Beschließt man in der Stadtverwaltung nur noch nach dem Willen eines einzelnen Investors? Das durchschaubare, einfache Investorenmodell ist optimiert auf Masse und auf das obere Segment des Wohnsektors gerichtet. So ein Projekt darf insbesondere in der gewachsenen und komplexen Wohnumgebung nicht verwirklicht werden, da bestehende Qualitäten nur geschwächt werden, anstatt die Chancen eines guten städtebaulichen Eingriffs zu nutzen. Das vorher größtenteils attraktive und gut funktionierende Straßengeviert droht so in gentrifizierte Viertel verwandelt zu werden.</p> <p>Geilenkirchen benötigt langfristige Stadtentwicklungskonzepte mit denen man eine Aufwertung erreicht. Und nicht umgekehrt. Am Beispiel der Quartiersanlage auf dem Grundstück der ehemaligen Kirche St. Josef im Gang wurde nicht weit genug gedacht. Hier sieht man, was es bedeutet Nachzuverdichten: Keine ausreichende Parkgelegenheiten und eine unnötige Versiegelung von Oberflächen.</p> <p>Gegen einen Beschluss des Bebauungsplanes 120 „An der alten Schule“ sprechen viele Argumente:</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die Anzahl der angedachten Wohneinheiten ist mit 40 Wohneinheiten für diese Wohnlage viel zu hoch angesetzt. Auf Grund meiner beruflichen Erfahrung wären für jeden Baukörper geschätzte 16 PKW Stellplätze erforderlich. Das macht dann bei 4 Baukörpern insgesamt 64 Stellplätze aus. Stellplätze, die auf dem Grundstück nachzuweisen wären.</li><li>• Durch die Bebauung in zweiter Reihe werden für die Erholung wichtige Grünflächen vernichtet. §1 Abs. 14 BauGB führt hier aus: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu berücksichtigen.“ Der Bebauungsplan richtet sich nicht an Bevölkerungsschichten, die bezahlbaren Wohnraum suchen.</li><li>• Die Anlage ist nicht geeignet für Bewohner mit Kind oder Kindern. Es fehlen Spiel- und ausreichende Freizeitflächen.</li><li>• Es ist nicht erkennbar, ob es sich um Miets- oder Eigentumswohnungen handelt.</li><li>• Ein Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Bienen ist nicht denkbar.</li><li>• Die Verkehrsanbindung, insbesondere im Pappelweg wird durch Kurz- oder Langzeitparker -beginnend ab Sittarder Straße bis zum Niederheider Weg - zum Verkehrskollaps führen.</li><li>• Die im Nutzungsstempel des Bebauungsplans dargestellten Vollgeschosse (II) in Verbindung mit dem Wunsch des Flachdaches (FD) gliedert sich nicht in die ortsübliche Bebauung. Der Nutzungsstempel sollte daher die vorhandenen Dachformen bei max. zwei Vollgeschossen beinhalten.</li><li>• Auch die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude gehört mit in den Nutzungsstempel</li><li>• Die monumentale Wirkung der Gebäude mit den möglichen Abmessungen von 21,35m x 20,00m und einer Gesamthöhe von bis zu 11,50m einschließlich Dachaufbauten stört nicht nur den geprägten Bebauungscharakter, sondern auch eine natürliche Luftzirkulation und wirkt einem gesunden Klima durch Temperaturanstieg entgegen.</li><li>• Die versiegelten Flächen stellen bei Anschluss an die vorhandenen Entwässerungssysteme eine indirekte Gefährdung Dritter dar, indem man den Überschwemmungsgebieten der Wurm und der Rur weiter „Nachschub“ liefert.</li><li>• Der vom Investor bereits rücksichtslos niedergemachte Baumbestand – wenn auch laut Gutachten nicht schutzwürdig – ist mit den paar angedachten „Bäumchen“ ökologisch nicht mehr zu ersetzen. Was vorher seit zig Jahren gewachsen war - aktiver Klimaschutz – ist zunichte!</li></ul> <p>Die Situation rund um den Bebauungsplan 120 macht aber auch deutlich, dass es in der Stadt Geilenkirchen grundsätzlich an Satzungen oder an Steuerungsinstrumenten in den Satzungen mangelt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Baumschutzsatzung: Eine Baumschutzsatzung fehlt gänzlich. Sie wäre jedoch ein wichtiges Ziel zum Klimaschutz und Lebensraum für Vögel und Kleintier.</li><li>• Anpassung der bestehenden Entwässerungssatzung auf wasserrechtlicher Grundlage Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte Bodenzone anzustreben. Eine Erlaubnis für das Einleiten</li></ul>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG)</p> <p>Grundsätzlich stehe ich keiner Bebauung im Wege, die sich an den vorhandenen Gegebenheiten orientiert. Seitens der Stadt wäre zu prüfen, ob hierzu nicht der rechtskräftig vorliegende Bebauungsplan ausreicht.</p>		
<p>B17 hat umfangreiche Bedenken zum BBP:</p> <p>1) Bebauungsplan sei ein vorhabenbezogener Plan.</p> <p>2) Ausnutzung und Größe der Baufenster</p> <p>3) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und Verstöße gegen geltende Wasser/Abwassergesetze.</p>	<p>Charakter des Bebauungsplans: Der Bebauungsplan wurde auf der Basis eines mit der Stadt Geilenkirchen abgestimmten Entwurfs erstellt. Mit der festgelegten städtebaulichen Ordnung wird die Realisierung dieses Bebauungsplans ermöglicht. Dabei bleibt offen, ob dies durch einen Bauherrn/ eine Bauherrin oder durch verschiedene Bauherrn/Bauherrinnen realisiert wird. Mit dem festgesetzten Gebäudevolumen können verschiedene Architekturlösungen und interne Wohnungsaufteilungen realisiert werden. Eine Bindung an einen bestimmten Entwurf soll nicht vorgenommen werden, um die Realisierungschancen zu verbessern.</p> <p>Zur Größe der Baufenster: Da der Plan kein vorhabenbezogener Plan ist, sind die Baufenster so strukturiert, dass nicht nur dieses Vorhaben, sondern jedes geeignete Vorhaben, das die Idee der Stadthäuser verfolgt, hier hineinpassen kann. Daher wurden verschiedene typische Stadthausgrundrisse geprüft und die Baufenster so gefasst, dass diese möglichen Bauformen hier umsetzbar sind. Die in der Stellungnahme geäußerte Vermutung einer Umverteilung der Baumassen ist nicht bekannt und auch nicht beabsichtigt. Die Bebaubarkeit wird im Übrigen durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Eine Reduzierung von Grünflächen durch Massierung der Bebauung ist daher nicht möglich. Ob und inwieweit ein Bauherr alle Baufenster ausnutzt, ist der weiteren Planung überlassen. Eine Verpflichtung besteht nicht.</p> <p>Zum Niederschlagswasser: Niederschlagswasser muss gemäß §5 der genannten Abwasserbeseitigungswasser nicht angeschlossen werden, wenn versickert wird. Gelingt dies nicht, ist an den Kanal anzuschließen. Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, die im Plan festgesetzt ist. Ein</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>4) Hat Bedenken bezüglich der Wohnungsnahe Müllentsorgung - Prognostiziert Verkehrsstörungen mangels Platz.</p> <p>5) Bezweifelt, dass die Planung in das Viertel passt.</p> <p>6) Hat Bedenken gegenüber der „Nachverdichtung“ des Wohnraums.</p>	<p>Bauherr sieht auch die Versickerung vor. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Zur Abfallbeseitigung: Der Bebauungsplan macht, wie auch bei anderen städtebaulichen Plänen, keine Vorschriften für die Anordnung und Organisation der Abfallbehälter. Diese sind, wie auch in der Nachbarschaft, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.</p> <p>Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung. Eine Gentrifizierung ist, da es sich um eine kleine Fläche handelt, nicht zu erwarten. . Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt.</p> <p>Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das Baugesetzbuch sowie weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>7) Hat Bedenken bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten und die dafür vorgesehenen Stellplätze.</p> <p>8) Bemängelt den Verlust von vorhandenen Grünflächen.</p>	<p>Derzeit liegt die mögliche Dichte bei etwa 68 EW/ha am Standort. Sie würde dann auf etwa 110 EW/ha steigen. Zu berücksichtigen ist hier auch, dass auf jeden Fall eine Bebauung zulässig ist, auch ohne Bebauungsplan. Hier werden etwa 10-15 normal große Haushalte möglich, so dass die Dichte auf jeden Fall auf ca. 95-100 EW/ha ansteigen wird. Insgesamt kann keine übermäßige Verdichtung festgestellt werden.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Er setzt auch nicht die Wohnungszahl fest. Dies obliegt der weiteren architektonischen Planung. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Mit der geänderten städtebaulichen Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Grünflächen: Die Flächen des Geltungsbereichs sind auch ohne Bebauungsplan bebaubar. Die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen ist bei der insgesamt geringen Bebauung in der näheren Umgebung gesichert, auch innerhalb des Geltungsbereichs.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>9) Der Bebauungsplan richtet sich nicht an Bevölkerung, die bezahlbare Wohnungen suchen</p> <p>10) Keine „kinderfreundliche“ Umgebung (Spielplätze etc.).</p> <p>11) Es ist nicht erkennbar ob es sich um Miets- oder Eigentumswohnungen handelt.</p> <p>12) Kein Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Bienen.</p> <p>13) Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p> <p>14) Keine Einfügung durch die Bauform</p> <p>15) Wünscht die Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl der Wohnungen</p>	<p>Zu bezahlbaren Wohnungen: Der Bebauungsplan macht hinsichtlich der Planungen zukünftiger Bauherren, wie auch in der Umgebung keine Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit. Die Aussage, der Plan würde sich nicht an Bevölkerung, die bezahlbare Wohnungen suchen richten, entbehrt einer Grundlage.</p> <p>Kinder: Mit dem Bauantrag sind die Regeln zur Anlage von Spielplätzen auf dem Grundstück zu erfüllen (§ 8 BauO NRW 2018). Öffentliche Flächen stehen auf dem Johann-Plum-Platz zur Verfügung.</p> <p>Der Bebauungsplan macht hier, wie üblich, keine Aussage, dieser Inhalt ist auch nicht nach § 9 BauGB festsetzbar.</p> <p>Es wird, da eine Tiefgarage vorgesehen wird, ausreichender Grünraum vorhanden sein. Festgesetzt werden umfangreiche Maßnahmen der Begrünung, so dass sichergestellt ist, dass entsprechende Lebensraumangebote zur Verfügung stehen.</p> <p>Verkehrsmenge: Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Zusätzliche Fahrten würden sich auch durch die sowieso zulässige Bebauung ohne Bebauungsplan ergeben.</p> <p>Angemessene Bebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung, wenn kleine Wohnungen realisiert werden sollen. Mit der Flachdachform soll eine moderne Bebauung festgesetzt werden, die vor allem begrünt werden kann. Dies ist bei Schrägdächern nur mit erheblichem zusätzlichen Aufwand verbunden.</p> <p>Zulässige Zahl der Wohnungen: Die Anzahl zulässiger Wohnungen kann grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Eine Begrenzung der Wohneinheiten kann auch indirekt durch</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>16) Luftzirkulation wird beeinträchtigt, Klimaschädliche Bebauung</p> <p>17) Befürchtet das durch zusätzliche versiegelte Flächen die Hochwassergefahr steigt.</p> <p>18) Bemängelt den Umgang mit Baumbeständen.</p> <p>19) Bemängelt fehlende grundsätzliche Satzungen / Steuerelemente der Stadt Geilenkirchen hinsichtlich des BBP.</p>	<p>Begrenzung der Maßkriterien und des Baufensters erreicht werden. Auf eine Festsetzung wird verzichtet, um zukünftigen Bauherren die Möglichkeit zu geben, verschiedene Wohnkonzepte in den Baukörpern umzusetzen und dabei auch Marktentwicklungen hinsichtlich Größe und Typologie zu berücksichtigen. Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, wird kein Zeithorizont für die Realisierung vorgegeben.</p> <p>Klimarelevanz: Der städtebauliche Entwurf stellt sicher, dass keine riegelartige Bebauung, welche die Luftzirkulation beeinträchtigt, entsteht. Die geplante Bebauung ist, durch Dachbegründung und Pflanzfestsetzungen, geeignet, die negativen Auswirkungen durch Gebäude abzumindern. Dies wird weder durch die umgebende Bestandsgebäude mit teilweise großflächigen Nebengebäuden realisiert, noch wurde dies durch die inzwischen abgebrochene ehemalige Bestandsgebäude geleistet. Der Bebauungsplan stellt an diesem Standort eine zukunftsfähige Planung sicher.</p> <p>Versiegelung: Die zusätzliche Versiegelung gegenüber der vorher dort bestehenden Bebauung ist gering. Die Wirkung wird durch die Festsetzung der Dachbegründung sowie durch die Vermeidung großflächiger Versiegelung durch Stellplatzanlagen gemindert. Durch zusätzliche Versickerungsanlagen wird der Spitzenabfluss weiter reduziert. Die Hochwassergefahr wird durch das Vorhaben nicht gesteigert. Auch hier ist zu berücksichtigen, dass auch ohne Bebauungsplan eine umfassende Versiegelung durch die zulässige Bebauung entstehen kann. Bereits durch die Regelungen des § 8 Abs. 1 BauO NRW 2018 wird sichergestellt, dass die nicht überbauten Flächen wasseraufnahmefähig herzustellen sind. Diese Anforderungen sind im Bauaufsichtlichen Verfahren zu erfüllen.</p> <p>Baumfällung: Die vorgenommene Baumfällung entspricht dem Recht, dass jeder Grundstückseigentümer auf bebauten Flächen hat. Dies ist unabhängig vom Bebauungsplan.</p> <p>Steuerungsinstrumente: Die beanstandeten Steuerungsinstrumente, bzw. ihr Fehlen haben nichts mit dem vorliegenden</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>20) Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan könnte möglicherweise ausreichen</p>	<p>Bebauungsplanentwurf zu tun, die Fragestellungen sind außerhalb dieses Verfahrens zu würdigen.</p> <p>Bebauungsplan: In diesem Bereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Bebaubarkeit richtet sich bisher nach § 34 BauGB, nach der eine Bebauung grundsätzlich unter Beachtung des Einfügekriteriums zulässig ist. Angesichts der heterogenen Bebauung im Umfeld ist dieses Kriterium jedoch schwer zu bestimmen, so dass ein Bebauungsplan zur eindeutigen und öffentlich einsehbaren Festlegung der zukünftigen Strukturen sinnvoll ist.</p>	
<p><b>B18. Bürger*in 18, Schreiben vom 19.08.2019</b></p>		
<p>Obwohl wir erst seit ca. anderthalb Jahren hier in Bauchem leben, wurden wir sehr herzlich von der Nachbarschaft aufgenommen und schätzen den Dorfcharakter in diesem Bereich sehr. Wir befürchten allerdings, dass diese "Dorfatmosphäre" durch den Bau solch großer Gebäude verloren geht. Uns erschließt sich einfach nicht, warum inmitten mehrerer Ein- bis Zweifamilienhäuser ein solches Bauvorhaben geplant wird. Unmittelbar rund um diesen Bereich wohnen derzeit schätzungsweise 30 Personen. Durch das Bauvorhaben werden mindestens (!) 48 Personen hinzukommen!</p> <p>Zur Zeit ist Bauchem ein sehr ruhiger Ortsteil von Geilenkirchen. Durch dieses Bauvorhaben gehen wir allerdings davon aus, dass es künftig zu Lärmbelastigungen und Unruhen in der Nachbarschaft kommen wird.</p> <p>Zusätzlich befürchten wir, dass sich die Parkplatzsituation im Bereich der Turmstraße und in der Straße "An der alten Schule" erheblich verschlechtern wird. In den Abendstunden ist die Parksituation mitunter jetzt schon angespannt. Wenn jetzt noch weitere 48 Personen mit Ihrem Besuch hinzukommen, wird es definitiv zu Spannungen und Unmut kommen. Wir als Anwohner bitten unbedingt für dieses Vorhaben genügend Parkraum für die Bewohner und deren Besucher zu schaffen, denn die Leidtragenden werden die Personen sein, die in diesem Bereich wohnen und ihr Auto nicht in einer Tiefgarage parken können, sondern auf die öffentlichen Parkplätze angewiesen sind!</p> <p>Hinzukommend stellt sich die Frage, ob der vorhandene Kanal für das vermehrte Aufkommen von Abwasser ausreicht. Falls nicht, werden wir mit zusätzlichen Anliegerbeiträgen belastet? Muss der Kanal in diesem Bereich erneuert werden?</p> <p>Weiterhin sind wir darüber besorgt, dass die Bewohner der zukünftigen Häuser einen direkten Blick in unseren Garten haben und wir diesen dann nicht mehr als "Ruhezone" mit der uns zustehenden Privatsphäre nutzen können.</p> <p>Auch ist es unverständlich, warum diese Angelegenheit im Eilverfahren betrieben wurde. Das Gesetz sieht dieses Eilverfahren zwar bei Wohnraumnot vor, allerdings werden im Ortsteil Bauchem doch derzeit viele neue Wohnräume geschaffen (u.a. Sittarderstraße/ "Am alten Sportplatz").</p> <p>Wir hoffen, dass unsere – und die Einwände unserer Nachbarn- Gehör bei Ihnen finden und berücksichtigt werden, sodass sich das geplante Bauvorhaben besser in den bereits vorhandenen Ortskern des Stadtteils Bauchem einfügen kann.</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>B18 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Die neue Bebauung passt optisch nicht in die bestehende Bebauung</p> <p>2) Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmbeleustigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharms: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.</p> <p>Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Da es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt, müssen diese im Stadtgebiet verteilt angeordnet werden. Die gefundene Lösung mit kleinen Stadthäusern ist ein guter Kompromiss zwischen größeren Wohnblocks und der vorhandenen Bebauung.</p> <p>Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Der Bebauungsplan setzt weder die Lage, noch die Größe noch die Lage der Tiefgaragenausfahrt fest. Dieses wird in der folgenden Architektenplanung noch geplant, die Darstellung im städtebaulichen Plan ist nur beispielhaft. Eine zu starke Beeinträchtigung der gegenüberliegenden Grundstücke ist ausgeschlossen, auch deswegen, dass diesbezüglich ein Nachweis gemäß der TA Lärm erbracht werden muss. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wird, dass nur zwei Geschosse möglich sind</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) KFZ-Stellplatzangebot mangelhaft. Prognostiziert Verkehrsstörungen.</p> <p>4) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet (Kostenbeteiligung Anwohner).</p>	<p>von Bedeutung sind. Der Schall, der beim Rampe-Befahren auftritt, wird auch durch die Konstruktion gemindert.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen. Hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze ist zu bemerken, dass die Straße gemäß Straßen- und Wegegesetz nicht dafür vorgesehen ist, dauerhaft zum Bewohnerparken benutzt zu werden. Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf Privatgrundstücken anzuordnen. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>5) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken.</p> <p>6) Sieht keinen Grund für ein Eilverfahren bei Wohnraumnot. Verweist auf neu geschaffene Wohnräume an der Straße „Am alten Sportplatz“ &amp; „Sittarder Straße“.</p>	<p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B19 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>„Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach „ 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung. Einen Zusammenhang mit Wohnraumnot setzt das Gesetz nicht fest.</p>	
<p><b>B19. Bürger*in 19, Schreiben vom 12.08.2021</b></p>		
<p>Parkplatzprobleme im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Geplant sind derzeit 40 Wohneinheiten mit 48 Stellplätzen in der Tiefgarage. Hier muss eine Verpflichtung durch den Investor bestehen, diese 48 Stellplätze den Wohnungen zuzuordnen, ohne sich freizukaufen. Er muss die Auflage erhalten die Mieter im Mietvertrag zu verpflichten einen Stellplatz entsprechend der Wohnungsgröße anzumieten.</li> </ul>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Pappelweg und Johann-Plum-Platz sind mit abgesenktem Bordstein versehen und somit als öffentliche Parkfläche ausgeschlossen. Die Turmstraße und der Niederheider Weg werden den zukünftigen Mietern und deren Besucher als Stellplätze dienen. Bisher wurde dieses Wohngebiet bereits durch die Anwohner sowie durch parkende Schüler der berufsbildenden Schulen belastet. Zu Stoßzeiten ist es dem öffentlichen Nahverkehr kaum möglich die Straßen zu benutzen. Das Parkplatzproblem wird nicht gelöst durch die geplanten Fahrradhäuser, weil nicht zu erwarten ist, dass Mieter nur mit Fahrrädern einziehen werden.</li> </ul> <p>Sicherheit der Bevölkerung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wie sind Rettungswege z.B. der Feuerwehr bzw. Rettungsdienst der Bevölkerung gewährleistet und wie gestaltet sich die Müllentsorgung?</li> </ul> <p>Höhe und Abmessungen der 4 geplanten Häuser</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anwohner befürchten massive Einschränkung ihrer Wohnqualität durch Schattenwurf, Störung ihrer Privatsphäre durch Einsichtnahme zukünftiger Mieter in den umliegenden Gärten, Terrassen und Grundstücken. Zusätzlich befürchten diese eine Beeinträchtigung Ihrer Ruhebereiche durch die Ausrichtung der Balkone und der Fenster des Bauvorhabens.</li> <li>Wurde hier eine Prüfung der Zulässigkeit nach der Baunutzungsverordnung NVO §15 durchgeführt?</li> <li>Massive Bedenken der Anwohner das der bestehende Dorfcharakter durch diese Wohnkomplexe bzw. massive Bauweise bestehend aus zwei Geschossen und Staffelgeschoss verloren geht. Zusätzlich wird eine Bebauung in "zweiter Reihe" als kritisch gesehen.</li> </ul> <p>Erhöhtes Verkehrsaufkommen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anwohner befürchten Lärm und Geruchsbelästigung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt durch die zukünftigen Mieter sowie Besucher. Auch die Zufahrt zu der Tiefgarage ist hier von betroffen.</li> <li>Zusätzlich ist auf den Straßen Niederheider Weg, Pappelweg und An der Alten Schule eine regelmäßige Geschwindigkeitsüberschreitung der dort üblichen 30km/h festzustellen. Diese Straßen werden als Zufahrt ins Niederheider Industriegebiet stark frequentiert.</li> </ul> <p>Mehrbelastung der bestehenden Kanalisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ist die Versickerung von Regenwasser ohne einen Kanalnutzung auf dem Grundstück bzw. den Freiflächen gewährleistet?</li> <li>Kommen evtl. Anliegergebühren für neue Straßen- und Kanalanschlüsse auf die Anwohner der umliegenden Straßen zu?</li> </ul> <p>Umweltprüfung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Warum wurde auf eine Durchführung der Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB verzichtet?</li> <li>Die Anlieger befürchten, dass sich im Bereich des zukünftigen Bebauungsplans noch umweltschädliche Altlasten befinden. Liegt hierzu eine Prüfung vor?</li> </ul>		
<p>B 19 hat folgende Bedenken zum BBP:</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>1) Verpflichtung zur Stellplatzerstellung und Verpflichtung der Mieter, diese zu benutzen</p> <p>2) öffentliche Straßen können nicht mehr Stellplätze bereitstellen</p> <p>3) Frage nach den Rettungswegen für die Feuerwehr</p> <p>4) Wie gestaltet sich die Müllentsorgung?</p> <p>5) Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Schattenwurf</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Eine Verpflichtung der Mieter, Stellplätze anzumieten, ist öffentlich-rechtlich nicht möglich. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Stellplatzangebot öffentlicher Raum: Die öffentlichen Stellplätze stehen vor allem Besuchern, Kunden etc. zur Verfügung. Private Stellplätze der Anwohner müssen gemäß BauO NRW 2018 auf einem privaten Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p>Rettungswege: Diese sind nach dem Bebauungsplan im Bauaufsichtlichen Verfahren durch den Bauherrn, bzw. dessen Architekten nachzuweisen. Die Erforderlichkeit richtet sich nach der Landesbauordnung NRW.</p> <p>Zur Abfallbeseitigung: Der Bebauungsplan macht, wie auch bei anderen städtebaulichen Plänen, keine Vorschriften für die Anordnung und Organisation der Abfallbehälter. Diese sind, wie auch in der Nachbarschaft, auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.</p> <p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>8) Beeinträchtigung des Dorfcharakters</p> <p>9) Erhöhtes Verkehrsaufkommen</p> <p>10) Geschwindigkeitsüberschreitung auf anliegenden Straßen wird thematisiert</p> <p>11) Befürchtet eine Überlastung der Abwasseranlagen und somit eine mögliche Kostenbeteiligung für weitere Maßnahmen im Wohngebiet.</p> <p>12) Wurde eine Umweltprüfung durchgeführt?</p>	<p>widersprechen. Die Vorschrift hat keinen Schutzcharakter zum Erhalt bestimmter räumlicher Situationen. Hierdurch würde die Planungshoheit untergraben.</p> <p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.</p> <p>Verkehrsaufkommen: Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würde.</p> <p>Geschwindigkeitsüberschreitung: Die Sicherung der Vorgaben und Einhaltung der Straßenverkehrsordnung ist laufende Aufgabe der Verwaltung. Es ist kein baurechtlich relevanter Belang. Ein Bebauungsplan kann im Übrigen hierzu keine Festsetzung treffen.</p> <p>Zu den Abwasseranlagen: Das städtische Kanalnetz kann das Schmutzwasser aufnehmen. Zum Regenwasser ist sowohl eine Rückhaltung über die umfangreiche Dachbegrünung, als auch eine Versickerung vorgesehen. Die Abpufferung von Starkregenereignissen wird auf dem Grundstück vorgenommen.</p> <p>Zur Umweltprüfung: Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung als formaler Baustein mit einem eigenen Umweltbericht erforderlich, da dies für solche kleinen Pläne unverhältnismäßig wäre. Die Umweltsachverhalte sind dennoch in</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>13) Sind Altlasten vorhanden?</p>	<p>der Begründung behandelt. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.</p> <p>Zu den Altlasten: Das Kreisgesundheitsamt hat mitgeteilt, dass eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p>	
<p><b>B20. Bürger*in 20, Schreiben vom 12.08.2021</b></p>		
<p>Das durch Hr. Bert Dreßen und Sohn neugegründete Unternehmen "Future Flats" und dessen Präsentation am 29.04.2021 bei der 3. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zum Bauvorhaben auf dem ehemaligen Grundstück der Familie Kamps, An der alten Schule bzw. Pappelweg in GK-Bauchem stimmt uns sehr nachdenklich. Die nach seiner Darstellung gemachte Aussage zum Thema "Schattenwurf- Beschattung der Nebengebäude" der geplanten Häuser A-D kann aus unserer Sicht nicht richtig sein. Hier wurde am Beispiel Haus D den anwesenden Teilnehmern nur die ungepflegte Rückseite des Flurgrundstücks Nr. 59 gemäß Lageplan der Turmstraße präsentiert. Von weiteren benachbarten Grundstücken, die im Sonnenverlauf liegen, von denen wir auch betroffen sind, wurde vom Hr. Dreßen leider keine Äußerung getätigt.</p> <p>Wir sind der festen Überzeugung, dass uns durch die Bauhöhe von 10m bzw. 9,5m sowie den möglichen Baugrenzen von 20,0m x 21,35m der geplanten Häuser, besonders durch Hauses D mit EG + 1. OG + Staffelgeschoss +1,5m on TOP z.B. für eine Photovoltaik-Anlage etc., ein erheblicher Anteil der Sonne auf unsere Terrasse I Garten und dem Grundstück genommen wird und somit ein deutliches Stück Lebensqualität verloren geht. Eine mögliche Drehung des Hauses D, wie von Ihrem Mitarbeiter des Bauamtes angesprochen, würde also hier keine signifikante Verbesserung hervorbringen.</p> <p>Zusätzlich fühlen wir uns durch die Ausrichtung der Balkone bzw. Fenster in süd-östlicher Richtung in unseren Ruhebereich bzw. Privatsphäre erheblich beeinträchtigt bzw. gestört und sehen hierdurch eine Wertminderung unseres Grundstückes. Die Anzahl der zu erwartenden Fenster mit nord- östlicher Ausrichtung der Häuser tragen ebenfalls ihren Beitrag dazu.</p> <p>Weiterhin sind wir der Meinung, dass diese Art der Bebauung nicht in den Dorfcharakter von Bauchern passt und keine ortsübliche Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden bzw. bestehenden Bauten darstellt und zu einer weiteren Zersiedelung beiträgt. Außerdem ist Bauen in "zweiter Reihe" jedem Grundstückseigentümer normalerweise auch untersagt.</p> <p>Zusätzlich sehen wir das zu erwartenden, erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die zu erwartenden Parksituation auf den angrenzenden Straßen als erschreckend an. Da zu den derzeit geplanten 48 Stellplätzen gemäß Stellplatzschlüssel nur eine Nachweispflicht besteht, diese Stellplätze vermutlich nicht Bestandteil einer zu mietenden Wohnung sind, zu jeder Wohnung auch Partner, Familie und Freunde gehören, kommt es zwangsläufig zu einer Überlastung dieser Straßen mit an-/abfahren und parkenden Fahrzeugen. Der Bereich An der alten Schule zur Kreuzung Pappelweg von der Turmstraße aus betrachtet, ist bereits weitgehend durch die Anwohner belegt. Ein weiterer Bereich Pappelweg zur Kreuzung An der alten Schule vom Niederheiter Weg aus betrachtet, untersagt ein Parken auf der Straße durch den abgesenkten Gehweg/Bordstein.</p> <p>Abschließend interessiert uns noch, warum bei einer Erstinformation zum Bauvorhaben der Fa. Future Flats am 22.10.2020 im Rathaus uns gegenüber deutliche Bedenken zum Haus D durch Beschäftigte des Bauamtes deutlich gemacht wurden, diese sich jedoch in der aktuellen Planung nicht mehr widerspiegeln! In</p>		

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>diesem Gespräch war die Rede von zwei Vollgeschosse inkl. dem Staffelgeschoss und das hier entsprechende Abstände zu Nachbargrundstücke etc. aufgrund der Bauhöhe einzuhalten sind ist Voraussetzung.</p>		
<p>B 20 hat folgende Bedenken zum BBP:</p> <p>1) Verschattung des Grundstücks</p> <p>2) Störung der Privatsphäre</p> <p>3) Der Dorfcharakter wird beeinträchtigt</p>	<p>Zum Thema Schattenwurf: Zum Projekt eines Bauherrn liegen Schattenwurfstudien vor. Ein gesondertes Schattengutachten zur Bewertung nach DIN 5034 wurde nicht aufgestellt, da mit Sicherheit die dort genannten Orientierungswerte nicht auftreten werden. Die DIN empfiehlt in mindestens einem Wohnraum für den 17. Januar mindestens 1 Stunde und für die Tag- und Nachgleiche (21. März) mindestens 4 Stunden Besonnung. Es handelt sich hierbei nicht um Grenz- oder Richtwerte, sondern um normbezogene Orientierungswerte. Die Wohnung von B21 befindet sich im Südosten des Geltungsbereichs in etwa 60 m Entfernung. Wohnungsnahe Freiflächen werden durch Verschattung aus Gebäuden im Geltungsbereich nicht betroffen.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B21 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharme ist eine</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird teilweise dadurch gefolgt, dass für ein Gebäude durch Höhenbeschränkung nur zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss möglich sind.</p>

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>4) Das Verkehrsaufkommen wird zu hoch, die Parksituation wird kritisiert</p> <p>5) Berücksichtigung von Planungsalternativen mit weniger Geschossen</p> <p>6) Haus D, Position der Verwaltung im Informationsgespräch</p>	<p>nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charmveränderung kann nicht bewertet werden.</p> <p>Zum Verkehr: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der Tiefgarage, fest. Beabsichtigt ist durch einen Bauherrn, andere Verkehrsmittel als das Auto zu fördern. Hierzu soll eine Verabredung getroffen werden. Gelingt dies nicht, sind die Stellplatzanforderungen, die von der Stadt Geilenkirchen aufgestellt werden, zu erfüllen. Der Bauherr muss dies außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag zusätzlich ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch eine nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen würde.</p> <p>Planungsalternativen: Dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf liegen verschiedene Überlegungen und auch Alternativentwürfe zugrunde. Der Entwurf wurde gewählt, weil er den größten Anteil an Grün- und begrünten Flächen enthält und somit die Ziele der Klimaanpassung am besten erfüllt. Darüber hinaus werden großflächige oberirdische Stellplatzanlagen vermieden.</p> <p>In der Abwägung der bekanntgewordenen Stellungnahmen wurde in der Umplanung Haus D um ein Geschoss niedriger geplant, die Höhenfestsetzung wurde entsprechend angepasst.</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<b>3. Träger öffentlicher Belange</b>		
<b>T1: Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 09.07.2021</b>		
<p>der oben genannte Bebauungsplan liegt im Umfeld der L46 im Abschnitt 6. Es bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.</p>		
<p>1) Es bestehen keine Bedenken 2) Keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung</p>		<p>Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis zum Thema Immission wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>T2: NEW Netz GmbH, Schreiben vom 14.07.2021</b>		
Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen mit, dass keine Bedenken vorliegen.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich
<b>T3: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Schreiben vom 21.07.2021</b>		
Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
<b>T4: WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 21.07.2021</b>		
Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
<b>T5: Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Schreiben vom 26.07.2021</b>		
Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.</p> <p>Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braun kohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider &amp; Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Folgendes sollte berücksichtigt werden:</p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich empfehle Ihnen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p>		
<p>1) In absehbarer Zukunft ist nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen 2) Das Gebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen (Braunkohlebergbau), ein Grundwasserwiederanstieg ist zu erwarten 3) Bedingte Bodenbewegungen sind möglich 4) Es wird empfohlen eine Anfrage auf Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei RWE Power AG zu stellen</p>	<p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu möglichem Grundwasseranstieg (Nr. 1) enthalten</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Bergbau (Nr. 6) enthalten</p> <p>Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung diesbezügliche Informationen einzuholen.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>T6:Stadt Hückelhoven: Amt für Stadtplanung und Liegenschaften, Schreiben vom 28.07.2021</b></p>		
<p>Von Seiten der Stadt Hückelhoven bestehen keine Bedenken.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<b>T7:Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 28.07.2021</b>		
Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>T8:WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 04.08.2021</b>		
wir bitten darum, die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband Eifel – Rur abzustimmen.		
Die Entwässerungsplanung ist mit dem WVER abzustimmen	Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung Informationen mit dem Wasserverband auszutauschen.	Der Hinweis zum Thema Entwässerung wird zur Kenntnis genommen.
<b>T9:Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb, Schreiben vom 06.08.2021</b>		
<b>Erdbebengefährdung</b>		
Übereinstimmend mit den Ausführungen unter Punkt 3 „Erdbebengefährdung“ in Abschnitt C. „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Geilenkirchen, Gemarkung Geilenkirchen: 3 / S In Ergänzung zu diesen Ausführungen werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben:</li> <li>• Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</li> <li>• Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.</li> </ul>		
<b>Baugrund</b>		
Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse an, die von bis zu 2 m mächtigem Löss/Lösslehm überlagert werden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft in Nordwest/Südost – Richtung eine tektonische Störung. Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht seismisch aktiv.		
Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung und der genauen Lage der oben genannten Störung empfehle ich, soweit nicht bereits geschehen, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen.		
Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.		
1) Die Hinweise zur Erdbebengefährdung werden bestätigt. 2) Auf Anwendungsteile der DIN EN 1998 wird hingewiesen	Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis  Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geologischen Störung wird ein

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Auf die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149: wird hingewiesen.</p> <p>4) Auf die im Plangebiet anstehenden Sande und Kiese der jüngeren Hauptterasse wird hingewiesen.</p> <p>5) Auf eine geologische Störung wird hingewiesen.</p> <p>6) Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen.</p>	<p>Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen</p> <p>Den Bauherren wird die Berücksichtigung empfohlen</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Plan aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zu Sumpfungsmaßnahmen</p>	<p>entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><b>T10: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 09.08.2021</b></p>		
<p>Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden sach- und Rechtslage bestehen zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher belange keine Einwände.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T11: EBVGmbH, Schreiben vom 11.08.2021</b></p>		
<p>das Objekt liegt außerhalb unserer Berechtsame, wir sind somit für eine Bearbeitung nicht zuständig. Wer ggf. in Ihrem Falle zuständig ist, können Sie bei der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung Bergbau und Energie in NRW-Gasbenstraße 25, 44135 Dortmund, in Erfahrung bringen.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T12: Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 16.08.2021</b></p>		
<p>da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nichtberührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T13: Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 18.08.2021</b></p>		
<p>landwirtschaftliche Belange sind, soweit erkennbar, nicht berührt. Die Nachverdichtung und das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB sind geeignet, die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle zu vermeiden und werden daher begrüßt.</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>T14: LVR: Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 18.08.2021</b>		
hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.		
Es bestehen keine Bedenken		Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>T15: LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 18.08.2021</b>		
Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.		
Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9917160, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		
Es bestehen keine Bedenken, dennoch wird auf §§ 15, 16 DSchG NRW verwiesen.	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf Bodendenkmäler und den Umgang bei Auffinden von solchen enthalten (Nr. 2)	Es ist keine Abwägung erforderlich.
<b>T16: Regionetz GmbH, Schreiben vom 18.08.2021</b>		
den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:  Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:  Bei Signalkabeln: 0,30 m,  Gasrohrleitungen DN < 300: 0,50 m,  Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0,80 m,  Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen. Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.</p> <p>Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden. Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)</p>		
<p>1) Es bestehen keine Bedenken, jedoch wird darauf verwiesen, dass vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden sollen.</p> <p>2) Es wird darum gebeten aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan, sondern die nachgelagerten Bauarbeiten.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden im nachgelagerten Bauverfahren berücksichtigt.</p>
<p><b>T17: Erftverband, Schreiben vom 19.08.2021</b></p>		
<p>Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<b>T18: Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 19.08.2021</b>		

nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 120 - Bauchem - An der Alten Schule.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde sowie des Amtes für Altershilfen und Sozialplanung werden keine Bedenken geäußert. Das Gesundheitsamt, die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung:

**Gesundheitsamt:**

Aus gesundheitsaufsichtlicher bzw. aus amtsärztlicher/umweltmedizinischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Ein Schutz des Trinkwassers muss gewährleistet sein.

**Untere Naturschutzbehörde:**

Gegen die Planung bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Die Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes sind begrüßenswert. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der ordnungsgemäßen Umsetzung dieser Maßnahmen eine Kontrolle durch die Stadt unerlässlich, da ansonsten zu befürchten ist, dass es zu Missachtungen der gestalterischen Vorgaben kommt. Die in der Artenschutzprüfung des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung mit Stand 12.10.2020 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

**Untere Wasserbehörde:**

Es wird darum gebeten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

*Niederschlagswasser:*

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürger\*inservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19. Metalldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

*Einbau von RCL:*

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45 und -61 58.

*Geothermie:*

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

### Brandschutz

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung:

„Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“ Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

2. Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend-hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe-gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

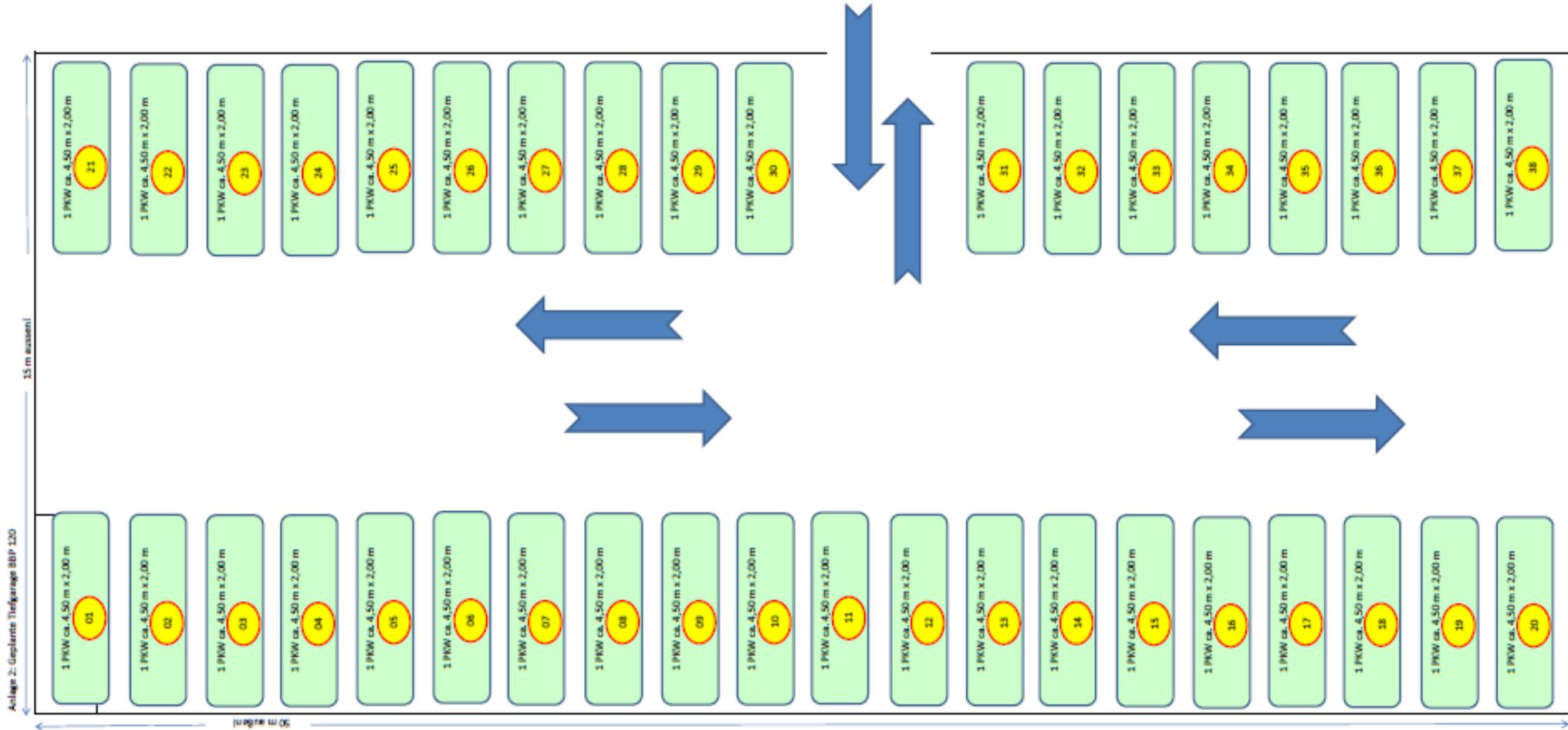
3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
  4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Die Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
  5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.
  6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW).
  7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
  8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.
- Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untere Bodenschutzbehörde: keine Bedenken</li> <li>- Untere Immissionschutzbehörde: keine Bedenken.</li> <li>- Amt für Altershilfen und Sozialplanung: keine Bedenken</li> <li>- Gesundheitsamt keine Bedenken, jedoch wird auf Immissionsgrenzwerte und den Schutz der Gesundheit der umliegenden Bevölkerung verwiesen.</li>   <li>- Untere Naturschutzbehörde - Die in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.</li> <li>- Untere Wasserbehörde – Bittet um textliche Aufnahme von Hinweisen zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie.</li> <li>- Brandschutzdienststelle – keine Bedenken, jedoch wird auf Brandschutztechnische Anforderungen verwiesen.</li> </ul>	<p>Zu den Immissionsgrenzwerten: auf der städtebaulichen Planungsebene sind keine Immissionsrisiken bekannt. Im Rahmen des nachgelagerten Bauaufsichtlichen Verfahrens können Nachweise nach TA Lärm erforderlich werden, sofern eine Tiefgarage errichtet wird.</p> <p>Naturschutz: Inzwischen wurde das Baufeld freigemacht. Es verbleibt die Forderung, an den Gebäuden 10 Fledermauskästen anzubringen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wasserschutz: Die Hinweise zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Brandschutz: Hinweis Nr. 1,2: Es handelt sich um offene Wohnbebauung, entsprechend der umliegenden Bebauung. Der vorhandene Hydrant befindet sich im Kreuzungsbereich An der Alten Schule / Pappelweg. Er liegt ca. 100 m vom entferntesten Punkt des Geltungsbereichs entfernt. Die Vorgabe wird eingehalten. Die Hinweise Nr. 3-8 sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie sowie zum vorsorglichen Artenschutz werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

**Anlage 1:**  
Der Stellungnahme von B1 beigefügte Fotos (verkleinert)



**Anlage 2:**  
Der Stellungnahme von B4 beigefügte Skizze (nicht maßstäblich, gedreht)



Bei 40 Wohnflächen passen also maximal nur 38 PKW in die geplante Tiefgarage für die 4 Klöster.  
Für die Tiefgarage ist hierbei eine Größe von 50 x 15 m vorausgesetzt.