

**Umweltrelevante Stellungnahmen aus
der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 BauGB
und der Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Absatz 1 BauGB**

ABWÄGUNG

zur

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" – Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath - Süd - im Ortsteil Otzenrath

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Beteiligungszeitraum: 22.12.2021 bis einschließlich 4.2.2022

Stand: 03.11.2023

Zum Vorentwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 der Stadt Jüchen wurden von der Öffentlichkeit 8 Stellungnahmen eingereicht.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sind mit ihrem jeweiligen Vortrag in der Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben und in die Abwägung eingestellt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
1	Öffentlichkeit 1 (XXX) Stellungnahme vom 4.2.2022	
	„[...] die Änderung des Bebauungsplans firmiert unter „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“ - angesichts der Anlage der Besiedlung, der Schnitte der Grundstücke, der enge, des Versuches einer übermäßigen Ansiedlung mittels regelrechter Siedlungsblöcke und einer gedrängten Einfamilienhaus Bebauung widerspricht die Ausweisung des Baugebietes Otzenrath-Süd direkt dem der Umsiedlung der Altorte Otzenrath und Spenrath zugrunde liegenden Dorferneuerungskonzept.	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Die hier vorliegende 15. Änderung bezieht sich auf den Ursprungsbebauungsplan Nr.041 „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“, welcher im Rahmen der Umsiedlung erstellt worden ist. Dieser Prozess erfolgte in Abstimmung mit der Bevölkerung. Ein darüber hinaus gehendes Dorferneuerungskonzept gab es sowohl zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 041 als auch heute nicht.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Zu den Einzelpositionen der Umsiedlung auf Grundlage des o. a. Dorferneuerungskonzeptes, 1. Besiedlung der Neuorte der Altort sollte zirka im Verhältnis 1:1 umgesiedelt werden. Daher wurde für die Alt orttypische Bebauung in die Besiedlung des Neuortes übernommen. Otzenrath neu selbst hat im Zentrum den Marktplatz, um den herum das örtliche Angebot an Lokalen und Geschäften gruppiert wurden. Vom Marktplatz selbst weg führt die Marktstraße, die in einer Dreiecksführung unten mit der Braunstraße zusammenläuft. So wie am Altort, in dem Markt und Braunstraße die Schenkel eines Dreiecks bildeten. Diese Straßen des Ortskerns Wiesen im Altort eine Straßenbebauung auf, die teilweise auch am Neuort vorzufinden ist. Hier befindet sich am Marktplatz, an der Marktstraße links – und der Braunstraße rechtsseitig eine Mehrfamilienhaus Bebauung, meist 6 MFH. Aber selbst diese MFH sind locker angelegt, weisen neben den Häusern teilweise Grünflächen auf und haben an der Hinterfront oft großzügig angelegte Gärten. Auf den gegenüberliegenden Seiten der beiden Straßen wurde auf eine Reihenhäuser Bebauung verzichtet. Um die Weite des Altortes zu übernehmen, wurden hier versetzt liegende Einfamilienhäuser mit Vorgärten und Baumgruppierungen angelegt. Die Mehrfamilienhäuser sind nur 1,5-geschossig; Siedlungsblöcke finden sich nicht am neue Ort. Im Ortskern selbst wurde in einer Art U eine Reihenebebauung 2,5-geschossig gesetzt; diese Wohnanlage ist um einen großen Innenhof gruppiert; Es wurden Speiselokalitäten, wie eine Dorfkneipe, eine Pizzeria und ein Restaurant mit	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Im Rahmen der Umsiedlung der Ortschaften Otzenrath und Spenrath erfolgte eine, den Umständen angemessene, Grundstückszuweisung, welche den Bewohnern eine vergleichbare Grundstücksgröße in der Neuansiedlung zur Verfügung gestellt hat. Die hier betrachtete Planung trägt nunmehr analog den aktuellen Entwicklungen der Stadtentwicklung und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt Rechnung. Auf dieser Grundlage erfolgt auch in anderen Ortsteilen der Stadt Jüchen eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen mit einer Anpassung der Grundstücksgrößen, um dem Wunsch nach geringerem Pflegeaufwand gerecht zu werden. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich zudem um eine Ressourcenschutzsiedlung, welche mit der Reduzierung der Grundstücksflächen (eine durchschnittliche Verkleinerung gegenüber der ortsüblichen Größe von <15%) den Schutz einer der wichtigsten Ressourcen, dem Boden, fördert.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Wintergarten und Außenterrasse integriert. Diese Objekte sind ver- setzt, werden durch Zufahrten unterbrochen und bilden mit Markt- platz und einer Art Arkadenweg unter den Häusern eine schmucke Einheit. Zwar weist diese Wohnanlage als einzige des Neuortes eine Tiefgarage (TG) auf – angesichts der Gruppierung, des Innen- hofes fällt diese TG nicht ins Auge, fügt sich gut in den Gesamt- komplex ein. Weitere Anlagen mit Mehrfamilien-Objekten liegen auf großzügig geschnittenen Grundstücken, mit Gärten für die EG Wohnungen. Damit soll eine Weite und Großzügigkeit der Bebau- ung erreicht werden. Dies war und ist Teil des Dorf Erneuerungs- konzeptes, das wie im Altort ausreichende Grünflächen, Gartenan- lagen, eine lockere Bebauung sich zum Ziel setzt. Der Bebauungsplan 041 Otzenrath Süd nimmt nichts davon auf. Hier werden circa 105 Wohneinheiten regelrecht zusammenge- presst. Dies kann nur erreicht werden mittels • Verzicht auf großzügig geschnittene Grundstücke mit der Folge fehlender Grün- und Gartenflächen, • einem Bau von Siedlungsblöcken – Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohneinheiten pro Objekt, • Anlage von mehreren Tiefgaragen • eine Reihenhausbauung mittels Einfamilienhäuser von relativ geringer Wohnfläche, einem Garagenanbau direkt am Haus und kleiner Grundstücksfläche, vergleichbar der Reihenhausbauung zuletzt in Hochneukirch an der Peter Buschstraße oder zum Regiopark.	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	All dies fügt sich nicht in das Dorferneuerungskonzept der Altorte an, unterläuft dies regelrecht.	
	2. Ausweisung vorheriger Baugebiete Umsiedlung Otzenrath wurden in den letzten Jahren Baugebiete an den Umsiedlungsorten ausgewiesen, so waren die Vorgaben der Dorferneuerung zu beachten, die Anlage der Bauten und die Ausweisung von Grünflächen hatten dem Ortsbild laut Dorferneuerung zu folgen. Das Baugebiet hinter dem Pfadfindergelände weist daher großzügig geschnittene Grundstücke zuzüglich freistehender Einfamilienhäuser auf. Ein Mehrfamilienobjekt Ecke Jahnstraße, Marktplatz ist freistehend, alle EG Wohnungen verfügen über einen eigenen Garten; Zum Haus gehört ein großzügiger Stellplatz Hof, der wieder direkt vor einer der sogenannten Grün Austauschfläche des Ortes angelegt wurde; alles locker bebaut und mit ausreichender grüner Ausgleichsfläche und ohne das Erfordernis der Errichtung einer Tiefgarage, da das dazugehörige Grundstück über ausreichend Fläche für den Stellplatz Hof verfügt.	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Anspruch an eine Ressourcenschutzsiedlung sowie eine den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechenden Angebote setzt sich auch in dem Angebot der möglichen Wohnformen fort, welche Wohnraumangebote für verschiedensten Bevölkerungsgruppen (Familien, junge und alte Menschen, Menschen mit Einschränkungen) bieten. Hierbei werden zum einen auf kleineren, zeitgemäßen Grundstücken auch kleinere Bauvolumen und ressourcenschonende Einfamilienhäuser und zum anderen auch das Wohnen in einer Wohnung in einem freistehenden Mehrfamilienhaus ermöglicht. Ferner ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt eine flexible Reaktion in der Vermarktung von Baugrundstücke erforderlich, um der Bandbreite der Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsentwicklung zu bieten. Im Rahmen des planungsrechtlich gesicherten städtebaulichen Grundgerüsts ist eine flexible Vermarktung und Ausführung von Gebäuden ohne negative Einflüsse auf das städtebauliche Gesamtensemble gegeben. Als zum wesentlichen Anteil unterhalb des Gebäudes liegende Flächen unterstützen Tiefgaragen hierbei das Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und bieten entgegen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		ebenerdigen Stellplatzflächen die Möglichkeit der freiräumlichen Nutzung der ebenerdigen Grundstücksflächen. Hier können neben Privatgärten auch Gemeinschaftsgärten bei der Realisierung von Mehrfamilienhäusern oder Wohngruppen gestaltet werden. Zudem üben Tiefgaragen mit ihrer Überdeckung und Bepflanzung, entgegen ebenerdigen Stellplatzflächen, positive Effekte auf die Retention von Oberflächenwässern und Minderung der Erwärmung von Oberflächen aus.
	3. Siedlungsblöcke Bebauungsplan 041 die oben genannten Siedlungsblöcke finden sich laut Bebauungsplan Plan einmal an der Hofstraße direkt neben den dort zu Beginn der Hofstraße postierten Glascontainern; weiter an der Bahnstraße links liegend neben dem Fußweg entlang der Bahnstraße. Bis dato fällt der Blick bei Einfahrt in den Ort, sei es über die B 59 auf die Marktstraße oder den Bahnübergang an der Straße zum Regiopark auf die Jahnstraße, auf die für den Ort bis dato typische Peripherie, die versetzten, meist freistehenden Einfamilienobjekte umgeben von ausreichend Garten- und Grünflächen. Nach Ausführung des Plans 041 wird dieser der Blick auf und den an einer der Ortseinfahrt Straßen, der Hofstraße gesetzten Siedlungsblock gelenkt; dieser Block steht konträr zur rechten Seite der Hofstraße mit dem Blick auf lockere Bebauung, dem Grün und der Weite des Ortes. Somit stört dieser Block massiv das angestrebte und auf Basis des Dorferneuerungskonzeptes auch erreichte Ortsbild. Dito gilt dies für die Blockbebauung an der Bahnstraße. Hier sollen auf der linken Straßenseite 3,5-geschossige Blöcke mit 11-15 Wohneinheiten und	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. <u>Begründung</u> Im Rahmen der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 werden die mit dem Ursprungsbebauungsplan an der Bahnstraße und Hofstraße planungsrechtlich festgesetzten und ortstypischen baulichen Höhen, als Höhen über Normalhöhennull, aufgenommen. Hierbei wird auch die ausschließliche Festsetzung von maximalen Höhen für die Gebäudetraufe und den Gebäudefirst übernommen. Mindesthöhen für bauliche Anlagen werden nicht formuliert. Die inneren Bereiche, der Bahn- und Hofstraße abgewandten Flächen werden über die Festsetzung der Vollgeschosse mit dem Abschluss von weiteren Nichtvollgeschossen in der Höhenentwicklung bestimmt. In Aufnahme der Anmerkungen zur Gebäudetypologie und planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde mit Entwurf des Bebauungsplans an der Bahnstraße

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Tiefgaragen errichtet werden diese Blöcke stehen in starkem Kontrast zur rechtsseitigen freistehenden Einfamilienhaus Bebauung, fügen sich auch nicht in das Bild der rechten Seite der Bahnstraße ein. Die Bahnstraße ist rechtzeitig Mischgebiet, so dass sich dort vereinzelt auch größeren GW_ Objekte finden. Dabei diese Objekte sind freistehend, von großzügigen Grundstücken umgeben, so dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Fährt man jetzt in dies Mischgebiet Bahnstraße ein, dann gibt es den Blick auf eine großzügig angelegte, mit zahlreichen Bäumen bepflanzte Straße frei. Nach Errichtung der Blöcke eng diese den Blick und die Weite der Mischgebiet Bebauung Bahnstraße ein, mindern gegenüberliegende Bauten, sogar das Gesamtbild des Mischgebietes. Der Ausführung des Bebauungsplans 041 Umsiedlung Otzenrath Süd widerspricht somit 1. das Dorf Erneuerungskonzept; 2. die Zerstörung der Peripherie des Ortes; 3. Anlage von Mehrfamilienhäusern alleinig nur im Ortskern und nicht an den Außenrändern des Ortes; 4. fehlen jeglicher Siedlungsblöcke mit Tiefgaragen im Ortsbild; 5. fehlen einer Reihenhauses Bebauung auf kleinsten Grundstücken im Ortsbild; 6. die lockere Bebauung mit großzügigen Gärten und Grünflächen;	eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Mehrfamilienhäuser sollen demnach nur noch im südöstlichen Geltungsbe- reich im Baugebiet WA 5 und in dem von den Bestandsgebäuden losgelösten Baugebiet WA 6 realisiert werden können. Damit rea- giert der Entwurf des Bebauungsplans auf die an der Bahnstraße vorrangig entstandene Einfamilienhausbebauung und vervollständigt diese im Sinne der Straßenrandbebauung. Gleich dem Ursprungsbebauungsplan wird auch die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Wie die Bebauungsmöglichkeiten im Zuge der Realisierung von Gebäuden ausgeschöpft werden, bleibt den jeweils Bauenden überlassen. Dies bedeutet, dass in den Baugebieten WA5 und WA 6 sowohl eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als auch mit Einfamilienhäusern erfolgen kann. Insgesamt ergänzt die, mit dem städtebaulichen Konzept, darge- stellte ortstypische und zeitgemäße Bebauungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung das bestehende Siedlungsgefüge und führt dieses bis an die Bahntrasse fort. Mit potenziellen Grundstücksflächen von 350 m² bis 500 m² im Einfamilienhausbereich können auf jedem Grundstück ausreichende private Gartenbereiche gestaltet werden. Auch geplante Kettenhausbebauung, zur Bahntrasse, kann mit Grundstücksflächen von 350 m² bis 400 m² attraktive Gartenbereiche entwickeln. Tiefgaragen, als unterhalb der Geländeoberfläche, liegende bauliche Anlagen, wirken zudem nicht auf den öffentlichen Raum und bieten

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	die bisherige Ausweisung und Ausführung von Bauplänen entsprechend den Vorgaben des Dorf Erneuerungskonzeptes. [...]“	weitere ebenerdige Flächen zur Gestaltung von Garten- und Grünflächen.
2	Öffentlichkeit 2 (XXX) Stellungnahme vom 4.2.2022	
	„[...] In dem neugeplantem Baugebiet „Otzenrath Süd“ wird besonderer Wert auf eine ressourcenschonende Bebauung gelegt. [...]mir [ist] die Umwelt und besonders der Garten [...] und die dadurch entstehende Arbeit mit besonders natürlichen Baustoffen sehr wichtig. Durch die geplante 3-geschossige Bebauung an der Bahnstraße wird – insbesondere durch das 3-Geschoss-diese Ressource „eines natürlichen und schönen Gartens“ für mich vernichtet. In der Ortslage Otzenrath findet man keine vergleichbaren baulichen Konstellationen vor, bei der ein Haus/Grundstück aufgrund einer 3-geschossigen Bebauung eines gegenüberliegenden Baukörpers total einsehbar ist. Damit fügen sich diese „sehr hohen“ Häuser nicht in das städtebauliche Bild ein, da sich auf der Straße nur 1,5 - 2-geschossige Häuser stehen. Im Abschnitt „städtebauliches Konzept“ des Bebauungsplanes dagegen ist nachzulesen, dass sich die Bebauung im Maßstab und in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bestandsstruktur orientiert. Dies trifft so für die geplante Bebauung der Bahnstraße nicht zu.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt in Teilen inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 1 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 1 wird hiermit verwiesen. Die an der Bahn- und Hofstraße vorgesehene Bebauung ist in Aufnahme der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der bestehenden Bebauungsstruktur an diesen Straßen zur maßstäblichen Schließung des Straßenrandes geplant worden. Die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an den Festsetzungsinhalten der Mischgebiete MI 3 und MI 4 sowie des Dorfgebietes MD des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 041. In Aufnahme der Anmerkung zur Art und Maß der baulichen Nutzung wurde, mit Entwurf des Bebauungsplans, die Art der baulichen Nutzung auf eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung an der Bahnstraße (WA 4) festgesetzt und der Grenzabstand sowie die Dachform des Baufensters an der Hofstraße (WA 5) auf min-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		destens 5 m erhöht und auf eine Bebauung mit geneigter Dachform bestimmt. Im WA 4 und WA 5 sind demnach Gebäude mit einem Satteldach und einer maximalen Firsthöhe von 10 m bei einer maximalen Traufhöhe von 6 m zulässig. Innerhalb des Baugebietes WA 6 sind zwei- bis maximal dreigeschossige Gebäude mit einem Pult- oder Flachdach möglich. Zusätzliche Staffelgeschosse, im Sinne von Nichtvollgeschossen, werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO ausgeschlossen. Damit werden auch in diesem Baugebiet, in Ansatz üblicher Geschosshöhen, maximal 10 m hohe Gebäude errichtet werden. Eine ortstypisch und verträgliche Höheneinpassung sowie ein maßstäbliches und nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander der geplanten Gebäude und der Bestandsgebäude ist gegeben. Zu den Gebäudehöhen bezogenen Planungszielen im WA 4 bis WA 6 vergleichbare Gebäude bestehen bereits im unmittelbaren Umfeld bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft an der Bahnstraße Nr. 15, 17, 19 sowie 21 und der Hofstraße Nr. 5, 7, 9 und 11. Hierbei sind die Gebäude an der Hofstraße als Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten pro Gebäude errichtet worden. Dies entspricht auch den Zielen dieses Bebauungsplans, wobei in den Baugebieten WA 5 und WA 6 die planungsrechtliche Möglichkeit von Mehrfamilienhäusern eröffnet wird. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist somit kein Zwang, sondern eine Option für die zukünftig Bauenden.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Die Nähe von höheren Wohngebäuden und auch Geschosswohnungsbauten ist bereits im Bestand vorhanden und stellen verträgliche Wohnsituationen dar. Unverhältnismäßige Einblicke auf Nachbargrundstücke werden hierbei bereits durch die Landesbauordnung (BauO NRW) und das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW), zum Schutz der Privatsphäre, unterbunden. Mit dem Ausschluss von Mehrfamilienhäusern im WA 4 werden die möglichen Gebäudekubaturen sowie die Errichtung von Außenwohnbereiche in den Obergeschossen reduziert. Durch die Erhöhung des Abstandes des Baufensters WA 5 zur angrenzenden Bestandsbebauung wird auch hier den Nachbarschaftlichen Belangen planungsrechtlich Rechnung getragen. Die Realisierung von ortstypischen, unproportionalen und störenden Wohnsituationen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung.
	[...] mein [...] Haus [...] wird durch die geplante 3-geschossige Bebauung, das Grundstück insbesondere der Garten komplett einsehbar. Der Garten wurde liebevoll [...] angelegt und wird [...] von uns, als Familie genutzt. Durch die geplante Bebauung wird diese idyllische Atmosphäre zerstört. Daher bitten wir Sie, die geplante Bebauung nochmals zu überdenken.	Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird teilweise gefolgt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 1 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 1 wird hiermit verwiesen. Eine Einsehbarkeit, Störung oder jegliche Beeinflussung des Grundstückes XXX über die vorliegenden Planungsziele wird nicht gesehen. Das Grundstück XXX liegt XXX nordwestlich des

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Geltungsbereiches und rund 55 m von der geplanten Bebauung dieses Bebauungsplans entfernt. Eine gemeinsame Grundstücks-/Flurstücksgrenze teilen sich das Flurstück XXX und der Geltungsbereich nicht, zwischen ihnen befinden sich die Gebäude Bahnstraße XXX und deren privaten Außenbereiche. Neben dem Abstand, des Grundstückes des Einwendenden und der geplanten Bebauung, werden sich die Gebäude im WA 3 mit ihrer Erschließungsseite sowie die Gebäude im WA 4 mit ihrer „Schmalseite“ nach Nordwesten orientieren. Die Ausrichtung der privaten Freibereiche, wie Gärten, Balkone, Loggien wird sich, allein aufgrund der Himmelsausrichtung, nach Süden bzw. Südwesten entwickeln. Die Umsetzung von nach Norden ausgerichteten Außenwohnbereichen in den Obergeschossen dieser Gebäude wird als sehr unwahrscheinlich angesehen. Darüber hinaus nimmt die wahrnehmbare Höhe der baulichen Anlagen mit dem nach Süden abfallende Gelände in Bezug auf das Grundstück des Einwendenden ab. Innerhalb des für Einfamilienhäuser vorgesehenen Baugebiet WA 3 ist maximal die Errichtung von zweigeschossigen Gebäude gegeben. Dem Vortag einer Einsehbarkeit des Grundstückes Bahnstraße XXX kann damit nicht gefolgt werden. Gleichwohl wurde mit Entwurf des Bebauungsplans die Art und das Maß der baulichen Nutzung im WA 4 und WA 5 des Bebauungsplans angepasst, welches im Sinne der Einwendung des Einwendenden ist.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Eine Alternative wäre, die 3-geschossigen Häuser mit Staffelgeschoss von der Bahn- und Hofstraße wegzunehmen und in den inneren Bereich dieses Neubaugebiets bzw. an der Bahnlinie zu verschieben. [...]“	Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung</u> Siehe auch Begründung der Abwägung der Verwaltung zu den vorgehenden Argumenten dieser Stellungnahme. Eine Verlegung der auch für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baugebiete an die Bahnanlage wäre grundsätzlich möglich, ist mit dem vorliegenden Konzept aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen jedoch nicht vorgesehen und wünschenswert. Einerseits nehmen die 2-3-geschossig geplanten Gebäude und auch die Kubaturen von Mehrfamilienhäusern die bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 041 geplante Bebauungsstruktur an der Bahnstraße (MI-Gebiet) und Hofstraße (MD-Gebiet) auf und bieten die Möglichkeit zur Umsetzung einer prägenden Straßenrandbebauung. Andererseits werden die Verkehre unmittelbar an den Hauptverkehrsstraßen abgewickelt und nicht unnötig in das neue Wohngebiet geführt, wo das erhöhte Verkehrsaufkommen negative Auswirkungen auf die Nutzung des öffentlichen Grünzugs sowie die Mischverkehrsflächen (wie Verkehrssicherheit, Parksuchverkehre) ausüben würden. Auch aus schalltechnischen Aspekten ist eine konzeptionelle Verlegung von Geschosswohnungsbauten nicht erforderlich, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ohne die Bebauung

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		entlang der Bahnanlage, in den Baugebieten WA 1 und WA 2, gewährleistet sind.
3	Öffentlichkeit 3 (ID 21012 XXX) Stellungnahme vom 31.1.2022	
	„Als wir im November 2021 das Haus [...] gekauft haben und man uns im Vorfeld mitgeteilt hat, das das Feld gegenüber ein Baugebiet ist, wo demnächst mit der Bebauung begonnen wird, sind wir davon ausgegangen, dass es sich, wie im ganzen Ort üblich, um 1-2-geschossige Häuser handelt. Auch unsere Nachbarn, XXX, die uns das Haus verkauft haben, waren der gleichen Ansicht. Deshalb waren sowohl wir als auch Familie XXX ziemlich überrascht, um nicht zu sagen entsetzt, als wir erfuhren, dass 10-12 m entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite zwei 3 bzw. 4-geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen sollen. Die Mehrfamilienhäuser an der Hof- und Bahnstraße erreichen mit den geplanten 3 Geschossen sowie dem zusätzlichen Staffelgeschoss eine Höhe von bis zu 12 Metern. Damit überragen sie die gegenüberstehenden 1,5-geschossigen Häuser um mehr als das Doppelte. Abgesehen davon, dass diese "Riesengebäude" durch ihr wuchtiges Erscheinungsbild die kleineren, dort bereits existenten Häuser, nahezu "erdrücken" sorgen sie auch dafür, dass diese den größten Teil des Tages im wahrsten Sinne des Wortes in deren Schatten stehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt in Teilen inhaltlich gleiche Anregungen wie die Einwendenden Öffentlichkeit 1 und 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zu den Stellungnahmen Öffentlichkeit 1 und 2 wird hiermit verwiesen. Die geplante Bebauung orientiert sich an den planungsrechtlich festgesetzten Möglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 041, die in den angrenzenden Mischgebieten MI 3 und MI 4 sowie dem Dorfgebiet MD bis zu 10 m hohe Gebäude zulassen. Entsprechende Gebäude und in der Höhe, Kubatur und den Wohneinheiten zum städtebaulichen Konzept vergleichbare Gebäude, die auch dem Grundgedanken einer prägenden Straßenrandbebauung aus dem städtebaulichen Konzept der Dorfsiedlung entsprechen, bestehen in unmittelbarer Nachbarschaft (z. B. Bahnstraße 15, 17, 19, 21, 23; Hofstraße 5, 7, 9, 11). Eine bis zu viergeschossige Bebauung, durch Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss, ist und war kein Gegenstand dieses Bebauungsplans. Die Höhe der neuen Gebäude orientierte sich bereits

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Das schöne, homogene Landschaftsbild unseres Dorfes wird durch diese "Bauklötze" zerstört und lässt das ganze Neubaugebiet wie ein Fremdkörper im bisherigen Siedlungsbild von Otzenrath erscheinen. Das Gesicht des Dorfes ändert sich derart, dass man sich als Bewohner, ob neu oder alt eingewohnt, schwerlich mit diesem neuen "Dorfbild" identifizieren kann. Für einige Anwohner der Hof- und Bahnstraße kommt gravierend hinzu, dass deren Gartengrundstücke in Gänge einsehbar sind und sie ihre Funktion als Freizeit-, Erholungs- und Ruheraum verloren haben, da eine Privatsphäre im eigenen Domizil, nicht mehr gegeben ist. Für uns an der Bahnstraße bedeutet dies, dass wir unseren nach Süden gerichteten Balkon kaum mehr nutzen könnten, da wir wie oben erwähnt, trotz Südseite nur im Schatten der gegenüberliegenden Häuser sitzen könnten und obendrein, wie die oben erwähnten Eigner, immer das Gefühl haben müssten, im eigenen, privaten Zuhause auf dem Präsentierteller zu sitzen.	mit Entwurf des städtebaulichen Konzeptes an den planungsrechtlich möglichen Höhen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 041. Mit Entwurf des Bebauungsplans wurde diese Zielsetzung durch den planungsrechtlichen Ausschluss weitere Nichtvollgeschosse gesichert. Das 1,5-geschossigen Gebäude des Einwandernden nutzt die planungsrechtlichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 041 hierbei nicht aus, vielmehr bleibt es im Hinblick auf die Gebäudehöhe wesentlich hinter diesen zurück. Dies schützt den Grundstückseigentümer jedoch nicht davor, dass die planungsrechtlichen Möglichkeiten auf angrenzenden Grundstücken ausgenutzt werden und damit bauliche Unterschiede zwischen den Grundstücken entstehen. Dies liegt in der jeweiligen Entscheidungsfreiheit eines jeden Grundstückseigners. Ferner sind mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Maßgaben, wie den Inhalten des § 6 BauO NRW und dem Nachbarrechtsgesetz, keine unrechtmäßigen oder unverhältnismäßigen Einschränkungen für die Grundstückseigentümer verbunden. Die vorliegenden Planungsziele entsprechen dem Rücksichtnahmegebot in Bezug auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialfrieden sowie den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld. Eine geordnete und allgemein verteilte städtebauliche Entwicklung des Ortsteils ist gegeben.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Erschwerend kommt hinzu, dass bei einer Veräußerung von erheblichen finanziellen Einbußen auszugehen ist.	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Mit Umsetzung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder der baulichen Entwicklung von Nachbargrundstücken können Wertminderungen auftreten, soweit mit der Entwicklung eine wesentliche Änderung oder Beeinflussung z. B. der Belichtung, der Besonnung, der Beschattung, des Sozialfriedens oder auch durch Schall-, Geruch- oder Lichtimmissionen an der Bestandsimmobilie oder auf dem Bestandgrundstück verbunden ist. Derartige wesentliche Änderungen oder negative Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke werden mit diesem Bebauungsplan nicht gesehen. Eine erhebliche Wertminderung von Bestandsimmobilien, im Umfeld dieses Geltungsbereiches, ist nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung im Maßstab des Bestandes entwickelt wird und nur in den Randbereichen an bestehende Grundstücke anschließt. In den wesentlichen Fällen ist über den zukünftigen aktiven Schallschutz durch die zu der Bahntrasse vorgelagerte Bebauung sogar eine Verbesserung der bestehenden Wohnsituation durch einen erhöhten Schallschutz gegeben ist.
	Was spricht dagegen, die 3 bzw. 4-geschossigen Häuser statt wie vorgesehen entlang der Bahn- und Hofstr., wo sie wie Fremdkörper wirken, entlang der Bahntrasse anzusiedeln, wo man sie wesentlich besser ins Landschaftsbild integrieren könnte. Gleichzeitig würden sie dort als Lärmschutz für die dahinterliegenden Ein- und Mehrfamilienhäuser dienen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung</u>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Somit könnten entlang der Bahn- und Hofstraße freistehende EFH, DHH oder RH entstehen, die sich übergangslos in das vorhandene Bild einbinden und der gemütliche, dörfliche Charakter Otzenraths würde erhalten bleiben. Wir möchten an dieser Stelle noch deutlich zum Ausdruck bringen, dass wir uns mit unserer Kritik am Bebauungsplan keineswegs der weiteren Entwicklung des Dorfes entgegenstellen. Wir möchten lediglich dafür Sorge tragen, dass nicht nur die Lebensqualität der Anwohner, sondern auch der dörfliche Charakter unserer Heimat weitestgehend erhalten bleibt. Mit 1,5- bis 2-geschossigen EFHs, RHs oder Kettenhäusern sehen wir beides nicht beeinträchtigt.“	Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hiermit verwiesen.
4	Öffentlichkeit 4 (XXX) Stellungnahme vom 17.1.2022	
	„[...] in dem neu geplanten Baugebiet Otzenrath Süd wird besonderer Wert auf eine ressourcenschonende Bebauung gelegt. Für uns ist die größte Ressource unser Garten. Durch die geplante dreigeschossige Bebauung an der Bahnstraße wird –insbesondere durch das dritte Geschoss – diese Ressource für uns vernichtet; Unser Grundstück ist dann zu 100 % einsehbar. Der Garten hat somit seine Funktion als Ruhe und Freizeitraum verloren. Eine ungestörte und unbeobachtete Erholung wird es für uns auf unserem Grundstück dann nicht mehr geben.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hiermit verwiesen. Eine unzumutbare Einsehbarkeit, wesentliche Störung oder Beeinflussung des Grundstückes XXX über die vorliegenden Planungsziele wird nicht gesehen. Das Grundstück liegt auf dem

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Flurstück XXX, Flur 38, in Höhe des geplanten Einmündungsbe- reiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstraße. Eine gemeinsame Grundstücks-/Flurstücksgrenze teilen sich das Flur- stück XXX und der Geltungsbereich nicht, zwischen ihnen befin- den sich die rund 11,50 m breite Bahnstraße. Als Eckbebauung im Einmündungsbereich der Straße XXX grenzt der Gartenbereich einseitig an die Bahnstraße und ist in Richtung der „Schmalseite“ des Gebäudes Bahnstraße XXX ausgerichtet. Das Gebäude Bahnstraße XXX besitzt hier, im Grenzabstand von rund 3,00 m eine Dachgaube. Das Grundstück des Stellungsneh- mers ist damit bereits heute einsehbar. Mit den festgesetzten Baufenstern und Vorgartenbereichen wer- den zukünftige Gebäude einen Mindestabstand von 14,50 m zum Grundstück des Stellungsnehmers einhalten. Neben dem Abstand werden die Gebäude, aufgrund der Himmelsausrichtung, ihre Auf- enthaltsräume zur Südseite orientieren, womit zur Bahnstraße nur Neben- oder Schlafräume angeordnet werden. Auch private Frei- bereiche, wie Gärten, Balkonen oder Loggien werden nach Süden ausgerichtet werden. Die zukünftige Einsehbarkeit des Flurstückes XXX, durch die Pla- nungsziele, sind mit den bestehenden Verhältnissen gegenüber dem in Kubatur und Höhe vergleichbarem Gebäude Bahnstraße XXX vergleichbar.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Die totale Einsehbarkeit mindert bei einem Verkauf den Wert unse- rer Immobilie ganz erheblich.	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Ein- wendende Öffentlichkeit 3 vor. Auf die Begründung der Abwä- gung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 3 wird hier- mit verwiesen.
	In der Ortslage Otzenrath findet man keine vergleichbare bauliche Konstellation vor, bei der ein Haus/Grundstück aufgrund einer drei- geschossigen Bebauung eines gegenüberliegenden Baukörpers to- tal einsehbar ist. Der Bebauungsplan sieht für die Bahnstraße eine dreigeschossige Bebauung vor. Damit fügen sich diese „sehr ho- hen“ Häuser nicht in das städtebauliche Bild ein, da auf der gegen- überliegenden Seite nur 1,5 geschossige Häuser stehen. Im Ab- schnitt städtebauliches Konzept des Bebauungsplans dagegen ist nachzulesen dass sich die Bebauung im Maßstab und in ihrer Hö- henentwicklung an der bestehenden Bebauungsstruktur orientiert. Dies trifft so für die geplante Bebauung der Bahnstraße nicht zu	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Ein- wendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwä- gung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hier- mit verwiesen.
	Häuser in dreigeschossiger Bauweise sollten stattdessen im Süden errichtet werden. Mit ihrer 3-geschossigkeit bieten sie einen idealen Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung. [...]	Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Ein- wendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwä- gung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hier- mit verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
5	Öffentlichkeit 5 (ID 20989 XXX) Stellungnahme vom 25.1.2022 als Nachtrag zur Stellungnahme Öffentlichkeit 4 vom 17.1.2022 „Im August 2009 haben wir eine Photovoltaikanlage auf unserem Hausdach montieren lassen, um unseren Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energieerzeugung zu leisten. Die geplante 3-Generationschossigkeit plus Staffelgeschoss der Häuser gegenüber unserem Grundstück wird die Leistung der Solarmodule wegen des Schatteneinwurfes durch die hohen Häuser erheblich einschränken. Mein Beitrag, Gutes für die Umwelt zu tun, wäre damit für die "Katz" - und mein investiertes Geld auch. [...]“	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der wirtschaftliche Betrieb sowie die Leistungsfähigkeit der auf der südlichen Dachfläche des Gebäudes installierten Photovoltaikanlage ist auch mit Entwicklung des Baugebietes weiterhin gegeben. Mit dem Abstand der Module zum festgesetzten Baufluchtlinienabstand von rund 23 m und den maximalen Firsthöhen von 10 m sind die Auswirkungen mit denen des Gebäudes Bahnstraße XXX vergleichbar. Eine wesentliche Verschattung ist, selbst in den Wintermonaten, nicht zu erwarten.
6	Öffentlichkeit 6 (XXX) Stellungnahme vom 27.1.2022 „[...] beim Aussuchen der Grundstücke bei der damaligen Umsiedlung, wurde uns fest zugesagt, dass eine Bebauung um unser Haus niemals stattfinden würde da es sich um eine ökologische Ausgleichsfläche handelt, und deshalb auch bei uns die Hausnummer 1 wäre. Eine Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite sei jedoch nicht ausgeschlossen. Aufgrund dessen ließen wir uns zu damaliger Zeit einen Erker anbauen, wo nun ein Mehrgenerationenhaus entstehen soll. Wir freuen uns bereits auf diesen tollen Ausblick.“	Die Bedenken werden teilweise geteilt. <u>Begründung</u> Zum städtebaulichen Konzept und der geplanten Anordnung von Mehrgenerationenhäusern trägt der Einwendende in Teilen inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zu der Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hiermit verwiesen. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Geltungsbereiches vor der 23. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Nun erscheinen Bebauungspläne für diese angebliche Ausgleichsfläche. Ich bitte Sie zu bedenken, dass nach dieser Planung, unser sowie das Nachbarhaus (Familie XXX) von 2 Mehrfamilienhäusern links und rechts erdrückt werden.	Auf dieser Darstellung aufbauend setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 041 den Geltungsbereich ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft fest. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind kein Gegenstand des rechtskräftigen Planungsrechtes. Auch der Landschaftsplan stellt für die Flächen nur das Entwicklungsziel zur Anreicherung einer intensiv ackerbaulich genutzten Fläche dar und trifft keine Schutzmaßnahmen oder Festsetzungen für diese Flächen. Dem Vortrag, dass die Fläche als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen und für eine städtebauliche Entwicklung ausgeschlossen ist, ist damit nicht zutreffend. Vielmehr wird durch die aktuelle landwirtschaftliche Fläche im Bereich der Bahnstraße eine geschlossene Straßenrandbebauung und ein zusammenhängendes Ortsbild durchschnitten. Die geplante Bebauung orientiert sich an den planungsrechtlich festgesetzten Möglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 041, die für die angemarkten Grundstücke (XXX) ein Dorfgebiet (MD) mit bis zu 10 m hohen Gebäuden festsetzen. Diese Festsetzungen ausnutzende Gebäude und zu den Zielen des städtebaulichen Konzeptes vergleichbare Gebäude bestehen im Verlauf der Hofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft (XXX). Das 1,5-geschossigen Gebäude des Einwendenden oder das 1-geschossige Gebäude der Nachbarbebauung nutzen die planungsrechtlichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungs-

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		plans Nr. 041 hierbei nicht aus. Dies schützt den Grundstückseigentümer jedoch nicht vor einer den planungsrechtlichen Maßgaben entsprechenden und maßstäblichen Weiterentwicklung der Straßenrandbebauung. Die Ausnutzung des planungsrechtlichen Rahmens sowie die der Art der baulichen Nutzung zweckentsprechende Ausgestaltung und Nutzung der privaten Grundstücksflächen obliegt der jeweiligen Entscheidungsfreiheit eines jeden Grundstückseigners. Unverhältnismäßige, störende und nachbarschaftlich unverträgliche Entwicklungen werden darüber hinaus durch die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Maßgaben, wie den Inhalten des § 6 BauO NRW und dem Nachbarschaftsschutzgesetz, ausgeschlossen. Gleichwohl wurde in Aufnahme der Anregungen der Grenzabstand sowie die Dachform des Baufensters an der Hofstraße (WA 5) auf mindestens 5 m zur angrenzenden Bestandsbebauung erhöht und auf eine Bebauung mit einer geeigneten Dachform bestimmt. Ferner wurde das Baufenster näher an die Hofstraße gelegt, um die Auswirkungen durch eine potenzielle Verschattung weiter zu reduzieren und die privaten Gartenbereiche des Einwendenden aus dem Fokus zu rücken. In Betrachtung des Sonnenverlaufs ist somit nur in den morgendlichen Stunden von einer Beeinflussung durch einen Schattenwurf auszugehen. Die vorliegenden Planungsziele entsprechen dem Rücksichtnahmegebot in Bezug auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung,

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Brandschutz und Sozialfrieden sowie den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld. Eine geordnete und allgemein verträgliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils ist gegeben. Alternative konzeptionelle Ansätze sind nicht vorgesehen.
	Warum muss ein solches Mehrfamilienhaus direkt am Ortseingang und dann noch vor Einfamilienhäusern gesetzt werden. Entlang der Bahnlinie würden diese Größen sicherlich eher ins Bild passen und auch noch einen Nutzen bezüglich Schallschutz erwirken.	Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hiermit verwiesen.
	Durch den Bau des geplanten Mehrfamilienhauses direkt neben unserem Grundstück, sitzen wir fortan auf dem Präsentierteller. Unser gesamtes Grundstück wird somit aus allen Etagen komplett einsehbar. Dies betrifft unsere Räume im EG und im ersten OG, somit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Ankleidezimmer sowie Balkon und den gesamten Garten inklusive Swimmingpool. [...] Ebenfalls wurde für viel Geld ein Swimmingpool gebaut. Aber sicherlich nicht damit in Zukunft Zuschauer vorhanden sind.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden teilweise geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 2 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 wird hiermit verwiesen. Eine unzumutbare Einsehbarkeit, wesentliche Störung oder Beeinflussung des Grundstückes „XXX“ über die vorliegenden Planungsziele wird nicht gesehen. Das Grundstück liegt auf dem Flurstück XXX, Flur 38. Der Geltungsbereich schließt im Süden zweiseitig an das Grundstück an. Zukünftig werden hier, wie in

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Wohn- und Dorfgebieten üblich, private Gartenbereiche aneinander grenzen. Die Abstände zum Nachweis gesunder und sozialverträglicher Wohnverhältnisse sind zum Baugenehmigungsverfahren nach § 6 BauO NRW nachzuweisen. Gleichwohl ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die Situation der derzeitigen Eckbebauung zu einer landwirtschaftlichen Fläche mit dem Anschluss von privaten Gartenbereichen und den neuen Gebäuden, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, verändern wird. Mit dem nach Süden, von der Bahnstraße zur Hofstraße, um rund 5 m abfallenden Gelände werden die geplanten Wohnbaugrundstücke gegenüber dem Grundstück des Einwendenden niedriger liegen. Die vom Flurstück XXX wahrnehmbaren Höhen der neuen Gebäude werden damit geringer ausfallen. Außenwohnbereiche in den Obergeschossen der neuen Gebäude, wie Balkone oder Loggien, werden aufgrund der Himmelsausrichtung zum Flurstück XXX nicht gesehen. Die Gebäude im WA 5 werden ihre Aufenthaltsräume sehr wahrscheinlich zur Westseite orientieren, womit zum Flurstück XXX nur Neben- oder Schlafräume angeordnet würden. Ungeachtet davon wurde in Aufnahme der Anregungen – wie bereits zum ersten Punkt dieser Stellungnahme ausgeführt – das Baufenster im WA 5, zum Entwurf dieses Bebauungsplans, weiter an die Hofstraße herangeschoben, die Dachform auf eine geneigte Dachform angepasst und der Grenzabstand zur nördlichen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Geltungsbereichsgrenze auf einen Mindestabstand von 5 m erhöht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung wurde somit durch die Erhöhung des räumlichen Abstandes der Bebauungen zueinander sowie die Änderung der Dachform reduziert.
	Im Jahre 2019 ließen wir uns eine Solaranlage aufs Dach bauen, deren Wirksamkeit errechnet wurde. Wer kommt für die Verluste auf, die wir durch den Neubau haben?	Die Anmerkung wird nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der wirtschaftliche Betrieb sowie die Leistungsfähigkeit der auf der südwestlichen Dachfläche des Gebäudes installierten Solaranlage ist auch mit Entwicklung des Baugebietes weiterhin gegeben. Gleichwohl kann eine teilweise Verschattung der Anlage über den Tageszeitraum, durch die Neubebauung im Baugebiet WA 5, insbesondere in den Wintermonaten, nicht ausgeschlossen werden. Mit dem Abstand der Solarmodule zum Baufenster des Baugebietes WA 3 ist eine Verschattung, selbst in den Wintermonaten, nicht zu erwarten.
	Weiterhin wird mit dieser Aktion der Wert unserer Immobilie deutlich sinken. Wir hätten gerne mal gewusst wer für diese ganzen Verluste aufkommt?	Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwendende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie der Einwendende Öffentlichkeit 3 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 3 wird hiermit verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Zum Schluss möchten wir Ihnen noch mitteilen, dass die Bauart der Häuser mit Flachdach doch erheblich an Siedlungen in Berlin erinnern. Gutes Bild für ein Dorf wie Otzenrath.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	[...] weiterhin prüfen wir zurzeit noch, ob die Mitteilung, dass eine Bebauung nie stattfinden würde wegen der ökologischen Ausgleichsfläche, uns auch schriftlich vorliegt. Sollte dies so sein, werden wir diese nachreichen. Ich bitte Sie diese dann zu berücksichtigen, auch wenn sie erst nach der Frist vom 4.2. Bei ihnen eingeht. [...]"	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7	Öffentlichkeit 7 (ID 20985 XXX) Stellungnahme vom 24.1.2022	
	„[...] Sie planen zurzeit die Ressourcensiedlung Otzenrath-Süd. Dabei planen Sie Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern, Kettenhäusern und Einfamilienhäusern. Diese gemischte Bauform ist sehr zu begrüßen, denn sie kommt den unterschiedlichen Wohnwünschen der Menschen entgegen. Bei näherer Betrachtung ihrer Planung fällt auf, dass Sie zwei hohe Mehrfamilienhäuser direkt an der Bahnstraße planen. Dies steht im krassen Gegensatz zu der dort schon vorhandenen Bebauung und verhindert ein gemeinsames Wohnen auf "Augenhöhe". Gegenüberliegenden Häusern und Gärten wird dadurch jegliche Privatsphäre genommen. Hierdurch entsteht neben stark sinkender Wohnqualität ein zu erwartender Wertverlust beim Verkauf der Immobilie.	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt. <u>Begründung</u> Der Einwende trägt inhaltlich gleiche Anregungen wie die Einwendende Öffentlichkeit 2 und 3 vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zu den Stellungnahmen Öffentlichkeit 2 und 3 wird hiermit verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Ich schlage deshalb vor, die beiden hohen Wohnblöcke nicht direkt an der Straße zu bauen, sondern diese in Richtung Bahnlinie oder direkt an die Bahnlinie zu verschieben. Hierzu gibt es mehrere Möglichkeiten. [...]"	
8	Öffentlichkeit 8 (ID 20875 XXX) Stellungnahme vom 7.1.2022	
	„[...] zu o.g. Bebauungsplanänderung möchte ich aus verkehrsplannerisch Sicht folgende Anregungen geben: - die bestehende Fußgängerquerungshilfe auf der Bahnstraße sollte im Zuge der Wohnbaurealisierung in südöstliche Richtung um etwa 46 m verschoben werden, sodass diese in die Position, der dort auf die Bahnstraße mündenden Fußwege aus der nördlichen Grünanlage und dem Bereich des südlich gelegenen Aussichtspunktes rückt. Die Lage der bestehenden Querungshilfe ist bereits im Status Quo für die Überquerung der Bahnstraße im Zuge beider angrenzenden Grünflächen für Fußgänger nur mit Umwegen von etwa 100 m zu nutzen. Sie wird daher in Praxis für diese Aufgabe auch nicht genutzt. - mit dieser Maßnahme muss die Tiefgaragenschließung an der vorgesehenen Position entfallen und sollte am östlichen Ast der Ringstraße der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden. - auch sollte der Wertstoffcontainer-Standort (Glas) von dem Verbindungsweg zum Aussichtspunkt weggenommen und parallel an	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	der Südseite der Bahnstraße südlich der dann neu positionierten Querungshilfe angeordnet werden. Bereits heute ist das direkte Umfeld der Container durch Glasbruch und Unrat für Fußgänger mindestens als unangenehm zu bezeichnen und stellt nicht nur für mitgeführte Vierbeiner ein Verletzungsrisiko dar. Die Container könnten entweder, wie derzeit, auf der Grünfläche positioniert, oder auf dem Grünstreifen zwischen den Bäumen -eventuell mit einem Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn- angeordnet werden. - kann der Verbindungsweg Bahnstraße - vorbei am Aussichtspunkt - Poststraße (K19) entsiegelt werden? - die westliche Tiefgaragenschließung sollte von der Bahnstraße weggenommen werden und im südlichen Bereich des westlichen Astes der Ringstraße angeordnet werden. Die Emissionen für die Bestandsbebauung können so vermieden werden und sind lediglich der auslösenden Nutzung zugeordnet.	



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Jüchen
Postfach 1101
41353 Jüchen

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Datum: 01.02.2022
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2021-837
bei Antwort bitte angeben

**15. Änderung des BP Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“ –
Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd**
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Auskunft erteilt:

Telefon: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

Ihr Schreiben vom: 22.12.2021

Ihr Zeichen:

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 61“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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 Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Bergmüsk)



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Per elektronischer Post

Stadt Jüchen
Postfach 11 01
41353 Jüchen

mailto: www.o-bb.de

Datum: 04.02.2022

Seite 1 von 5

Aktenzeichen:

53.01.44-BPL-NE-JUE-
512/2021

bei Antwort bitte angeben

Zimmer: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

brd.nrw.de

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spennath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd -

Beteiligung als TöB gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Ihre E-Mail/Schreiben vom 22.12.2021

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie uns beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Aus Sicht der von Dezernat 33 zu vertretenden Belange bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich – falls nicht bereits geschehen – den LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland –, Pulheim und den LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf

Telefon: 0211 475-0

Telefax: 0211 475-2671

poststelle@brd.nrw.de

www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

DB bis Düsseldorf Hbf

U-Bahn Linien U78, U79

Haltestelle:

Victoriaplatz/Klever Straße



Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:

Das verkehrstechn. Gutachten betrachtet seiner Aufgabenstellung nach den durch das Neubaugebiet (NG) ausgelösten (Mehr)Verkehr.

Im schalltechn. Gutachten der Fa. accon, 19.7.2021, das den Verkehr insgesamt aufgrund bundesweiter Erhebungen und Prognosen betrachtet, ist mehrfach die Rede von einem im bestehenden Bebauungsplan Nr. 041 festgesetzten, aber noch nicht gebauten Schallschutzbauwerk entlang der Schienenstrecke. Dieses konnte in den Zeichnungen nicht gefunden werden, auch nicht in derjenigen vom 10.4.2014 (Auszug aus einem Bebauungsplan); exakte Lage und Länge bleiben unbekannt, auf S. 8: heißt es Höhe des Walls, auf S. 38 ist die Rede von einer nicht erforderlichen Erhöhung der Schallschutzmauer“.

Das Gutachten befasst sich ausführlich mit dem Lärm aus Bahnverkehr, dem Lärm aufgrund der K 19 und der Hofstraße, die das NG zur Hälfte etwa nordöstlich tangiert. Es ist die Rede davon, dass die Bahnlinie an der nordwestlichen Tangente zum NG etwa 2 – 4 m im Einschnitt geführt wird, der v g. festgesetzte Schallschutzwall sollte Höhen erhalten von 1 – 3 über Gelände; die K19 überquere die Bahnlinie mittels einer Rampe. Höhenangaben finden sich dazu nicht

Die Fa. Kohli Polymers in meinem Zuständigkeitsbereich, Zulieferer für Kunststoffabfälle für die Recyclingbranche, befindet sich etwa 520 m vom südöstlichen Eckpunkt (etwa Aussichtspunkt Neu-Otzenrath) entfernt. Ihr wesentlicher Zu- und Ablieferverkehr läuft von der Peter-Busch-Str. zur K 19 rechts über die Bahnlinie hin zur BAB. Die Rampe der K 19 (Hackhausen) über die Bahnlinie hinweg befindet sich als Kurve etwa 45 m von der südöstlichen NG-Fläche entfernt.

Die zeichnerischen Darstellungen ab S. 30 zeigen, dass ab einer Höhe von 5,3 m über Gelände in der südöstlichen Ecke des Bebauungsplangebietes ebenfalls, wenn auch deutlich geringer als entlang der Bahnlinie bzw. Hofstr., eine erkennbare Lärmbelas-



tung vorliegt. Der Entwurfsverfasser Stadtraum bietet für stark belasteten Bereiche sog. architektonische Selbsthilfe an.

Hauptwindrichtungen sind im Gutachten nicht angegeben; ob diese eingerechnet sind, ist nicht erkennbar. Als Hauptwindrichtung für den hilfsweise herangezogenen Flughafen Düsseldorf wird SW angegeben, d. h. in die Südostecke des NG „würde der Kfz-Lärm wehen“.

Es wird angeregt, den südöstlichen Teil des NG dahingehend zu überprüfen, ob nicht an dieser Stelle auf 2 der Kettenhäuser zugunsten einer schon dort vorgenommenen Übergangsfläche in den Freiraum verzichtet werden kann; die breite Straßenversiegelung für nur 2 erschlossene EFH wäre entbehrlich.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:

Dez. 53.2 – Überwachung:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 der Gemeinde Jüchen werden aus der Sicht von Dezernat 53.2 - Energiewirtschaft keine Bedenken erhoben.

Der in südwestlicher Richtung gelegene textilverarbeitende Betrieb Johann Vahsen GmbH & Co. KG, Rheydter Str. 28 in 41363 Jüchen, ist ca. 1200 m vom geplanten Bebauungsgebiet entfernt.

Die möglichen schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 3 Bundesimmissionsschutz-Gesetz (BImSchG), ausgehend von dem o.g. Betrieb, sind aufgrund der genannten Entfernung als gering einzustufen.

Beschwerden über Lärm und Gerüche sind dem Dez. 53.2 - Überwachung aktuell nicht bekannt.

Hinsichtlich der Belange der Wasserwirtschaft (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Wasserversorgung:

Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Hoppbruch der NEW NiederrheinWasser.



Der Hinweis auf die Schutzgebietsverordnung ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser in den Kelzenberger Bach ist gemäß Schutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Gegen die Maßnahme bestehen keine Bedenken.

Folgende von mir zu vertretende Belange sind von der vorgestellten Planung nicht berührt:

- Belange des Verkehrs (Dez. 25)
- Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)
- Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)

Ansprechpartner:

- Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)
Frau Schwanitz, Tel. 0211/475-9855, E-Mail: cosima.schwanitz@brd.nrw.de
- Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)
Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: alexander.braun@brd.nrw.de
- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)
Herr Rennebaum, Tel. 0211/475-2412, E-Mail: jacob.rennebaum@brd.nrw.de
- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)
Frau Kiehl-Müller, Tel. 0211/475-9321, E-Mail: michaela.kiehl-mueller@brd.nrw.de
- Belange der Wasserwirtschaft (Dez. 54)
Herr Kirbach, Tel. 0211/475-2897, E-Mail: heidt.kirbach@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.



Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:

<https://www.brd.nrw.de/ueber-uns/die-bezirksregierung/die-bezirksregierung-als-traeger-oeffentlicher-belange>

und

https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf

Im Auftrag

gezeichnet

Robert Krüger

Schrade, Saskia

Von: [REDACTED] <lisa.haugrund@autobahn.de>
Gesendet: Montag, 14. Februar 2022 14:32
An: ju.Bauleitplanung; ju.Bauleitplanung
Betreff: AW: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath Süd hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Abstimmung mit d

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes (AdB) ist für den Betrieb und die Unterhaltung der östlich des Plangebietes verlaufenden A44, Abschnitt 13 in einem Abstand von ca. 790 m zuständig.

Seitens der AdB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben „15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd.

Ich weise darauf hin, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Im späteren konkretisierten Genehmigungsverfahren sind der Straßenbauverwaltung erforderlich werdende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mitzuteilen, um Planungskollisionen auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Die Autobahn GmbH des Bundes
Niederlassung Rheinland
Hansastraße 2 · 47799 Krefeld

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
www.autobahn.de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Von: ju.Bauleitplanung <Bauleitplanung@juechen.de>
Gesendet: Montag, 7. Februar 2022 08:26
An: [REDACTED] <lisa.haugrund@autobahn.de>
Betreff: AW: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath Süd hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. Abstimmung mit d

VORSICHT: Externe E-Mail! Klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge, wenn Sie nicht von der Echtheit der Nachricht überzeugt sind.



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Jüchen
Der Bürgermeister
Amt für Stadtentwicklung
Postfach 1101
41353 Jüchen

Landesbetrieb
De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05
poststelle@gd.nrw.de
Helaba
Girozentrale
IBAN: DE31300500000004005617
BIC: WELADED3333

Bearbeiter: [REDACTED]
Durchwahl: 897- [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@gd.nrw.de
Datum: 12. Januar 2022
Gesch.-Z.: 31.130/6408/2021

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath / Spenrath“ Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 22.12.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Jüchen, Gemarkung Hochneukirch: **2 / S**

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus. Es kann daher zu Bodenbewegungen kommen. Zur Klärung dieser möglichen Problematik empfehle ich, falls dies nicht bereits geschehen ist, sich mit der RWE Power AG in Verbindung zu setzen.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten. Ich weise darauf hin, dass besonders schutzwürdige Böden vom Planverfahren betroffen sind. Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach wäre eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden wünschenswert.

Aus Bodenschutzsicht bitte ich zu prüfen, ob auf externen Flächen eine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden vorbereitet werden kann. Nur so lassen sich die verloren gehenden, besonderen Bodenfunktionen ausgleichen.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW¹ abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.

¹ <https://www.geoportal.nrw>

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung².

Zur Verwendung von Mutterboden verweise ich auf § 202 BauGB.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dieck)

² https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein

Geschäftsbereich
Industrie, Klimaschutz und Mobilität

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 101062 | 47710 Krefeld

Stadt Jüchen
Amt für Stadtentwicklung
Klaus-Dieter Hützen

Per Behördenportal: www.o-bb.de

Ihre Nachricht vom
22. Dezember 2021

Ihr Ansprechpartner

E-Mail

christian.willms@ihk.de

Telefon

Telefax

Datum

28. Januar 2022

Bebauungsplan Nr. 041, 15. Änderung „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“ der Stadt Jüchen

Sehr geehrter Herr [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Jüchen beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung südlich von Otzenrath zu schaffen. Dabei soll der Fokus auf ressourcenschonendes Bauen gelegt werden. Zu der vorgesehenen Planung nimmt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein wie folgt Stellung:

Den Planunterlagen liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“ in Jüchen“ vom 19. Juli 2021 bei. Hierin wird deutlich, dass zur Berechnung der Geräuschemissionen lediglich der Straßen- und Schienenverkehr herangezogen wurde.

Die IHK hatte zu der vorgesehenen Planung bereits im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung mit Datum vom 07. Mai 2021 Stellung genommen. Wie darin bereits näher erläutert, müssen in der schalltechnischen Untersuchung neben dem Straßen- und Schienenverkehrslärm auch die auf den Änderungsbereich einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen berücksichtigt werden. Im Umfeld des Änderungsbereiches sind mehrere Betriebe ansässig. Diese Betriebe haben sich dort mit baurechtlicher Genehmigung niedergelassen und insofern ein Anrecht auf Planungs- und Investitionssicherheit.



Seite 2 zum Schreiben vom 28. Januar 2022

Durch die vorgesehene Planung entstehen im Umfeld des Änderungsbereichs neue relevante Immissionspunkte. Diese müssen bei zukünftigen Planungen und Genehmigungsverfahren der ansässigen Unternehmen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt werden und können zu Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen führen. Die IHK weist insofern erneut darauf hin, dass sich die schalltechnischen Berechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms sowohl

- a) auf alle derzeit realisierten als auch
- b) auf alle genehmigten und nicht zuletzt
- c) auf alle planungsrechtlich zulässigen

gewerblichen Lärmimmissionen der umliegenden Unternehmen beziehen müssen.

Mit freundlichen Grüßen


L. Kausch

Stellungnahme(n) (Stand: 28.01.2022)

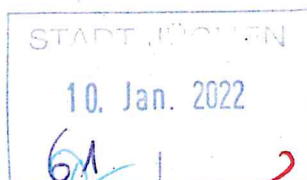
Sie betrachten: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 22.12.2021 - 04.02.2022

Behörde:	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Niederrhein - Hauptsitz Mönchengladbach
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: [REDACTED], am: 04.01.2022, Aktenzeichen: - 15. Änd. d. B-Planes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd - Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die 15. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt im Umfeld der B59 im Abschnitt 23 sowie der L19 im Abschnitt 17.1.. Eine direkte Anbindung an die beiden vom Landesbetrieb Straßenbau betreuten Straßen ist nicht geplant. Das den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegte Verkehrsgutachten untersucht unter anderem den Knotenpunkt B59 / Marktstraße. Der Kreisverkehrsplatz L19 / K 19 wurde nicht untersucht. Dargestellt wurde hier zudem nur die derzeitige Belastung zuzüglich der neuen Verkehre aus dem Gebiet. Entscheidend ist jedoch die der Prognosehorizont 2030. Zum Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung ist dies noch zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, 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. Sollten Rückfragen bestehen, stehe ich Ihnen unter nachfolgenden Kontaktdaten zur Verfügung und verbleibe Mit freundlichem Gruß Im Auftrag [REDACTED] Fachbereich Planungen Dritter Straßen NRW Regionalniederlassung Niederrhein Breitenbachstr. 90 41065 Mönchengladbach E-Mail: [REDACTED].nrw.de Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-



Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8, 46483 Wesel

Gemeinde Jüchen
Amt für Stadtentwicklung
Am Rathaus 5
41363 Jüchen



06.01.2022
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
310-11-64.2041
bei Antwort bitte angeben

Fachgebiet Hoheit

Telefon

Telefax

wald-und-
holz.nrw.de

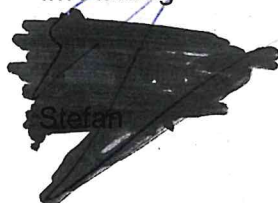
**15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 – Umsiedlung Otzenrath/
Spenrath – Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 22.12.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum südlich angrenzenden Wald ist ein Abstand zur Wohnbebauung aus
Verkehrssicherungsgründen von 20 m einzuhalten (Endwuchshöhe der dort
vorhandenen Bäume).

Vorausgesetzt diese Auflage findet bei Ihrer Planung Beachtung, bestehen
forstbehördlich keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Stefan

Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

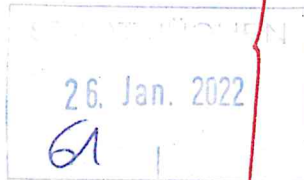
Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Niederrhein
Moltkestraße 8
46483 Wesel
Telefon 0281 33832-0
Telefax 0281 33832-85
niederrhein@wald-und-
holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Landwirtschaftskammer NRW · Gartenstr. 11 · 50765 Köln

Stadt Jüchen
Amt für Stadtentwicklung
z. Hdn. Herrn Hützen
Postfach 1101
41353 Jüchen



Kreisstelle

- ☐ Rhein-Erft-Kreis
☒ Rhein-Kreis Neuss
☐ Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: [REDACTED]
Durchwahl: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@lwk.nrw.de
Ihr Schreiben:
vom: 22.12.2021
15.And_Bebplan_041_Ressourcenschutzsiedlung_Otzenrath_Sued.docx
Köln 24.01.2022

Az.: 25.20.40 – NE

**15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 „Umsiedlung Otzenrath/Spenrath“ –
Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Hützen, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung der Gemeinde Jüchen bestehen seitens der Landwirtschaftskammer
NRW, Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss, keine grundsätzlichen Bedenken.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Berücksichtigung der Wertigkeiten betroffener
landwirtschaftlicher Flächen für die menschliche Daseinsvorsorge auch im Hinblick auf die
Festsetzungen im LEP Punkt 7.5-1 und 7.5-2. Dies gilt auch für den Aspekt der Platzierung
von Ausgleichsmaßnahmen, da für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche
Flächen zu schützen sind.

Für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs regen wir die Anwendung der
„Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des
Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes
Verfahren nach dem aktuellen Stand an. Dies bestätigt auch der Einführungserlass zum
Landschaftsgesetz für Eingriffe durch Straßenbauvorhaben (ELES).

Wir gehen davon aus, dass die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen
so weit möglich im Plangebiet vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach-
und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass nach § 15 Abs. 3 BNatSchG zu prüfen ist, „ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann“.

Mit freundlichem Gruß







Der Landrat des
Rhein-Kreises Neuss
als untere staatliche
Verwaltungsbehörde

Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich

Über Online-Behördenbeteiligung

Stadt Jüchen
Der Bürgermeister

**Amt für Entwicklungs- und
Landschaftsplanung,
Bauen und Wohnen**

Planungsaufsicht

Thomas Lörner

Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Zimmer: 50

Telefon 02181 601-6120

Telefax 02181 601-6121

thomas.loerner@rhein-kreis-neuss.de

Aktenzeichen: 61-51.10.22-51114/2021

01.02.2022

Bauleitplanung

hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd, Stadt Jüchen

Gemäß § 5 LPlG NRW weise ich auf folgende Erfordernisse der Raumordnung hin.

Es ist eine planerische Auseinandersetzung mit den Zielen I.1.1 und I.2.1 des Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz des Bundes (BRPH) erforderlich, da für das Plangebiet Daten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zur Starkregengefährdung vorliegen (Starkregengefahrenhinweise).

Fernerhin ist eine Betroffenheit von Ziel II.1.3 des BRPH gegeben, da das Plangebiet schutzwürdige klimarelevanten Bodens mit großem Wasserrückhaltevermögen gemäß Bodenkarte 1 : 50 000 Nordrhein-Westfalen (BK 50) vorliegen.

Diese Erfordernisse der Raumordnung sind im Zuge der weiteren Planung zu beachten und die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der BRPH ist in der Planbegründung zu dokumentieren, um die Beachtung der Maßgabe des § 1 Abs. 4 BauGB zu gewährleisten.

Im Auftrag

Lörner

Kreisbeschäftigter



Rhein-Kreis Neuss
Der Landrat

Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich
Über Online-Behördenbeteiligung

Stadt Jüchen
Der Bürgermeister

**Amt für Entwicklungs- und
Landschaftsplanung,
Bauen und Wohnen**

Planungsaufsicht, Obere Bauaufsicht,
Denkmalschutz, Brandschutz

Lindenstraße 10
41515 Grevenbroich
Zimmer: [REDACTED]

Telefon 02181 [REDACTED]
Telefax 02181 601-1330
[REDACTED]@rhein-kreis-neuss.de

Aktenzeichen: 61-51.10.22-51114/2021

01.02.2022

Bauleitplanung

hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Resourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd, Stadt Jüchen

Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher und brandschutztechnischer Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 15. Änderung des BP 041

Bodenschutz und Altlasten

Aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes bestehen gegen das Vorhaben Bedenken.

Die Untere Bodenschutzbehörde stellt fest, dass im Plangebiet laut Digitaler Bodenfunktionsbewertungskarte die natürlichen Bodenfunktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1a Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG)

sowie die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des BBodSchG in einem besonderem Maße erfüllt werden. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), erzielen diese Böden im Plangebiet 79 Punkte, die Ackerzahl liegt sogar bei 87 Punkten. Laut Digitaler Bodenbelastungskarte werden sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. In der Karte der Bewertung der Bodenfunktionen wird dieser Boden in der höchsten Kategorie „Boden mit sehr hohem Leistungsvermögen“ geführt. Auch

Bankverbindung Sparkasse Neuss | IBAN DE17 3055 0000 0000 1206 00 | BIC WELA DEDN XXX
Internet www.rhein-kreis-neuss.de | info@rhein-kreis-neuss.de | facebook.com/rheinkreisneuss
Öffentliche Verkehrsmittel z. B. 098 | 858 | 869 | 871 | 893 bis Grevenbroich Amtsgericht
Bürgerservicecenter Neuss 02131 928-1000 | Telefax 02131 928-1330
Telefonzentrale Grevenbroich 02181 601-0 | Telefax 02181 601-1330



**rhein
kreis
neuss**

der Geologische Dienst NRW stuft diesen Boden in die höchste Schutzwürdigkeitsklasse (besonders schutzwürdig) ein.

Damit erfüllt der Boden im Plangebiet die Nutzungsfunktionen als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in hohem Maße (§ 2 Abs. 2 Nr. 3c BBodSchG). Solche fruchtbaren und nahezu unbelasteten Böden sollten für nachfolgende Generationen u. a. als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft erhalten bleiben. In der Stadt Jüchen nahm die landwirtschaftlich genutzte Fläche alleine von 2004 bis 2014 um weitere 36,72 % (2.045 ha) ab. Im gleichen Zeitraum stieg die Inanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf über 46,7 % der Gesamtfläche von Jüchen an.

Sofern sich meine Bedenken im Rahmen der Abwägung nicht durchsetzen, bitte ich die Flächenversiegelung auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren und um Beachtung der nachfolgenden Hinweise:

- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.
- Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, weise ich auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hin. Auffälligkeiten können sein:
 - geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
 - strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des *anlagenbezogenen Immissionsschutzes* werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) keine Anregungen gegeben.

Hinsichtlich des *verkehrsbezogenen Immissionsschutzes* gebe ich folgende Anregungen.

Nachts wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung zum Teil sehr deutlich überschritten. Warum dies hingenommen werden kann, ist in der Planbegründung ausführlich darzustellen. Das grundsätzliche Plankonzept zur Bewältigung des Lärmkonfliktes wird mitgetragen, auch die geplanten Grundrisse der Kettenhäuser werden positiv bewertet.

Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Im Lauf der weiteren Planung sind ein Ausgleichskonzept und eine Artenschutzprüfung erforderlich.

Jugendamt

Das Neubaugebiet ist in der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in der Stadt Jüchen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind zusätzliche Plätze für Kinder unter und über drei Jahren in Kindertageseinrichtungen und in Kindertagespflege zu schaffen.

Brandschutz

Siehe Anlage.

Im Auftrag


Kreisbeschäftigter

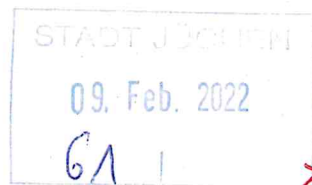
Stellungnahme(n) (Stand: 04.02.2022)

Sie betrachten: 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd -
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 22.12.2021 - 04.02.2022

Behörde:	Stadt Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur - Abwasserbetrieb
Frist:	04.02.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: Michael Prohmper am: 04.02.2022 , Aktenzeichen: III/67/042 Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" - Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd nehme ich Stellung in Bezug auf die Amt 67 betreffenden Belange: - es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den städtebaulichen Entwurf und der darin dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen. - die gesamte Erschließungsanlage ist gemäß RaSt06 zu dimensionieren. Die Wendeanlagen sind mittels geeigneter Schleppkurven insbesondere im Hinblick auf die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge zu prüfen. - die Bedürfnisse des Radverkehrs sind in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen. - die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. - das Schmutzwasser soll an das bestehende Schmutzwassernetz der Ortslagen Otzenrath und Spenrath angeschlossen werden. - das Regenwasser soll ebenfalls an die bestehende Regenwasserentwässerung der Ortslagen angeschlossen werden. - im Rahmen der weitergehenden Entwässerungsplanung ist die Möglichkeit der ortsnahen Versickerung von Regenwasser zu prüfen. Anhänge: -
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

RWE Power AG | Stüttgenweg 2 | 50935 Köln

Stadt Jüchen
Postfach 1101
41353 Jüchen



Markscheidewesen & Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 22.12.2021
Unsere Zeichen POB-MB/Fe
Name [REDACTED]
Telefon 0221/480-22125
Telefax 0221/480-20777
E-Mail vorsorge-bauplanung@rwe.com

Köln, 07.02.2022

15. Änderung des Bebauungsplanes 041; Jüchen – Neu-Otzenrath Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L, in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.



RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln

T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Zvezdana Seeger

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Dr. Lars Kulik
Kemal Rozanica
Nikolaus Valerius

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE37ZZZ00000130738

USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

Seite
2

Empfänger
Stadt Jüchen

Unsere Zeichen
POB-MB/Fe

Köln
07.02.2022

Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Antwortschreiben.

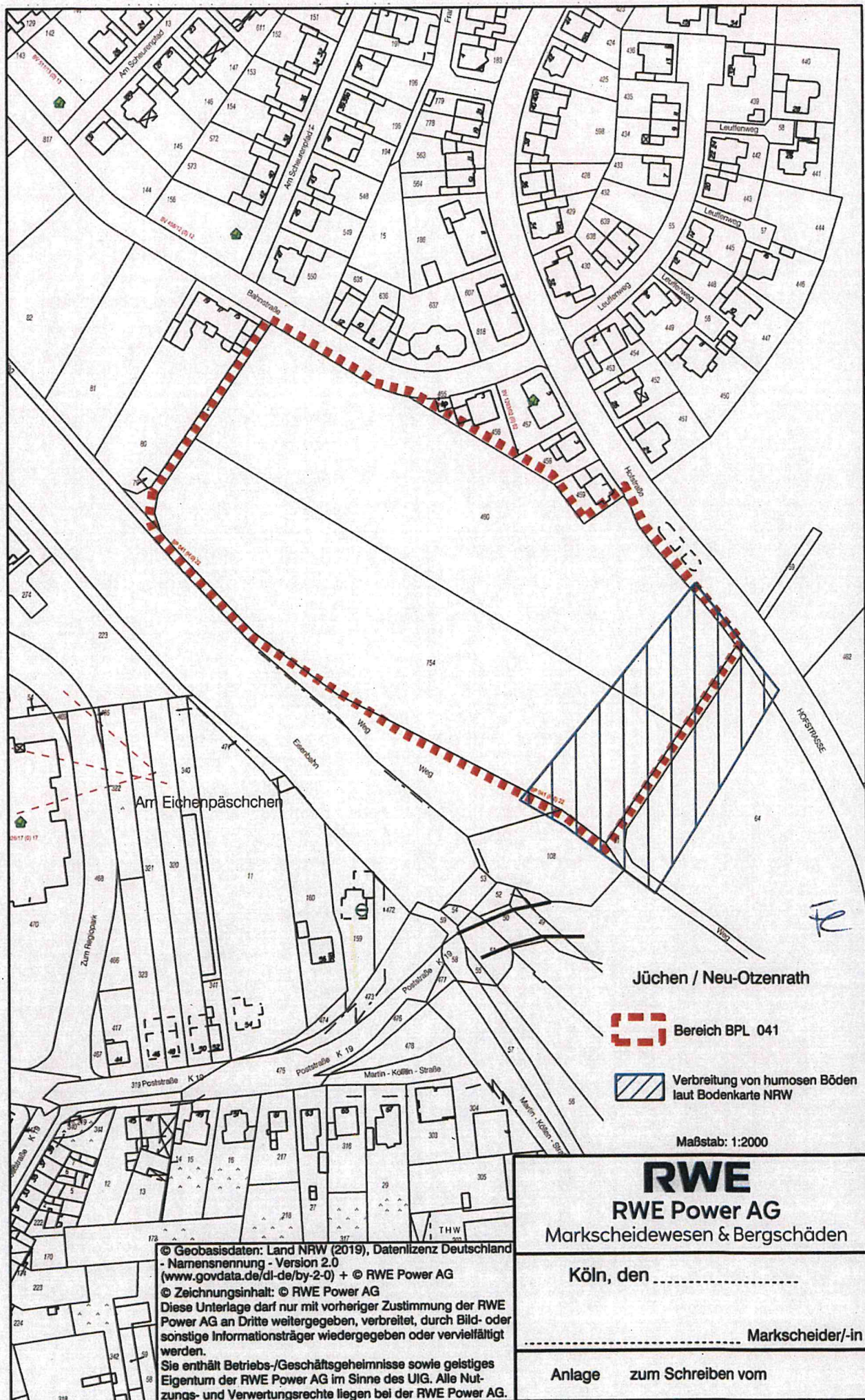
Glückauf

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abteilung Bergschäden



Anlage



© Geobasisdaten: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) + © RWE Power AG
 © Zeichnungsinhalt: © RWE Power AG
 Diese Unterlage darf nur mit vorheriger Zustimmung der RWE Power AG an Dritte weitergegeben, verbreitet, durch Bild- oder sonstige Informationsträger wiedergegeben oder vervielfältigt werden.
 Sie enthält Betriebs-/Geschäftsgeheimnisse sowie geistiges Eigentum der RWE Power AG im Sinne des UIG. Alle Nutzungs- und Verwertungsrechte liegen bei der RWE Power AG.