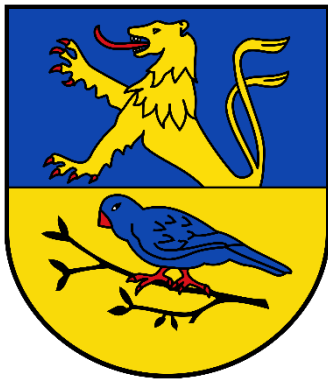


ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

Zum Bebauungsplan Nr. 121

„Erweiterung Fa. Pohlen II“



Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf

Mai 2022

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Pohlen – Bedachungen GmbH & Co. KG
Am Pannhaus 2
52511 Geilenkirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 21-065

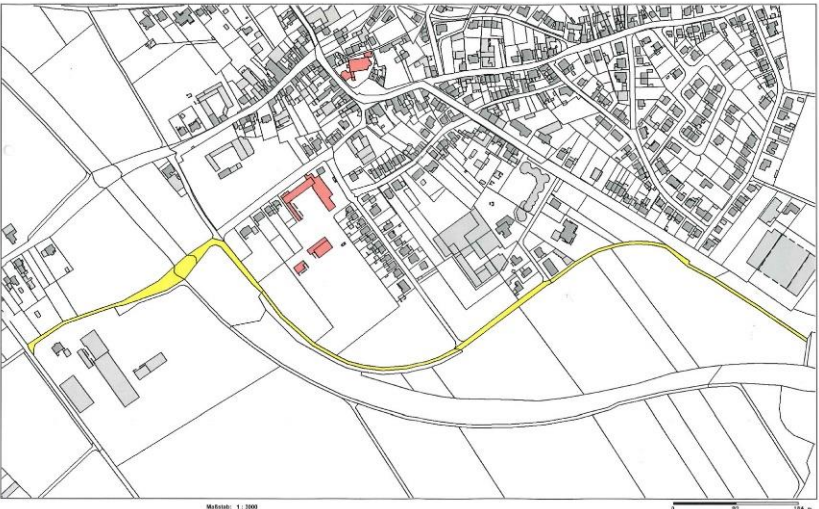
INHALT

1	EINGEBER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 13.12.2021	1
1.1.1	Wirtschaftsweg.....	1
2	EINGEBER 2	2
2.1	Mit Schreiben vom 14.02.2021.....	2
2.1.1	Wirtschaftsweg.....	2
2.1.2	Baumbestand	3

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINGEBER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 13.12.2021		
1.1.1 Wirtschaftsweg		
Ich bin Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebs in Immendorf. Die Betriebsstätte befindet sich an meiner o.g. Wohnanschrift. Meine Ackerflächen in den Gemarkungen Immendorf (im Bereich der Ortsteile Immendorf, Prummern, Apweiler), Beeck, Puffendorf, Gereonsweiler erreiche ich über den im beigefügten Lageplan in gelber Farbe gekennzeichneten Weg. Ich nutze diesen Weg, um Immissionen in der Ortslage von Immendorf zu vermeiden. Ich rege daher an, den Weg als öffentliche Verkehrsfläche für den landwirtschaftlichen Verkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans darzustellen, wie er derzeit meines Wissens auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellt ist. Ich bitte um Mitteilung der derzeitigen Widmung des Weges in schriftlicher Form. Meine Nutzfahrzeuge sind bis zu 3,30 m breit und haben eine Höhe von 4 m. Die derzeitige Bepflanzung entlang der Grenze des nördlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ist bereits jetzt für die Befahrbarkeit problematisch, aber möglich, da man noch auf die seitliche Ackerfläche ausweichen kann.	Auf eine Festsetzung des Weges als „Verkehrsfläche“, z.B. mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ wird verzichtet. Anstelle davon wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die von dem bezeichneten Wirtschaftsweg erfassten Flächen reduziert. Hiervon ausgenommen wird der für die Plangebietszufahrt vorgesehene Bereich. Dieser wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Ergänzend zu den vorgenannten Erläuterungen ist darauf hinzuweisen, dass der südöstliche Teil der Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstück 25 bereits heute nicht als Weg genutzt, sondern im Zusammenhang mit den südlich daran angrenzenden Ackerflächen bewirtschaftet wird. Eine künftige, isolierte Bewirtschaftung der rund 450 m² großen Restfläche wird als unrealistisch erachtet. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, diese Fläche weiterhin in das geplante Betriebsgelände einzubinden. Die Mitteilung der derzeitigen Widmung des Wirtschaftsweges ist kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern Geschäft der laufenden Verwaltung. In diesem Rahmen ist eine entsprechende Mitteilung bereits erfolgt. Gemäß einer vorliegenden Vermessung verfügt der vorhandene Wirtschaftsweg über eine Breite von ca. 3 m. Demgegenüber verfügt die diesbezügliche Wegeparzelle über eine Breite von mindestens ca. 4,2 m. Damit ist die Parzelle für eine Befahrbarkeit mit den bezeichneten Fahrzeugen grundsätzlich geeignet.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Ich bitte zusammenfassend darum, dass dieser Weg zukünftig nach wie vor als Ab- und Anfahrt für meinen Betrieb nutzbar ist. Dies dürfte auch im Interesse der Dorfbevölkerung von Immendorf sein, damit weniger Verkehr in der Ortslage verursacht wird. 	Zugleich halten die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen einen Abstand von mindestens ca. 2,20 m gegenüber der Wegeparzelle ein, sodass eine Einschränkung der Befahrbarkeit durch bauliche Hauptanlagen nicht zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben können die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten erhalten bzw. diesbezügliche Einschränkungen vermieden werden.	
2 EINGEBER 2		
2.1 Mit Schreiben vom 14.02.2021		
2.1.1 Wirtschaftsweg		
aus der Planskizze ist erkennbar, dass hier öffentliche Flächen (z.B. Fahrradweg) privat bzw. firmenintern genutzt werden sollen. Das steht in	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die bezeichneten, öffentlichen Flächen reduziert. Hiervon ausgenommen wird	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
krassem Gegenteil zu der Neutralität der übrigen Anwohner und deren Grundstücksnutzungen. Es beschränkt einseitig die Wertung und Nutzung für alle Anlieger und vertritt nur einseitig besitzergreifend die Interessen der Fa. Pohlen, die allgemeinen Interessen der Anwohner werden jedoch außeracht gelassen.	der für die Plangebietszufahrt vorgesehene Bereich. Dieser wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben kann die bestehende, öffentliche Nutzung aufrechterhalten werden. Ergänzend zu den vorgenannten Erläuterungen ist darauf hinzuweisen, dass der südöstliche Teil der Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstück 25 bereits heute nicht als Weg genutzt, sondern im Zusammenhang mit den südlich daran angrenzenden Ackerflächen bewirtschaftet wird. Eine künftige, isolierte Bewirtschaftung der rund 450 m² großen Restfläche wird als unrealistisch erachtet. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, diese Fläche weiterhin in das geplante Betriebsgelände einzubinden.	
2.1.2 Baumbestand		
Außerdem soll 100Jähriger Baumbestand (Linden) geopfert werden um später Weiden und andere der Trockenheit nicht resistent genügende Bäume zu pflanzen.	Inwiefern die Planung zur Entfernung von Linden führt, ist nicht ersichtlich und wird durch den Eingeber nicht näher erläutert. Tatsächlich sind Gehölze im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die bezeichneten Linden befinden sich außerhalb des Plangebietes. Deren Erhalt wird durch die Planung nicht in Frage gestellt. Hiervon ausgenommen sind insgesamt 2 Bäume im Bereich der geplanten Plangebietszufahrt. Dieser Eingriff wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum Bebauungsplans Nr. 121 berücksichtigt und ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes verbindlich auszugleichen. Die Pflanzenauswahl für die Ausgleichsmaßnahmen erfolgte in Abstimmung mit der Baumschule Mertens aus Geilenkirchen-Prummern und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. Hierbei wurde der Klimawandel berücksichtigt und es wurden Pflanzen – u.A. die Salweide – ausgewählt, die gegenüber Hitze und Trockenheit eine überdurchschnittliche Resistenz aufweisen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.3 Abwägung öffentlicher und privater Interessen		
Die Aufstellung zeigt, dass hierbei einzig und allein nur die vollständige höchste Bebauungsnutzung des eigenen Grundstückes in Betracht gezogen wird, das gesamt gesellschaftliche Interesse bzw. der bisherige allgemeine Nutzungsstand nicht berücksichtigt wird. Sie passt in keiner Weise in die bauliche Begebenheit der Dürener Straße und der Ortsansässigkeit. Durch diese vorgesehene Bebauung werden die Grundstückswerte der Anwohner abgewertet, so dass nur einseitig die Wertvorstellung der Fa. Pohlen Beachtung findet, letztendlich wird dadurch ein Monopol auf die Dorfgemeinschaft ausgeübt. Die Begründung, dass hier öffentliche Interessen durch wahrscheinliche Kindergartennutzung und/oder Forschungseinrichtungen von allgemeinem Nutzen sein sollen, wird bezweifelt, denn schließlich dienen auch diese Einrichtungen in erster Linie der Fa. Pohlen.	Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dieses Gebot wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. So wurde auch die Ausnutzbarkeit des Grundstückes mit anderen Belangen abgewogen und zum Teil eingeschränkt. Beispielsweise wird festgesetzt, dass die planbedingten Eingriffe innerhalb des Plangebietes auszugleichen sind und Teile des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten sind. Insofern kann der Anmerkung, dass die Planung allein auf eine größtmögliche Bebauungsdichte abzielt, nicht gefolgt werden. Dass ein möglicher Kindergarten der Allgemeinheit nicht zwingend zugänglich wäre, ist korrekt. Gegenteilige Aussagen werden in den Planunterlagen allerdings auch nicht getroffen. Gleiches gilt für Aussagen, wonach sich der öffentliche Nutzen des Planvorhabens aus einer unmittelbaren, öffentlichen Zugänglichkeit oder Nutzbarkeit ableitet. Vielmehr kann festgehalten werden, dass die Planung einen erheblichen Beitrag zur Energiewende leisten kann, sodass ein allgemeines öffentliches Interesse an der geplanten Betriebserweiterung bzw. -ergänzung gegeben ist. Ein weiteres öffentliches Interesse im Allgemeinen sowie der Stadt Geilenkirchen im Speziellen besteht durch die Möglichkeit, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Zur Regelung der Bebauungsdichte werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Hierdurch kann ein angemessener Übergang zu den bestehenden Siedlungsstrukturen bzw. den baulichen Gegebenheiten gefördert werden. Ein möglicher Wertverlust angrenzender Grundstücke wird in die Abwägung einbezogen. Jede planerische Entscheidung kann sich positiv oder	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	negativ auf den Wert von Immobilien auswirken. Das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG umfasst allerdings keine allgemeine Wertgarantie vermögenswerter Rechtspositionen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. Mai 2013 – 8 C 11257/12). Damit ist die planbedingte Beeinflussung von Immobilienwerten der Abwägung auch zugänglich. Ein pauschaler Wertverlust angrenzender Grundstücke kann aus der vorliegenden Planung zudem nicht abgeleitet werden. Insbesondere da der Wert eines Grundstückes weitgehend durch seine Nutzung bestimmt wird (EZBK/Dieterich BauGB § 194 Rn. 65-80). Die allgemeinen Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke werden durch die vorliegende Planung in einem vertretbaren Rahmen beeinflusst. Schadhafte Immobilienwertveränderungen, die es auszugleichen gilt, lägen beispielsweise dann vor, wenn die gesetzlichen Bestimmungen, z.B. der TA Lärm, verletzt werden. Entsprechende Auswirkungen sind vorliegend nicht erkennbar bzw. sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan betroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten (Mück, 2019).	
2.1.4 Einbindung öffentlicher Flächen		
Sollten hier tatsächlich öffentliche Flächen für die Durchführung des Bebauungsplanes genutzt werden macht sich für den Bürger der Verdacht der steuerlichen Vorteilnahme auf.	Im Rahmen der Planung wird ausschließlich der südöstliche Teil der Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstück 25 in das Baugebiet einbezogen. Dieser wird bereits heute – im Gegensatz zu den verbleibenden Flächen des Flurstücks – nicht als Weg genutzt, sondern im Zusammenhang mit den südlich daran angrenzenden Ackerflächen bewirtschaftet. Eine künftige, isolierte Bewirtschaftung der rund 450 m² großen Restfläche wird als unrealistisch erachtet. Aus diesem Grund wird beabsichtigt, diese Fläche weiterhin in das geplante Betriebsgelände einzubinden. Das hierdurch erforderliche Grundstücksgeschäft erfolgt im Wege vertraglicher Regelungen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.5 Stellplätze		
Bei der Größe der Bebauung haben wir Sorge, dass die Dürener Str. sowie der Immenweg durch spätere parkende Fahrzeuge eingeschränkt sein wird.	Der künftigen Bauherrschaft wird durch § 48 Abs. 1 BauO NRW 2018 vorgeschrieben, notwendige Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird, herzustellen. Diese notwendigen Stellplätze sind im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.6 Beschattung		
Auch die Höhen der baulichen Anlagen (4 m zu 15 m) werden große Beschattungen aufweisen zu niedrigen Bauweisen der Dürener Str. und des Immenweges sowie der Paulstraße. Anhand von Luftaufnahmen (Boris. NRW.) kann man schon jetzt das Ausmaß der Beschattung am Beispiel des Pohlen-Solar-Hallenbaus Ortsausgang Immendorf zum Gebäude Wohnhaus [REDACTED] sehen.	Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 121,0 m über NHN begrenzt. Das Gelände liegt in dem der Ortslage zugewandten Bereich auf einer Höhe von ca. 107,2 bis 108,4 m über NHN. Insofern entspricht die festgesetzte Gebäudehöhe an dieser Stelle einer Höhe über Grund von 13,8 bis 12,6 m. Bauliche Anlagen mit dieser Höhe werden auf die durch Baugrenzen bestimmten, überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Aufgrund des Sonnenverlaufs kann erheblicher, planbedingter Schattenwurf die nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen betreffen. Die Flächen im Nordwesten und Norden des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Damit können durch Schattenwurf bedingte, nachbarschaftliche Konflikte an dieser Stelle ausgeschlossen bzw. auf die nordöstlich vom Plangebiet gelegenen Wohngebiete beschränkt werden. Im Nordosten ist eine erhebliche Beschattung bereits durch die vorhandene Allee entlang der Dürener Straße gegeben. Eine erhebliche, über die bestehende Verschattung hinausgehende Verschlechterung der bestehenden Lichtverhältnisse ist somit nicht zu erwarten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Die abschließende Bewertung der Verschattung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Sollte das beabsichtigte Vorhaben zu einer unverträglichen Verschattung der umliegenden, schutzwürdigen Bebauung führen, so würde dies einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot i.S.d. § 15 BauNVO darstellen und die Genehmigung wäre abzulehnen.	
2.1.7 Raumklima und Brandgefahr		
Das ganze verändert dann auch das Raumklima, da hier eine geschlossene Bauweise vorgenommen wird, die auch eine erhebliche Brandgefahr (siehe polystyrolgefüllte Sandwichplatten) darstellt.	Im Hinblick auf das Raumklima ist darauf hinzuweisen, dass umfangreiche Pflanzmaßnahmen verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen wurden. Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1, 6.2 und 7.2 sind im Plangebiet insgesamt 134 Bäume I. Ordnung oder gleichwertige Biotope anzulegen, die südwestlichen, südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen sind mit dichten Bepflanzungen in Form mehrreihiger Hecken zu bepflanzen und die Dächer der entstehenden Bebauung sind zu begrünen. Insofern wird es zwar zu einer Veränderung des lokalen Klimas kommen, eine erhebliche Verschlechterung wird jedoch nicht erwartet. Entgegen den Aussagen des Eingebener wird zudem auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Grenzabstände jedoch einzuhalten. Gebäudelängen von über 50 m können mit einer erhöhten Brandgefahr nicht pauschal gleichgesetzt werden. Vielmehr ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die jeweils relevanten Vorschriften zur Vermeidung von Brandgefahr eingehalten werden. Bei der Annahme, dass beim Bau der entstehenden Gebäude polystyrolgefüllte Sandwichplatten verwendet werden, handelt es sich um eine bloße Vermutung, die sich aus den Regelungen des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden kann. Dieser kann nicht gefolgt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
2.1.8 Stellplätze und Warenanlieferung		
Außerdem weisen wir nochmals daraufhin, dass die ehemalige Bundesstr. B56 (Dürener Straße) bei Verkehrsunfällen und Schwerlastverkehr als Ausweichmaßnahme dient. Sie ist eine Buslinienverkehrsstraße und dient auch als Zufahrtsstraße für Werksverkehr der Anliegerfirmen und darf nicht durch einseitiges Parkbegrenzungs- oder Warenumschlagswesen genutzt werden.	Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen vollständig im Plangebiet errichtet werden. Das von der Vorhabenträgerin vorgelegte Planungskonzept sieht zudem die überwiegende Bebauung mit Büros vor. Mit einer maßgeblichen Warenanlieferung wird nicht gerechnet. In jedem Fall wäre eine eventuelle Warenanlieferung im Plangebiet selbst abzuwickeln. Zusammenfassend wird eine Beanspruchung der öffentlichen Verkehrsflächen durch die vom Eingeber bezeichneten Vorgänge nicht erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.9 Beteiligung an Kosten		
Wir weisen nochmals darauf hin, dass wir als Anlieger zu keinerlei einseitigen straßenbaulichen Veränderungen eingeschränkt oder finanziell herangezogen werden wollen.	Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Geilenkirchen und der Vorhabenträgerin wird geregelt, dass die planbedingten Kosten zu Lasten der Vorhabenträgerin gehen. Dieser Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss einseitig unterschrieben durch die Vorhabenträgerin vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.1.10 Einordnung der Stellungnahme		
Aus all den vorgenannten Gründen geben wir bekannt, dass wir gegen die einseitig bauliche Maßnahme, so wie in der jetzigen Form dargestellt, sind.	Die jeweils vorgetragenen Gründe wurden in die Abwägung eingestellt (vgl. Nr. 2.1.1 bis 2.1.8).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.