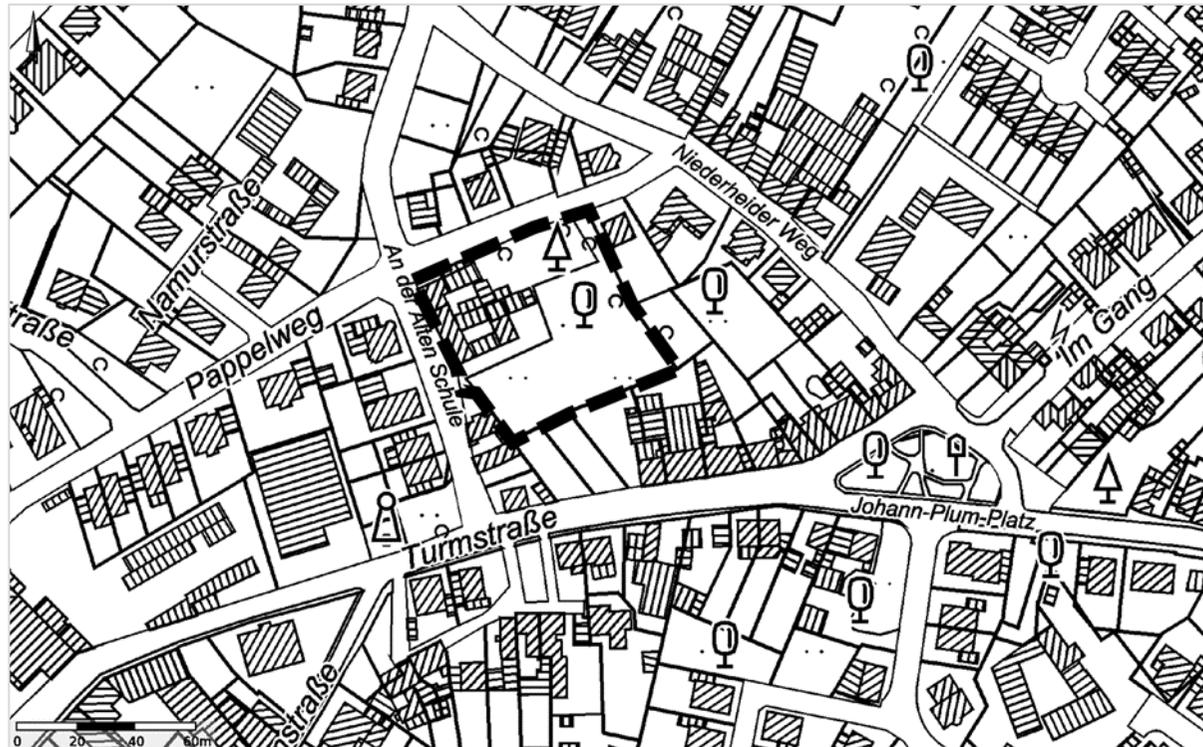


## Bebauungsplan Nr. 120 „An der Alten Schule“



Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage  
nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB  
Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
Stand: 15.08.22



## Inhalt

1. Stellungnahme der Öffentlichkeit .....	3
B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 15.05.2022.....	3
B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 06.06.2022.....	4
B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 07.06.2022.....	7
B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 08.06.2022.....	9
B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 08.06.2022.....	11
B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 09.06.2022.....	13
2. Träger öffentlicher Belange .....	37
T1: Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 09.05.2022 .....	37
T2: Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 11.05.2022 .....	37
T3: Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 10.5.2022 .....	38
T4: WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 24.05.2022.....	38
T5: Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, Schreiben vom 12.05.2022 .....	38
T6: Regionetz GmbH, Schreiben vom 27.05.2022 .....	38
T7: Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Niederrhein, Schreiben vom 30.05.2022 .....	39
T8: Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 03.06.2022.....	39
T9: LVR Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 07.06.2022 .....	41
T10: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 08.06.2022.....	41
T11: Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 09.06.2022 .....	42
T12: WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 10.06.2022 .....	42
T13: NEW Netz GmbH, Schreiben vom 20.05.2022 .....	43



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p><b>1. Stellungnahme der Öffentlichkeit</b></p>		
<p><b>B1. Bürger*in 1, Schreiben vom 15.05.2022</b></p>		
<p>Wenn ich es aus der zurückliegenden Ratssitzung ja richtig verstanden habe, müsste seit dem 09.05.2022 der neue Antrag zum Bebauungsplan 120 vorliegen. Hierin hat man festgestellt, dass die Gebäudehöhen auf bestimmte Höhen festgelegt wurden. Ich gehe davon aus, dass sich diese Höhen ab OKFFB und nicht von Geländehöhe gemessen werden. Die Gebäude müssen ja so angelegt werden, dass ein Rückstau nicht zu Schaden im Gebäude führt. Welche Schmutzwasserkanäle stehen denn der Entwässerung im öffentlichen Kanal zur Verfügung und mit welcher Höhenkote steht der Kanal als KS, Kanaldeckel bzw. die Rückstauenebene für die Baumaßnahme zur Verfügung? In der Sitzung wurde ein Lageplan ohne befestigte Flächen wie Terrassen, Zufahrten der Tiefgaragen, Stellflächen für Müllbehälter gemäß den Anforderungen der VDI2160. Und dann immer noch die Frage nach dem gesicherten Standort für Fahrräder. Ich wäre Ihnen sehr dankbar, wenn man mir etwas maßstäbliches Material und entsprechende Angaben zur Kanalsituation geben könnte. Das Grundstück ist größer 800 m². Wie will der Investor den nach DIN 1986-100 (12/2016) zwingend erforderlichen Überflutungsnachweis erbringen? Das geht in Richtung Hochwasserschutz und Grundwasserspiegel. Lieber im Vorfeld Gedanken machen als nachher sich wie vera..... vorkommen.</p>		
<p>B18 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Nachfrage zu den Gebäudehöhen</p> <p>2) Nachfrage zu Kanalhöhen und Rückstau</p>	<p>Die Gebäudehöhen wurden auf einen im Plan festgesetzten Bezugspunkt definiert. Dieser entspricht etwa der Geländehöhe in Grundstücksmitte</p> <p>Es steht der öffentliche Kanal in der Straße An der alten Schule zur Verfügung, Kanaldeckelhöhe 96,89 ü.NHN. Da das Grundstück bisher durch einen Betrieb mit erheblichem Wasserverbrauch genutzt wurde, ist der Kanal für die zukünftig anfallenden häuslichen Abwässer (Schmutzwässer) entsprechend ausreichend dimensioniert. Die Planung stellt durch die umfangreichen Maßnahmen zur Retention (Dachbegrünung, Begrünung Tiefgarage) sowie die geplante Versickerung sicher, dass die bisherige Einleitmenge aus dem Geltungsbereich in den Kanal nicht überschritten wird. Die Entwässerung muss im übrigen im Nachgang zur</p>	<p>Information, es ist keine Abwägung erforderlich.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Nachfrage zu Fahrradabstellplätzen</p> <p>4) Nachfrage zum Überflutungsnachweis</p>	<p>städtebaulichen Planung im Entwässerungsgesuch nachgewiesen werden. Hierbei sind auch ggf. erforderliche Drosselungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Wasserverband Eifel-Ruhr hat die Berücksichtigung der Wassermengen im Kanalnetz bzw. der Kläranlage bestätigt. Diese Bestätigung bezieht sich auf eine Fläche, die entlang der Straßen „An der alten Schule“ und „Pappelweg“ schon in der Vergangenheit als bebaubar angesehen wurde.</p> <p>Die Fahrradabstellplätze werden im Bebauungsplan in ihrer Lage nicht festgesetzt. Die derzeit vom Grundstückseigentümer angedachte Planung sieht die Unterbringung in eigenständigen Nebengebäuden vor.</p> <p>Der Überflutungsnachweis ist im Zuge des Bauantrags bzw. des Entwässerungsgesuchs zu erbringen. Mit welchen Methoden der Nachweis erfolgt, ist der konkreten Bauplanung zugeordnet und nicht Thema der städtebaulichen Planung. Diese trägt durch Festsetzung von Dach- und umfangreicher Flächenbegrünung zur Retentionswirkung bei.</p>	
<p><b>B2. Bürger*in 2, Schreiben vom 06.06.2022</b></p>		
<p>Wir sind weiterhin der festen Überzeugung, dass uns durch die Bauhöhe von 10m bzw. 9,5m (Häuser A-C) und 7,5m (Haus D) zzgl. +1,5m on TOP z.B. für eine Photovoltaik-Anlage etc. auf das mögliche Staffelgeschoss oder Pultdach sowie den möglichen Baugrenzen von 20,0m x 21,35m der geplanten Häuser, ein erheblicher Anteil der Sonne auf unsere Terrasse / Garten und dem Grundstück genommen wird und somit ein deutliches Stück Lebensqualität verloren geht.</p> <p>Zusätzlich fühlen wir uns durch die Ausrichtung und Anzahl der Balkone bzw. Fenster in süd-östlicher Richtung in unseren Ruhebereich sowie Privatsphäre erheblich beeinträchtigt bzw. gestört und sehen hierdurch eine Wertminderung unseres Grundstückes. Die Anzahl der zu erwartenden Fenster mit nordöstlicher Ausrichtung der Häuser tragen ebenfalls ihren Beitrag dazu bei.</p> <p>Weiterhin sind wir der Meinung, dass diese Art der Bebauung nicht in den Dorfcharakter von Bauchem passt und keine ortsübliche Bebauung im Hinblick auf die angrenzenden bzw. bestehenden Gebäude darstellt und zu einer weiteren Zersiedelung beiträgt. Außerdem ist Bauen in „zweiter Reihe“ jedem Grundstückseigentümer normalerweise auch untersagt.</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Im zu erwartenden, erhöhten Verkehrsaufkommen sowie die zu erwartenden Parksituation auf den angrenzenden Straßen sehen wir als erschreckend an. Da zu den geplanten Stellplätzen gemäß Stellplatzschlüssel nur eine Nachweispflicht besteht, diese Stellplätze vermutlich nicht Bestandteil einer zu mietenden Wohnung sind, zu jeder Wohnung auch Partner, Familie und Freunde gehören, kommt es zwangsläufig zu einer Überlastung dieser Straßen mit an-/abfahren und parkenden Fahrzeugen. Der Bereich An der alten Schule zur Kreuzung Pappelweg von der Turmstraße aus betrachtet, ist bereits weitgehend durch die Anwohner belegt. Ein weiterer Bereich Pappelweg zur Kreuzung An der alten Schule vom Niederheiter Weg aus betrachtet, untersagt ein Parken auf der Straße durch den abgesenkten Gehweg/Bordstein.</p>		
<p>B2 hat folgende Bedenken zum BBP</p> <p>1) Beeinträchtigung hinsichtlich des Sonnenverlaufs auf seinem Grundstück.</p> <p>2) Gestörte Privatsphäre durch Süd/Süd-Ost ausgerichteten Balkonen.</p>	<p>Bereits bei der ursprünglichen Planung ergab sich nur ein geringer zusätzlicher Schattenwurf auf das Grundstück, der sich im üblichen Rahmen bei städtischen Bebauungen hält. Mit der Planänderung wurde auf die Anregungen der Bürger*innen entsprechend eingegangen. Durch die Höhenreduzierung um ein Geschoss ergibt sich entsprechend, in den relevanten Abendstunden, eine günstigere Besonnungssituation.</p> <p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wurde, dass nur zwei Geschosse möglich sind.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Die Planung passe nicht in den Dorfcharakter von Bauchem</p> <p>4) Wertminderung</p> <p>5) Es wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchtet</p>	<p>Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit einem um ein Geschoss reduzierten Gebäudekörper wird die Auswirkung durch die Verschattung deutlich geringer ausfallen.</p> <p>Zur Beeinträchtigung des Dorfcharakters: Der Bebauungsplan legt die geplante städtebauliche Ordnung fest. Der Dorfcharakter ist eine nicht planbare Größe, die auch nicht im Katalog des § 9 des Baugesetzbuches verankert ist. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit auch in Lagen, die vorher in „zweiter Reihe“ lagen, geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Durch die geplante Neubebauung wird diese Entwicklung weitergeführt. Eine Charakterveränderung kann nicht bewertet werden.</p> <p>Grundstückswert: Wertentwicklungen können nicht prognostiziert werden, daher sind diese nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung. Durch die Aufwertung eines brachliegenden Grundstücks, das bisher mit einer Ruine bestanden war, ist auch eine Wertsteigerung der Nachbarschaft möglich.</p> <p>Mit zusätzlichen Wohneinheiten wird auch das Verkehrsaufkommen entsprechend ansteigen. Durch die Planänderung wird die Anzahl der Wohneinheiten reduziert, wodurch auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen geringer ausfällt. Es wird darauf hingewiesen, dass auch ohne den</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>6) Es wird eine Verschärfung der Parkplatzsituation befürchtet.</p>	<p>Bebauungsplan mit einer Anhebung der Verkehrsmengen durch die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung entsteht. Mit der geänderten Planung, bei Haus „D“ nur zwei Geschosse vorzusehen, reduziert sich auch das Verkehrsaufkommen und voraussichtlich der Stellplatzbedarf. Bei den geschätzten 135 Fahrten am Tag ist keine der anliegenden Straßen überlastet, da sich die Verkehrsmenge auf den Tag verteilt, üblicherweise werden etwa 10% für die Spitzenstunde angesetzt.</p> <p>Für die geplante Bebauung wird genauso wie bei den bestehenden Gebäuden ein Stellplatznachweis im Bauantragsverfahren gefordert werden. Der öffentliche Straßenraum ist dem Grunde nach für Besucher und Wirtschaftsverkehr vorgesehen. Bewohnerstellplätze sind dort nicht angelegt. Durch zusätzliche, auch ohne den Bebauungsplan zulässige Bebauung werden die Ansprüche an den öffentlichen Raum steigen. Wenn alle Bewohner ordnungsgemäß auf den Grundstücken parken, ist dies keine städtebaulich zu regelnde Aufgabe.</p>	
<p><b>B3. Bürger*in 3, Schreiben vom 07.06.2022</b></p>		
<p>Als Eigentümer und Anwohner geben wir weiterhin unsere Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 120 -An der alten Schule bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-auch durch die Höhenreduzierung von Haus D, bleibt die Größe und Höhe der anderen Häuser ja bestehen. Wir befürchten weiterhin eine erhebliche Beeinträchtigung unserer Privatsphäre, u.a. durch die Fenster und Balkone die zu unserem Grundstück gerichtet sind.</li> <li>-Ebenso empfinden wir die Bauhöhe und den möglichen Schattenwurf als erhebliche Belastung und Einschränkung.</li> <li>-auch ist die Parkplatzsituation ungeklärt ? gibt es genügend Parkplätze auf dem Gelände oder in der geplanten Tiefgarage ?</li> <li>-wir befürchten eine extreme Lärmbelästigung, Ruhestörung und erhebliches Verkehrsaufkommen durch regelmäßige an-und abfahrende Fahrzeuge . Bestimmt werden nicht alle mit dem Fahrrad unterwegs sein!</li> </ul>		
<p>B14 hat folgende Bedenken zum BBP</p>	<p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im</p>	<p>Die Stellungnahme mit den Bedenken und Anregungen wird zur Kenntnis genommen. Den</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>1) Beeinträchtigung hinsichtlich der Privatsphäre auf anliegenden Grundstücken durch „Haus A“ und „D“.</p> <p>2) Bauhöhe und Schattenwurf</p> <p>3) ist das KFZ-Stellplatzangebot ausreichend?</p>	<p>Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B2 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Bereits bei der ursprünglichen Planung ergab sich nur ein geringer zusätzlicher Schattenwurf auf das Grundstück, der sich im üblichen Rahmen bei städtischen Bebauungen hält. Mit der Planänderung wurde auf die Anregungen der Bürger*innen entsprechend eingegangen. Durch die Höhenreduzierung um ein Geschoss ergibt sich entsprechend, in den relevanten Abendstunden, eine günstigere Besonnungssituation für das Grundstück der Anreger*innen.</p> <p>Zum Stellplatzangebot: Der Bebauungsplan selbst legt keine Regelung zu Stellplätzen, auch nicht zur Dimension der</p>	<p>Bedenken wird dadurch teilweise gefolgt, dass die zulässige Höhe von Haus „D“ so reduziert wurde, dass nur zwei Geschosse möglich sind</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>4) Beeinträchtigung hinsichtlich Lärmbelästigung, Ruhestörung und Verkehrsaufkommen.</p>	<p>Tiefgarage, fest. Er gibt den Rahmen für die zu planenden Stellplatzanlagen an. Der Bauherr muss die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Bei der Prüfung der Bauunterlagen, bei der erst abschließend die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird, haben die Behörden neben den Anforderungen der Landesbauordnung hinsichtlich der Stellplätze auch das Rücksichtnahmegebot, das für jeden Einzelfall zu prüfen ist, zu berücksichtigen. Maßstab ist dann die Eigenart des Gebietes sowie dessen Umgebung. Durch das geänderte Planungskonzept ist die Fläche für die Tiefgarage auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt worden, um bei der Anordnung der Tiefgarage flexibler sein zu können. Im Übrigen sind gewöhnliche Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch nach dem Bebauungsplanentwurf nicht ausgeschlossen.</p> <p>Zur Lärm- und Abgasproblematik: Es wird geschätzt, dass durch die Bewohner ca. 135 Fahrten am Tag vorgenommen werden. Die Tiefgaragenausfahrt liegt erheblich in das Grundstück zurückversetzt. Hinsichtlich der Lärm- und Abgaswirkung ist zu berücksichtigen, dass diese durch die immer strengeren Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen nicht mehr von Bedeutung sind. Der Schall, der beim Rampe-Befahren auftritt, wird durch die Konstruktion gemindert. Die Wohnung von B3 befindet sich am Jophann-Plum-Platz, dieser wird durch zusätzliches Verkehrsaufkommen nur in gerinem Umfang betroffen. Hier ist darauf hinzuweisen, dass weder die Lage, noch die Größe der Garage und auch nicht die Lage der Zufahrt durch den Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies obliegt der weiteren Architektenplanung.</p>	
<p><b>B4. Bürger*in 4, Schreiben vom 08.06.2022</b></p>		
<p>wir sind mit den geänderten Bebauungsplan Nr.120 nicht einverstanden, da sich für uns Anwohner im Pappelweg nichts geändert hat.</p>		





Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Es wird eine Verschlechterung des Parkraumangebots im öffentlichen Raum befürchtet.</p>	<p>Zum Stellplatzangebot: Wie bei jedem Bauvorhaben muss der Bauherr die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Die öffentlichen Stellplätze stehen vor allem Besuchern, Kunden etc. zur Verfügung. Private Stellplätze der Anwohner müssen gemäß BauO NRW 2018 auf einem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Bewohnerstellplätze sind im öffentlichen Raum nicht vorgesehen.</p>	
<p><b>B5. Bürger*in 5, Schreiben vom 08.06.2022</b></p>		
<p>Wir haben uns vorort im Rathaus von Herrn Kalus über die Änderungen zum Entwurf von 2021 informieren lassen.</p> <p>Leider ist es uns, ebenso wie ihm auch, im Detail nicht möglich, alle Änderungen zu erkennen. Ein Gebäudekomplex der 4 vorgesehenen "Klötze" soll um 1 Etage reduziert werden. Die 3 anderen "Klötze" sollen unverändert ein Höhe von 10,50 m, mit Flachdächern, erhalten. Die ehemals unter dem "Klotz" an der Ecke "An der alten Schule"/"Pappelweg" geplante Tiefgarage soll erweitert werden. Wie und in welcher Form ist aber im neuen Planentwurf konkret nicht mehr eingetragen bzw. erkennbar. Sonstige, wesentliche Änderungen konnten wir und Herr Kalus nicht erkennen! Daher hat sich für uns, bis auf Pkt. 2 aus unserer Stellungnahme vom 28.06.2021 und das auch nur z.T., nichts geändert.</p> <p>Wir werden speziell in eine Parkplatzsituation geraten, die nach der Realisierung dieses Projektes in der jetzigen Form, mit nur 2 PKW-Parkplätzen ebenerdig auf dem Areal und das nur für das Laden von EFahrzeugen (2!!!), die die Anwohner Turmstrasse, An der alten Schule, Pappelweg, Niederheider Weg und Umliegende, sowie das Ordnungsamt und die Polizei der Stadt Geilenkirchen auf unbestimmte Dauer und ausgiebig beschäftigen wird. Ein Grundstück in dieser Größe und mit 35-40 Wohneinheiten ohne Parkplätze (ebenerdig) und ohne Zufahrtsmöglichkeit für Besucher ist uns nicht bekannt.</p> <p>Selbst bei nur 2 gleichzeitigen Geburtstagsfeiern, wenn jeder 10 Gäste erwartet und diese kommen nur mit 10 PKW... Wo sollen diese Besucher parken??? Diese 10 Parkplätze soll mir bitte beim jetzigen Zustand (geschweige beim Künftigen) mal jemand zeigen! Man läuft hier sehenden Auges in einen Missstand, der Viele noch viele Nerven kosten wird und den man noch verhindern könnte, wenn die bebaute Fläche zugunsten von Parkplätzen reduziert würde. Dies wäre für den Investor und für die späteren Mieter auch kostengünstiger. Die Tiefgarage und die dortigen Stellplätze werden nicht kostengünstig. Und mal eben in die Tiefgarage fahren, wenn man weiß, man muss einige Minuten oder 1, 2 Stunden später wieder raus, ist umständlich und kostet Zeit. Wir waren uns mit Herrn Kalus einig, dass wir unser Privatgrundstück nur mit Parkplatzsperrern gegen unerlaubtes Parken sichern können. Das kostet unser Geld, ist überhaupt nicht schön, das möchten wir eigentlich nicht haben. Aber auch das wird das auf uns zukommende Parkplatzproblem nicht beheben können.</p> <p>Aus diesem Grund und den schon in unserer Stellungnahme vom 28.06.2021 genannten Gründen lehnen wir das Bauprojekt in dieser Form und Größe ab. Das Grundstück in seiner Größe und die bauliche Umgebungsstruktur ist für das geplante Projekt ungeeignet und unpassend,</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>wohlwissend dass auch in Geilenkirchen Wohnraum benötigt wird. Aber hier wird versucht, auf einer relativ kleinen Fläche alles rein zu pferchen, zu Lasten der Anwohner, was geht und was möglichst viel Profit jetzt und in ca. 10 Jahren abwirft, wenn die Klötze an den Nächsten "Investor" verscherbelt werden. Wir hoffen, dass Investor und/oder Die mit den (grünen/gelben/roten) Karten in der Tasche beim Abstimmen über das Projekt noch zur Einsicht kommen (allein der Glaube daran fehlt!)</p>		
<p>1) Es wird eine Verschärfung der Parkplatzsituation befürchtet.</p> <p>2) Die Planung fügt sich nicht in die Umgebung ein</p>	<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich bei Wohnbauvorhaben keine Besucherparkplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind. Diese werden im öffentlichen Raum vorgehalten. Die beschriebene Parkraumsituation wird in den genannten Straßen vor allem durch Bewohner*innen, die ihr Fahrzeug nicht auf ihren Grundstücken parken, hervorgerufen. Dieser Mangel kann einem Planvorhaben, das später errichtet wird, nicht vorgehalten werden. Wie bei jedem Bauvorhaben muss die Bauherrschaft die notwendigen Stellplätze außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens im Bauaufsichtlichen Verfahren nachweisen. Die öffentlichen Stellplätze stehen vor allem Besuchern, Kunden etc. zur Verfügung. Private Stellplätze der Anwohner müssen gemäß BauO NRW 2018 auf einem privaten Grundstück nachgewiesen werden. Bewohnerstellplätze sind im öffentlichen Raum nicht vorgesehen.</p> <p>Zum Einfügen in die Umgebungsbebauung: Die Bebauung im Umfeld ist sehr unterschiedlich. Es bestehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und umfangreiche Nebengebäude. Dabei gibt es sowohl Einzelhäuser, als auch geschlossene Bebauung an der Turmstraße mit einer entsprechenden Riegelwirkung. Hingewiesen wird auf den großen Umfang von Neubebauungen, von vorhandenen Mehrfamilienhäusern sowie großflächige Kies- und Schottergärten. Die Lage von Bauchem in direkter Nähe zum Stadtkern von Geilenkirchen hat in Vergangenheit zu erheblicher Neubautätigkeit geführt, die den Charakter des ehemaligen Dorfes in einen eher städtisch geprägten Stadtteil verändert hat. Zum Schutz von Freiraum außerhalb der</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Der städtische Mitarbeiter war über die Planänderungen nicht informiert.</p>	<p>Siedlungsfläche ist die Planung gehalten, im Siedlungsraum nicht zu locker zu bauen, hierdurch würde das gesetzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfehlt. Die gefundene Lösung mit mehreren Stadthäusern ist ein Kompromiss zwischen Einzelhäusern und einer riegelartigen Bebauung wie an der Turmstraße.</p> <p>Mitarbeiter: Der städtische Mitarbeiter Herr Kalus hat sachgerecht und neutral über die Änderungen informiert. Da der Planentwurf zur erneuten Offenlage nur geringfügig angepasst wurde, konnte nur über diese wenigen Änderungen berichtet werden. Der Vorwurf, der Mitarbeiter sei nicht im Detail mit dem Plan vertraut, ist haltlos.</p>	
<p><b>B6. Bürger*in 6, Schreiben vom 09.06.2022</b></p>		
<p>1) mein Schreiben vom 14. August 2021. Halte ich hiermit weiterhin aufrecht.</p>		
<p>2) Als unmittelbarer Nachbar sehe ich den Nachbarschutz nicht gewährleistet. Der Bebauungsplan schützt uns nicht vor der nachbarlichen Einsichtnahme. Dazu sind die Abstände zu Gebäude C zu gering und die Gebäudehöhe viel zu hoch.</p>	<p>Zur Privatsphäre: Die geplante Bebauung weist sowohl nach Norden als auch nach Süden ausgerichtete Balkone auf, da im Erdgeschoss und im 1. Geschoss vier Kleinwohnungen vorgesehen sind. Im Staffelgeschoss werden zwei Wohnungen mit nach Süden ausgerichteten Staffelgeschossen geplant.</p> <p>Die Sicherung angemessener Abstände zu den Nachbarn wird durch die Landesbauordnung, und hier insbesondere durch ihren Paragraphen 6, vorgenommen. Daher sind Mindestabstände jeweils zu den Grundstücksgrenzen bei der Bebauung einzuhalten. Ergänzend legt das Nachbarrechtsgesetz im Paragraphen 4 fest, dass Fenster, Türen und zum Betreten bestimmte Bauteile wie Balkone und Terrassen einen Mindestabstand von 2 m zur Grenze aufweisen müssen.</p> <p>Die Planung hält nicht nur diese Mindestmaße, sondern in den meisten Fällen auch größere Abstände ein. Die vom Gebäude</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Der nunmehr fast wiederholt ausgelegte Bebauungsplan 120 erscheint immer noch als vorhabenbezogener Bebauungsplan. Er unterscheidet sich gegenüber einem qualifizierten Bebauungsplan dadurch, dass nicht die Stadt den Bebauungsplan entwickelt, sondern vielmehr ein Investor den Bebauungsplan mit Unterstützung werkvertraglich gebundener Erfüllungsgehilfen den Bebauungsplan erstellt hat. Für mich persönlich nicht nachvollziehbar, weshalb der Plan einen Plankopf der Stadt Geilenkirchen beinhaltet. Der Plan beinhaltet auch kein Datum und keinen Index mit dem der Bebauungsplan zu verifizieren wäre. Auch sind die Gebäude nicht mehr mit A, B, C oder D gekennzeichnet.</p> <p>4) Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob die Tiefgarage unterirdisch vorgesehen ist oder ob es sich dabei um eine offene Tiefgarage handelt. Dies ist insofern wichtig, da dadurch eine zunehmende</p>	<p>des Einwänders ausgehenden Abstandsflächen, die auf Fremdgrundstück liegen, werden vollständig ohne weitere Gegenleistung berücksichtigt. Zusätzlich wird zur Verbesserung des Blickschutzes eine durchgängige Eingrünung des Gebietsrandes geplant. Der geringste Abstand zur Wohnung von B19 beträgt etwa 60 m. Eine unzumutbare zusätzliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu befürchten. Mit der Planänderung, das Gebäude „D“ ohne Staffelgeschoss zu errichten, wird zusätzlich zum gesetzlichen Nachbarschutz eine Reduzierung der nachbarlichen Einsichtnahme erreicht.</p> <p>Charakter des Bebauungsplans: Der Bebauungsplan wurde durch ein Planungsbüro auf der Basis eines mit der Stadt Geilenkirchen abgestimmten Entwurfs erstellt. Mit der festgelegten städtebaulichen Ordnung wird die Realisierung dieses Bebauungsplans ermöglicht. Dabei bleibt offen, ob dies durch einen Bauherrn/ eine Bauherrin oder durch verschiedene Bauherrn/Bauherrinnen realisiert wird. Mit dem festgesetzten Gebäudevolumen können verschiedene Architekturlösungen und interne Wohnungsaufteilungen realisiert werden. Eine Bindung an einen bestimmten Entwurf soll nicht vorgenommen werden, um die Realisierungschancen zu verbessern.</p> <p>Die Gemeinde kann nach § 11 BauGB Planungsleistungen an Dritte übertragen. Damit muss keine Zusage der Realisierung eines bestimmten Vorhabens verbunden sein. Die Daten werden, sofern ein Satzungsbeschluss erfolgt, in der Verfahrensakte nachgetragen. Eine Gebäudekennzeichnung ist in Bebauungsplänen nicht üblich, die genannte Bezeichnung entstammt der Planung eines Grundstückseigentümers.</p> <p>Zur Tiefgarage: Für die städtebauliche Planung ist die genaue Höhenlage der Tiefgarage durch die festgesetzte Gesamthöhe ausreichend genau bestimmt. Die mögliche Frage der</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Lärmbelästigung zu erwarten ist, wenn die Tiefgarage eben nicht komplett unterirdisch angelegt wird. Weiter sind die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage nicht dargestellt. Die überbaute Fläche der Tiefgarage ist im Plan mit einer Umgrenzungslinie für Tiefgaragenflächen, welche mit der Grundstücksgrenze identisch ist dargestellt. Die Gebäude „An der alten Schule 1“ und „An der alten Schule 3“ sind im Bestand grenzbebaut. Hier sehe ich die Standsicherheit dieser Gebäude gefährdet.</p> <p>5) Bei der dargestellten Fläche wird klar, dass es sich um eine Großgarage handeln muss. Diese benötigen getrennte Zu- und Abfahrtswege. Die GRZ geht damit weit über den theoretisch möglichen Wert von 0,6 hinaus.</p> <p>6) Weiter muss angemerkt werden, dass diese Überschreitung bis zu 50% nur durch bestimmte, in §19 Abs 4 Satz 1 BauNVO verursacht werden dürfen (...). Alles Flächen, die mit in den GRZ mit einfließen – jedoch vom Investor bewusst nicht dargestellt werden. Würden diese zusätzlichen Flächen dargestellt, könnten Sie, aber auch Entscheidungsträger schnell erkennen, dass nur noch ganz geringe Flächen für Vegetation übrigbleiben.</p> <p>7) Einer Überschreitung der Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 1 m Richtung</p>	<p>Schallausbreitung ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu klären, ggf. sind Nachweise nach TA Lärm erforderlich. Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sind noch nicht geplant, da es sich nicht um einen Vorhaben-bezogenen Plan handelt, ist dies auch nicht erforderlich. Ebenso stellt die im Bebauungsplan festgesetzte Linie nicht die bauliche Anlage der Tiefgarage dar, sondern nur den möglichen Bereich für eine Tiefgarage. Standsicherheitsfragen sind im bauaufsichtlichen Verfahren ggf. nachzuweisen.</p> <p>Größe der Garage: Die Garage muss so geplant werden, dass die planungsrechtlich definierten Grenzen der Bebaubarkeit eingehalten werden. Dies gilt auch für die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Regeln wie der Sonderbauverordnung NRW. Dies ist im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.</p> <p>Überschreitung der GRZ: Die Einhaltung der Vorgaben der BauNVO ist durch die Bauherrschaft im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen. Für die Behauptung, dass nur geringe Flächen für Vegetation übrig bleiben, gibt es keinen Beleg. Das Gegenteil ist der Fall, da eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt wurde. Für diesen Plan liegt keine von einem Investor abschließende Planung vor.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Süden soll bereits im Vorfeld „ausnahmsweise“ für untergeordnete Bauteile als zulässig erklärt werden? Dann sollte man von vorne herein diese Gebäudetiefen ablehnen. Es ist eine Kann-Regelung. Und wenn es untergeordnet ist, dann dient das bestimmt nicht zur Aufwertung des Projekts – oder?</p> <p>8) Die ursprünglich angedachten Stellflächen für 2 e-Ladestationen haben sich in Luft aufgelöst.</p> <p>9) Wie viele Parkplätze sind behindertengerecht?</p> <p>10) Wo sind die Spielflächen oder Flächen zur Freizeitgestaltung.</p> <p>11) Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden C und D erscheinen nicht ausreichend. Zu den Bestandsgebäuden sind keine Abstandsmaße angegeben.</p> <p>12) Nicht erkennbar ist, wie die Gebäude C+D öffentlich erschlossen werden soll? Öffentliche Versorgung auf privatem Grund?</p>	<p>Überschreitung der Baugrenzen: Diese Kann-Regelung ist ausdrücklich formuliert worden, um Besonderheiten in der Architektur zu ermöglichen. Sie obliegt der Prüfung durch die Behörde und entspricht im Übrigen § 23 Abs.3 BauNVO. Denkbar sind zum Beispiel Rankgitter für Fassadenbegrünung.</p> <p>E-Ladestationen: Dies ist der Vorschlag einer Planung, die ein Grundstückseigentümer vorgelegt hat. Soweit bekannt, besteht dieser Vorschlag weiterhin, ist jedoch nicht für die städtebauliche Planung von Bedeutung und ist deshalb nicht im Bebauungsplan enthalten und war auch nicht im Vorgänger-Planentwurf enthalten.</p> <p>Behindertengerechte Parkplätze: Da noch keine Architektenplanung vorliegt, kann die Frage nicht im Bebauungsplanverfahren beantwortet werden.</p> <p>Spielflächen: Spielflächen auf Privatgrund sind Gegenstand der Regelungen des § 8 Abs. 4 Landesbauordnung NRW und sind im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.</p> <p>Abstandsflächen: Die Baufenster sind größer als die später hier erwarteten Gebäude. Daher müssen Baufenster Abstandsflächen, die nach Landesbauordnung erforderlich sind, nicht einhalten, da die Gebäudekubatur noch nicht bekannt ist. Der Nachweis ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu führen.</p> <p>Öffentliche Versorgung: Die Öffentliche Versorgung endet am Rand des Privatgrundstücks. Die Erschließung innerhalb des</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Auf den Dachflächen der Tiefgarage soll eine vollflächige intensive Dachbegrünung mit einer Vegetationsschicht von mindestens 35 cm erfolgen. Daraus lässt sich eigentlich nur ableiten, dass die Mittel- oder Großgaragen zwischen den einzelnen Gebäuden entweder dort ihre Zufahrten liegen haben oder dort übergroße Öffnungen zur natürlichen Lüftung haben.</p> <p>13) Mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von 18-20 cm sind zu pflanzen. Es sollte klar definiert werden, dass die zu pflanzenden Bäume einen anfänglichen Mindest-Stammumfang von 18-20 cm haben müssen. Im Bebauungsplan sind die Bäume in den Abmessungen im Alter von 30 Jahren darzustellen. Da wird schnell bewusst, dass selbst für mindestens 10 Bäume gar kein Platz vorhanden ist. Auf den Flachdächern der Tiefgaragen werden Bäume mit einer Wurzeltiefe von 0,8 bis 2,0 m keine Chance zum Überleben haben.</p> <p>14) Dachaufbauten für Treppenhaus und Aufzug sind bei modernen Aufzügen nicht erforderlich. Für die Installation von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien benötigt man für Photovoltaik- und Solaranlagen einschließlich Gründachlösung eine Aufbauhöhe von</p>	<p>oder der Privatgrundstücke ist ggf. durch geeignete rechtliche Regelungen zu fixieren.</p> <p>Dachbegrünung der Tiefgarage: Die Anmerkung ist nicht nachvollziehbar und kommentierbar, da hier noch keine Planung vorliegt. Die Festsetzung resultiert aus dem Ziel, hier eine städtebaulich durchgrünte Situation zu schaffen.</p> <p>Pflanzvorgabe: Die Festsetzung der Gehölzqualität drückt aus, dass die Gehölze bei der Pflanzung einen Stammumfang von 18-20 cm haben müssen. Im Bebauungsplan können diese nicht dargestellt werden, da noch keine Planung vorliegt und die Baumstellung von der Planung der Architekt*innen und Gartenarchitekt*innen abhängt. Es wird darauf hingewiesen, dass nur kleinere Bäume festgesetzt sind. Ein Teil davon ist auch auf Tiefgaragendächern möglich. Beim Pflanzstandort ist das Nachbarrecht zu beachten.</p> <p>Dachaufbauten: Der Bebauungsplan soll verschiedene Technikansätze und Methoden ermöglichen. Die Marktauswahl soll nicht zu stark eingeschränkt werden.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>max. 80 cm. Dies sollte auch so festgehalten werden.</p> <p>15) Die angegebenen Gebäudehöhen sind für 2 Vollgeschosse viel zu hoch angesetzt. Die Bauordnung lässt unter bestimmten Bedingungen dann doch noch ein als Vollgeschoss empfundenes weiteres Geschoss zu. Das Penthouse – oder abgemildert, das Staffelgeschoss. Luxus pur mit großer Dachterrasse. Wer immer noch glaubt, dass hier bezahlbarer Wohnraum entstehen soll, und dann noch ökologisch, täuscht sich gewaltig.</p> <p>16) Der Investor hat, wie man aus der Tageszeitung erfahren konnte, das Bebauungsmodell als besonders ökologische Bauweise dargestellt. Das sind aber Äußerungen, die m.E. nach nicht im Bebauungsplan rechtlich verankert werden können. Die ausgelegte Planurkunde ist ohne Hinweis auf einen Stand nach Datumslage. Betrachtet man das städtebauliche Konzept, mit den dargestellten Gebäuden A, B, C und D mit ursprünglichen 18,67m x 14,77m und vergleicht diesen Plan mit den 4 Bebauungsflächen im Bebauungsplan von jeweils 21,35m x 20,00m erkennt man die Absicht des Investors. Da geht es nur um Asche und nicht um ökologische Bauweise.</p> <p>17) In der Begründung zum Bebauungsplan der Stadt Geilenkirchen vom 24.03.2022</p>	<p>Gebäudehöhen: Die Gebäudehöhen sind so bemessen, dass zwei Vollgeschosse sowie ein Nichtvollgeschoss möglich werden. Dies ist in den textlichen Festsetzungen auch formuliert. Die Spekulationen hinsichtlich der Qualität der Wohnungen im Nicht-Vollgeschoss sind, da keine Planung vorliegt, nicht zu kommentieren.</p> <p>Ökologische Bauweise: Richtigerweise setzt der Bebauungsplan diese Bauweise nicht fest. Die Baufenster sollen verschiedene Architekturansätze ermöglichen, da es kein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist. Daher orientieren sie sich nicht genau an den von einem Grundstückseigentümer vorgestellten Gebäudetypen sondern sind etwas großzügiger bemessen. Die Grenze für eine Vergrößerung der Gebäude wird abschließend durch die sehr enge GRZ-Festlegung getroffen. Die Bemerkung zur Ertragsabsicht der Bauherrschaft wird nicht kommentiert.</p> <p>Bodenfunktion: Die bisherige Bebauung hat mit Erschließungsflächen ca. 1.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Das kann als flächengreifend bezeichnet werden. Da das</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>fängt es unter Punkt 6.5 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser an interessant zu werden. Von welchem Grundstück wird hier geschrieben? Als unmittelbarer Nachbar weiß ich nicht, wie man die ehemalige Bebauung als sehr flächengreifende Bebauung darstellen kann und Restbestände eines wichtigen Schutzgutes als gering einschätzt. Die Bodenfunktion wird vor allem als Wasserspeicher mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlfunktion gesehen. Und da will man nun hingehen und diese Flächen vollends töten? Hier schreibt die Stadt, dass nun die Möglichkeit eröffnet wird weitere 700m<sup>2</sup> zu versiegeln. Verschwiegen werden bei den 700 m<sup>2</sup> dass sich hier noch einige Quadratmeter aus den Verkehr- und Erschließungsflächen hinzugesellen. Ohne Darstellung der Planung kann man jedoch davon ausgehen, dass geschätzt rund 2.260 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Wenn nun die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers durch mehr als Verdopplung der Versiegelungsfläche nahezu vollständig zum Erliegen kommt, kann man den mündigen Einwohnern von Bauchem doch nicht vorgaukeln, dass das allerdings nur im geringen Umfang erfolgt.</p>	<p>Plangebiet ca. 3.836 m<sup>2</sup> groß ist, kann bei einer GRZ von 0,4 maximal einschließlich Erschließungsflächen eine Versiegelung von ca. 2.300 m<sup>2</sup> entstehen, von denen wiederum alle Dachflächen sowie die Tiefgaragendecken begrünt sind. Die Begründung stellt dar, dass zusätzlicher Boden versiegelt wird, weist aber auf die ausgleichenden Festsetzungen hin.</p> <p>Bei einer Bebauung nach § 34 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass in der Nachbarschaft im Bestand teilweise deutlich höhere Versiegelungsraten bestehen, somit wenig Handhabe für eine Eindämmung der Versiegelung bestünde, wenn auf den Bebauungsplan verzichtet würde. Hier wird beispielhaft auf die Bebauung An der Alten Schule Nr. 1 und 3 oder Turmstraße 18-24a hingewiesen.</p> <p>Zur Verdichtung: Der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen sieht für diesen Bereich eine Bebauung vor. Im Rahmen der städtebaulichen Planung wird durch das</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>18) Weiter werden in 6.5 mutig mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgeführt. Dabei vergisst die Stadt Geilenkirchen die folgenden Möglichkeiten: die Gebäude C und D gänzlich aus dem Bebauungsplan zu verdammen. In Anlehnung an das umgebene Baufeld die Anzahl der max. zulässigen Wohnungen je Gebäude auf 2 oder max. 3 zu begrenzen. So wie es bereits in jüngerer Zeit im oberen Bereich am Pappelweg, der Namurstraße und an der Turmstraße praktiziert wurde.</p> <p>19) Unter Punkt 8 des Bebauungsplans wird das Niederschlagswasser behandelt. Der Bebauungsplan sollte unmissverständlich aussagen, dass kein einziger Tropfen Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden darf. Das Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu nutzen oder unter Einhaltung von Mindestabständen zu Nachbargrundstücken durch Versickerung abzuleiten. Ein entsprechender Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist bindend vorzugeben.</p> <p>20) Regenwasser soll in einen Mischwasserkanal eingeleitet werden? Nach meinem Kenntnisstand führt der</p>	<p>Baugesetzbuch sowie weitere Regeln gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Wenn schon die Erschließung vorhanden ist, sind diese Potentiale zu nutzen. Hierdurch wird eine weitere Zersiedelung vermieden und das Siedlungssystem für die Allgemeinheit tragfähiger. Daher wird an einer gemessen an der zur Verfügung stehenden Fläche möglichen Bebauungsdichte festgehalten. Die festgesetzten GRZ sowie die Geschossigkeit entsprechen den Anforderungen, wie sie der Anreger vorschlägt. Allerdings sollen hier auch kleinere Wohnungen realisiert werden können, weswegen die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in der vorgeschlagenen Form nicht sinnvoll wäre.</p> <p>Niederschlagswasser: Für eine gesonderte Regelung des Niederschlagswassers besteht kein Planungsbedarf. Es gelten die Anforderungen des Landeswassergesetzes. Daher sind die Angaben nur als Hinweis und nicht als Festsetzung formuliert. Der Überflutungsnachweis ist, sofern erforderlich, beim Entwässerungsgesuch im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens beizufügen. Eine städtebaulich begründete Regelung ist nicht erforderlich.</p> <p>Regenwasserableitung: Die Planung stellt durch die umfangreichen Maßnahmen zur Retention (Dachbegrünung, Begrünung Tiefgarage) sowie die geplante Versickerung sicher, dass die bisherige Einleitmenge aus dem Geltungsbereich in</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Mischwasserkanal parallel zur Wurm bis zum Klärwerk Flahstraße. Hier stellt sich die Frage, welche Kapazitäten hat das Klärwerk an EWG (Einwohnergleichwert), für welchen Trockenwetterzulauf und für welchen Regenwetterzulauf ist die Anlage ausgelegt? Spricht man mit Betreibern von Klärwerken, so hört man ganz schnell heraus, dass es für die Kläranlage wesentlich besser ist, wenn der Regenwetterzulauf geringer ausfallen würde. Das bedeutet, dass das Mischwasser über die Klärwerke dann in ein Gewässer eingeleitet wird. Wir entziehen es dem Grundwasser mit der Folge einer ständigen Absenkung des Grundwasserspiegels. Wir fördern mit jedem neu zu versiegelndem Bebauungsplan das Hochwasserrisiko entlang der Wurm. Fehlende Erdfeuchte verschlechtert das Klima. Trockenheit ist die Folge. Es herrscht durch Oberflächenverdunstung keine natürliche Kühlung. In der heutigen Veranstaltung zum Hochwasserschutz wurden auch die Verantwortung der Kommunen kurz angerissen. Ich glaube jedoch, dass auch einige Bürger in der Veranstaltung nicht erkannt haben, dass auch die Versiegelung von Flächen außerhalb des Stadtkerns ein Beitrag zum Hochwasserrisiko darstellen. Auf Seite 18 der Begründung zum Bebauungsplan</p>	<p>den Kanal nicht überschritten wird. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass bei nicht ausreichender Zwischenspeicherung auf den Dachflächen eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen wird. Die Kapazität der Kläranlage ist für das Vorhaben ausreichend, wie der Wasserverband Eifel-Ruhr bestätigt. Diese Bestätigung bezieht sich auf die Erhöhung der zusätzlich angeschlossenen Einwohnergleichwerte und die damit verbundene Erhöhung des Trockenwetterabflusses.</p> <p>Die Sachdarlegung wird nicht weiter kommentiert. Die zitierten Passus der Begründung hinsichtlich Landeswassergesetz sowie Entwässerungssatzung entsprechen der Rechtslage, dabei handelt es sich nicht um eine geschönte Darstellung. Der Anschlusszwang ist im übrigen unabhängig vom Vorhandensein bestimmter Kanaltypen. Die Ausfüllung der Rechtslage obliegt der dem Bebauungsplan nachgelagerten Planung und dem Nachweis der rechtskonformen Funktionsfähigkeit im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens. Gesonderte Regelungen in diesem Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>wird unter 6. Umweltbelange &gt;&gt;6.1 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen aufgeführt: „(Zitat...) Geplant ist eine vollständige Neubebauung eines Grundstücks. Wer glaubt, dass man die Gesetzes Lage sich schön schreiben lassen kann, dem sollte man bei all seinem Handeln genauestens auf die Finger gucken. Weiter wird aufgeführt: (Zitat...). Wenn man diesen Satz unkommentiert stehen lässt könnte man annehmen, dass das Niederschlagswasser auf Grund eines Anschlusszwangs eh am öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Die Stadt Geilenkirchen verfügt aber im Bereich des Bebauungsplans nicht über ein Trennsystem wonach Schmutzwasser und Niederschlagswasser getrennt über entsprechende Kanalsysteme abgeleitet werden könnten.</p> <p>21) Im Bereich des Pappelweges ist zwischen den Kreuzungsbereichen „An der Alten Schule“ und „Niederheider Weg“ im öffentlichen Bereich keine Parkgelegenheit für Besucher gegeben.</p> <p>22) Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gibt dem</p>	<p>Zu den Parkgelegenheiten: Den Besuchern aller Grundstücke im Gebiet steht der öffentliche Straßenraum als Parkgelegenheit offen, sofern dort Parken erlaubt ist. Hoher Parkdruck, der durch die Bewohner erzeugt wird, kann einem Neubau nicht vorgehalten werden. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens werden die notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden.</p> <p>Festsetzung für Bäume: Die Festsetzung ist eindeutig zeichnerisch und textlich fixiert. Da hier noch keine fertige Planung vorliegt, kann dies nicht weiter eingeeengt werden. Die Regelung bindet im Übrigen die Akteure stärker, als alle</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Investor zu viel Spielraum, da die textliche Formulierung die Ausnahmen nicht explizit beschreibt. Hier müsste es z.B. lauten: „Der Geltungsbereich ist an der Grundstücksgrenze mit einer Hecke einzufrieden. Ausnahmen ist eine Zufahrt zur Tiefgarage (Breite 5,0 m), zwei Zuwegungen für die Häuser A und B (Breite je 2,0 m) sowie einem Fuß-/Fahrradweg zwischen den Gebäuden A und B (Breite 3,0 m).</p> <p>23) Die Situation rund um den Bebauungsplan 120 macht aber auch deutlich, dass es in der Stadt Geilenkirchen grundsätzlich an Satzungen oder an Steuerungsinstrumenten in den Satzungen mangelt: Baumschutzsatzung: Eine Baumschutzsatzung fehlt gänzlich. Sie wäre jedoch ein wichtiges Ziel zum Klimaschutz und Lebensraum für Vögel und Kleintier. Stellplatzordnung mit Stellplatzgrößen, Angabe zu Stellplätzen mit Ladestation, Anzahl behindertengerechter Stellplätze.</p> <p>24) Heute im Vortrag zum Hochwasserschutz auch vorgetragen: Anpassung der bestehenden Entwässerungssatzung auf wasserrechtlicher Grundlage Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige</p>	<p>anderen Eigentümer im Umfeld, wo keine Regelung vorliegt. Sie ist angemessen.</p> <p>Meinungsäußerung unabhängig vom Planverfahren, wird nicht weiter kommentiert.</p> <p>Hochwasserschutz: Meinungsäußerung unabhängig vom Planverfahren, wird nicht weiter kommentiert</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WHG). Regenwasser, welches aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt, ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) und muss so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG). Gemäß § 27 WHG ist für oberirdische Gewässer der gute chemische und ökologische Zustand bzw. das gute ökologische Potential zu erreichen. Eine Verschlechterung ist zu vermeiden. Für die Regenwasserbewirtschaftung ist in Abhängigkeit der Belastung des Regenwassers die Versickerung des Regenwassers über die belebte</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Bodenzone anzustreben. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur erteilt werden, wenn die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten werden, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist (§ 57 WHG)</p> <p>25) Nun zu den Behandlungen einiger Stellungnahmen:</p> <p>26) Zu B1, B2,) Die max. Gebäudehöhe ist mit 7,50 m immer noch zu hoch. Dachaufbauten sind auf PV und Solarthermie zu begrenzen. Einschließlich intensiver Dachbegrünung und Dachaufbauten ist eine Gebäudehöhe von 7,00 m möglich.</p> <p>27) Zu B3) Klare Ansage eines Nachbarn.</p> <p>28) Zu B4.1) Ich glaube und hoffe, dass die Stellungnahme der Verwaltung nicht von der Verwaltung selbst stammt. Es ist richtig, dass im Rahmen der Städtebaulichen Planung durch das Baugesetzbuch u.a. gefordert wird, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Diese Vorgabe wird jedoch vom Verfasser der Stellungnahmen der Verwaltung völlig</p>	<p>Die Gebäudehöhen zweigeschossiger Gebäude sind so flexibel vorzugeben, dass verschiedene Konstruktionsweisen und Raumhöhen möglich sind. Hierbei sind auch komplexere Dachaufbauten mit funktionierender Begrünung zu berücksichtigen. Daher ist die festgesetzte Höhe angemessen. Auch bei den Dachaufbauten sind verschiedene technische Ansätze zu ermöglichen. Eine Gebäudehöhe von 7,0 m ist möglich, hier sind die Planungen der Grundstückseigentümer abzuwarten.</p> <p>Meinungsäußerung unabhängig vom Planverfahren, wird nicht weiter kommentiert</p> <p>Verdichtung: Der Bebauungsplan setzt mit einer GRZ von 0,4 das übliche Maß einer Wohnbebauung fest und hält sich damit an die Orientierungswerte der BauNVO. Von einer überstarken Verdichtung, die der Gesetzgeber so nicht gewollt hätte, kann nicht gesprochen werden (Die Grundstücke in der näheren Umgebung weisen teilweise eine deutlich höhere GRZ II auf, bis zu ca. 0,8). Die Aussage: „Bisher war auf dem Grundstück Wohnraum für 3 Familien“ entbehrt jeglicher Grundlage.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>falsch interpretiert. Der Gesetzgeber bringt hiermit eindeutig zum Ausdruck, dass nicht jeder m<sup>2</sup> bebaut werden soll. Die vorgesehene Bebauung macht das „Siedlungssystem“ für die Allgemeinheit nicht tragfähiger. Die Allgemeinheit der angrenzenden Bewohner ist gegen diese Art der Bebauung. Bisher war auf dem Grundstück Wohnraum für 3 Familien. Wenn die Stadt selbst feststellt, dass eine Bebauung mit 10-15 normal großen Haushalten möglich ist (gemittelt 12,5) – wäre das allein schon eine Verdichtung (Verdichtung = sich auf die Pelle rücken) von satten 417%.</p> <p>29) Zu B4.2) Wenn die Stadt der Meinung ist, dass für jedes bewohnte Geschoss dann irgendwie eine Hecke im luftleeren Raum aufgehängt werden kann, dann mag das mit dem Sichtschutz vielleicht stimmen. Aber ab 1.OG guckt jeder über die Hecke hinaus.</p> <p>30) Zu B4.3) Das Stellplatzangebot sollte mit einer unterirdischen Tiefgarage nun nahezu abgeschlossen sein. Was fehlt sind noch Stellplätze für Besucher und Lieferfahrzeuge (Post, Amazon, Hermes DHL, Bofrost etc.</p> <p>31) Zu B4.4) Worauf möchte die Verwaltung die Behauptung begründen, dass durch immer strengere Grenzwerte bei diesem geringen Verkehrsaufkommen Lärm- und</p>	<p>Sichtschutz: Im städtisch besiedelten Raum kann nicht jede Blickmöglichkeit vermieden werden. Das ist auch heute im Bestand so, da bei einer zweigeschossigen Bauweise diese Blickmöglichkeiten immer gegeben sind. Es geht darum, mit den zur Verfügung stehenden Mitteln dies zu reduzieren. Dies setzt der Bebauungsplan angemessen fest.</p> <p>Stellplatzangebot: Besucherstellplätze sind bei Wohngebäuden grundsätzlich im Straßenraum, das gilt auch für den gesamten Bestand. Ein besonderes Recht ist hier nicht zu schaffen. Im Gegenteil bestehen bei größeren Anlagen größere Chancen, zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Lieferdienste zu schaffen, dies wird jedoch, da noch keine Planung vorliegt, nicht festgesetzt.</p> <p>Lärm- und Abgas: Die Verkehrsmengen in den anliegenden Straßen sind sehr gering. Dies wird auch mit den prognostizierten zusätzlichen Fahrten so bleiben. Es ist bei</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Abgaswirkung nicht mehr von Bedeutung sind? Die Lärmbelästigung wird zunehmen und eine Menge, wenn auch mit geringerem Abgasgrenzwerten ist mehr als wenn die Menge nicht da wäre.</p> <p>32) Zu B5.1) Die Ansicht der Verwaltung befremdet mich insofern, dass hier die Interessen eines Investors versucht werden durchzusetzen. Auch eine Wiese auf dem Nachbargrundstück ist Aufenthaltsqualität.</p> <p>33) Zu B5.2) Das Schmutzwasser ist nicht das Problem. DAs Problem beginnt mit dem Niederschlagswasser. Wenn dies nicht in den Untergrund geleitet wird, wird unser Grundwasserspiegel weiter abfallen und das Klima sich verändern. Wenn die Stadtverwaltung davon schreibt, dass eine Rückhaltung über umfangreiche Dachbegrünung erfolgen soll, dann muss man auch die Unterschiede der Dachbegrünung kennen. Das Gründach Biotop denke ich braucht von mir nicht vertieft zu werden. Die Stellungnahme der Stadtverwaltung verwendet den Begriff „umfangreiche Dachbegrünung“ ohne auf Bezeichnungen der Fachwelt zurück zu greifen und ohne die Dachterrassen flächenmäßig zu begrenzen. Je größer die Dachterrasse desto weniger Dachbegrünung. Und vom Rest dann mindestens 80%. Und das dann in mindestens Extensiver Dachbegrünung.</p>	<p>weitem nicht mit relevanten Emissionen zu rechnen, unabhängig von der Grenzwertentwicklung.</p> <p>Bebauung der Wiese: Die Wiese ist Privateigentum, das gemäß den Planungen der Stadt der Bebauung zugeführt wird. Die Behauptung wird zurückgewiesen. Natürlich ist eine Wiese Aufenthaltsqualität, die hier aber nicht den Stellungnehmer*innen gehört.</p> <p>Niederschlagswasser: Mit dem Bebauungsplan werden Regelungen getroffen, um das Niederschlagswasser im Gebiet zurückzuhalten. Geplant ist eine vollständige rückhaltung und Versickerung des Regenwassers vor Ort, welches über die bisherige Einleitungsmenge hinaus geht. Dies wurde für die umliegende Bestandsbebauung, auch derjenigen des Stellungnehmers, nicht geregelt und daher auch nicht realisiert. Die getroffene Regelung ist angemessen. Gemessen am Regelwerk der FLL wurde mit 10 cm ein höherer Wert für den Aufbau festgesetzt, als der Mindestwert von 8 cm. Die Dachterrassen sind ausgenommen, da hier ausreichend Freiraum für die Architektenplanung erreicht werden soll, hier sind auch verschiedene Konstruktionsmöglichkeiten zu beachten. Der Begriff „umfangreich“ ist damit zu begründen, dass grundsätzlich alle Dachflächen sowie die Tiefgaragendecke zu begrünen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan kein Investor „etwas beschreibt“, die Behauptung wird zurückgewiesen.</p> <p>Die Sachdarstellung zum Speichervermögen unterschiedlicher Dachbegrünung wird nicht kommentiert.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Hier taucht also im Bebauungsplan dann der Begriff zur minimalistischen Dachbegrünung auf. Diese extensive Dachbegrünung hat ein Wasserspeichervermögen von ca. 32 L/m<sup>2</sup> und eine Aufbauhöhe von 10 cm. Der Investor beschreibt im Bebauungsplan genau diese 10 cm Aufbauhöhe als Mindestanforderung. Daraus resultiert, dass über die Versickerung ein Vielfaches mehr in den Untergrund abzuleiten ist wie bei einer intensiven Dachbegrünung. Die intensive Dachbegrünung hat eine Aufbauhöhe von ca. 28-30 cm und ein Wasserspeichervermögen von 115 – 120 L/m<sup>2</sup>. Beide Varianten haben Vor- und Nachteile. Die extensive Dachbegrünung trägt auf Grund der höheren verbleibenden Ablaufleistung zum Schutz bzw. Erhalt des Grundwassers bei, während die intensive Dachbegrünung das Klima verbessert und maßgeblich mit zum Hochwasserschutz beiträgt.</p> <p>34) Zu B5.3) Also, ich lebe nun fast 40 Jahre in Bauchem. Bäume mit den Abmessungen von 20,00 x 21,35 x 11,50 m haben da noch nie gestanden.</p> <p>35) Zu B5.4) Die Stellungnahme der Stadt stimmt nicht mit dem Bebauungsplan überein. Im Bebauungsplan steht unter 3.1, dass lediglich die nach Süden</p>	<p>Schattenwirkung durch Bäume: Bei der Schattenwirkung geht es vor allem um die Baumhöhe, die durch mehrere hohe Bäume in der Nähe der Grundstücksgröße bestand. Die Meinungsäußerung wird darüber hinaus nicht kommentiert.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>gerichteten Grenzen der Bebauung über die Baugrenzen für untergeordnete Bauteile überschritten werden dürfen. Die geplante Bebauung ist nicht bekannt. Wenn zum Norden hin Balkone vorgesehen sind, dürfen diese nicht über die Baugrenze hinaus geplant werden. Vorbauten in Form von geschlossenen Wintergärten oder geschlossenen Balkonen sind keine untergeordneten Bauteile. Ab dem 1.OG wird beim Nachbar keine nachbarliche Einsichtnahme erreicht.</p> <p>36) Zu B5.6) Ich frage mich, wo sind die Mehrfamilienhäuser ? An der alten Schule 1, 2, 3, und 4 stehen nur Einfamilienhäuser. Ecke Pappelweg/An der alten Schule 1-Familienhaus mit Einliegerwohnung. Pappelweg max. Zweifamilienhäuser.</p> <p>37) Zu B6.6) Die vorhandene ortübliche Bebauung wünsche ich mir auch.</p> <p>38) Zu B7.2) Der Frage nach dem Eilverfahren schließe ich mich an.</p> <p>39) Schließlich hat der Investor am 07.04.2021 mit dem Amt für Stadtplanung ein Gespräch geführt. Über den Inhalt</p>	<p>Balkone: Die Stellungnahme der Verwaltung stimmt. Nach dem der Verwaltung vorliegenden Entwurf eines Grundstückseigentümers liegen die Balkone innerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Meinungsäußerung wird nicht kommentiert.</p> <p>Zum „Eilverfahren“: Das gewählte Verfahren nach „ 13a BauGB dient dazu, neue Bebauung, die auf bereits besiedelten Flächen und bei geringer Größe realisiert werden soll, einfacher zu ermöglichen. Es geht nicht um „Eile“ sondern um Verfahrensvereinfachung.</p> <p>Informationsfreiheitsgesetz: Die Anforderung nach dem Informationsfreiheitsgesetz wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>des Gespräches wird ja sicherlich eine Niederschrift geben. Nach dem Informationsfreiheitsgesetz Nordrhein-Westfalen (IFG NRW) hat die Verwaltung die Verpflichtung mir die Mitsprache auf das Handeln staatlicher Organe dadurch zu optimieren, dass mir eine Verbesserte Argumentationsgrundlage an die Hand gegeben wird. Transparenz staatlichen Handelns ist Grundvoraussetzung für eine bürgerschaftliche Gestaltung des Gemeinwesens. Ich bitte deshalb darum, mir folgende Unterlagen möglichst originär, direkt und unverfälscht: Niederschrift der Besprechung vom 07.04.2021 zwischen der Verwaltung und dem/den Vertretern der Future-Flats Geilenkirchen GmbH, Kopie des Leistungsverzeichnisses mit Leistungsbeschreibung zur Vergabe von Planungsleistungen zum Bebauungsplan. Kopie der Beschlussvorlage wonach im Sommer 2021 der Planungsauftrag verhandelt wurde, Kopie des Werkvertrages, Kopie einer eventuellen Vereinbarung über Planungsleistungen zur Kostenübernahme des Bebauungsplanes. zur Verfügung zu stellen.</p> <p>40) Zu B8.2) Um das Grundstück zu bebauen bedarf es keine Bebauungsplans 120. Das Grundstück an sich darf ja auch ohne</p>	<p>Bebaubarkeit: Das Grundstück kann nach §34 BauGB bebaut werden. Die Steuerungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, sind dann jedoch nicht vorhanden. Die hier getroffenen Regelungen zur Begrünung, Vermeidung oberflächigen Parkens etc. wären dann nicht möglich. Der Bebauungsplan</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Bebauungsplan bebaut werden – eben nur angepasst.</p> <p>41) Zu B8.4) Die Bewohner rund um den Bebauungsplan empfinden eben die 4 Gebäude nicht als „kleine“ Stadthäuser. Wenn die Stadt der Auffassung ist, es gäbe eine gesetzliche Vorgabe, die letztendlich versucht, jeglichen Freiraum im Siedlungsraum zu zubauen, dann frage ich mich, ob die Stadtverwaltung in Geilenkirchen mit zweierlei Maßstäben und unterschiedlichen Bürgerklassen umgeht. Sehen sie sich den Bebauungsplan 117 einmal an. Da erkennt man die Wohnbebauung Loherhof im Bebauungsplan 120 das Ghetto Bauchem.</p> <p>42) Zu B9) Vermutlich fehlen der Stadtverwaltung Argumente auf den vierten Absatz der Bürgerbedenken. „Seit Jahren beschweren wir uns beim Ordnungsamt über die Parksituation im Pappelweg, er ist keine 3 Meter breit und hat an beiden Seiten abgesenkte Bordsteine, so das eigentliche Parkverbot herrscht und keiner hält sich daran. Und jetzt will Future Flats den Anwohnern weis machen das nur wenige Parkplätze benötigt werden und, dass der Bau ökologisch wäre. Dies kann Future Flats Immobilien den Ratsmitgliedern erzählen, aber uns nicht. Bitte in der</p>	<p>schafft somit einen Ausgleich, der nach § 34 BauGB nicht möglich wäre.</p> <p>Freiraum: Durch die Vorgabe einer GRZ von 0,4 wird das Grundstück im üblichen Rahmen bebaubar. Die Versiegelung der Grundstücke im direkten Umfeld des Plangebietes ist teilweise deutlich höher, durch den Plan wird eine klare Versiegelungsgrenze gezogen, um einen hohen Begrünungsanteil zu sichern. Die Meinungsäußerung ist diesbezüglich unhaltbar. Vergleiche mit anderen Bebauungsplänen sind wegen der grundsätzlich unterschiedlichen Situationen nicht pauschal zulässig.</p> <p>Stellplätze: Es handelt sich nicht um Argumentmangel, sondern um Zuständigkeiten. Straßenverkehrsrechtliche Angelegenheiten sind nicht Bestandteil städtebaulicher Planung. Dass die Bewohner des Umfeldes ihre Fahrzeuge im Straßenraum abstellen, kann nicht einer neuen Planung angelastet werden. Im Plangebiet selbst müssen im bauaufsichtlichen Verfahren die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Hierdurch entsteht ein Vorteil gegenüber der unbeplanten näheren Umgebung, da bspw. bei den Bestandsbauten An der Alten Schule 1-3, Johann-Plum-Platz 12-20 und Turmstraße 20-24a die notwendigen Stellplätze nicht oder nicht vollständig auf den eigenen Grundstücken vorhanden sind.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>erneuten Stellungnahme der Verwaltung darauf eingehen.</p> <p>43) Zu B10.1) Wer ist denn hier die Gemeinde? Mitarbeiter eines Amtes unserer Stadtverwaltung? Ich hoffe, dass die von uns Bürgern gewählten Interessen-vertretungen sich nicht von einem Schriftsatz blenden lassen. Vielleicht sich einmal vor Ort ein Bild machen.</p> <p>44) Zu B10.5) Könne der Verfasser der Stellungnahme bitte die Fundquelle der Behauptung „...dass durch Dachbegrünung Fotovoltaikanlagen um bis zu 20% leistungsfähiger sind“ benennen? Vielen Dank.</p> <p>45) Zu B12.6) Der Bebauungsplan ist noch nicht durch. Und es steht der Verwaltung nicht gut, wenn die Bürger den Eindruck gewinnen, als wenn der Investor die Verwaltung zu seinem Erfüllungsgehilfen macht. Ein Investor sollte vor dem Erwerb eines Grundstückes wissen, was er auf dem Grundstück bauen kann. Selbst ohne Bebauungsplan darf er dort bauen. Und bei dieser Rechtslage sollte es auch bleiben.</p> <p>46) Zu B13.4) Hier outet sich die Stadtverwaltung erstmals dahingehend, dass angeblich erst bei der Prüfung der Bauunterlagen die tatsächliche Wohnungsanzahl bekannt wird. Die Stadtverwaltung hat jedoch die</p>	<p>Die Meinungsäußerung wird nicht kommentiert.</p> <p>Leistungssteigerung Solarmodule: Die Leistungserhöhung könnte bei Temperaturspitzen sogar noch größer ausfallen. Mehrere Studien haben das belegt. Das Maß ist der Kühleffekt des Gründaches (siehe etwa <a href="https://www.zinco.de/node/13">https://www.zinco.de/node/13</a>, <a href="https://www.solarserver.de/2021/08/25/photovoltaik-gruendach-mehr-leistung-durch-kuehlung-staubabsorption-und-reflexion/">https://www.solarserver.de/2021/08/25/photovoltaik-gruendach-mehr-leistung-durch-kuehlung-staubabsorption-und-reflexion/</a>).</p> <p>Die Verwaltung hat gemäß Aufstellungsbeschluss des Rates vom 19.05.2021 den Auftrag, den Bebauungsplan aufzustellen. Diesem Auftrag geht sie pflichtgemäß nach. Die weitere Meinungsäußerung wird nicht kommentiert.</p> <p>Anzahl der Wohnungen: Der Gebäudetyp „kleines Stadthaus“, der durch die Baugrenzen umrissen wird, ist grundsätzlich geeignet, mehrere Wohnung pro Etage aufzunehmen. In Geilenkirchen ist ein zusätzliches Angebot vor allem kleinerer Wohnungen sinnvoll. Daher ist eine Obergrenze von Wohnungen nicht zielgerecht. Im Bebauungsplan Nr. 117</p>	

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>planerische Hoheit, ähnlich wie im Bebauungsplan 117 die max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude festzulegen. Oder den Bebauungsplan abzulehnen.</p> <p>47) Auch erfahre ich hier an der Stelle erstmals, dass auch wenn eine TG im Bebauungsplan zwar mit Umgrenzungslinien gezeichnet wurde, Stellplätze grundsätzlich auch oberirdisch angelegt werden dürfen. Wie sage ich selbst immer: „Wer lesen kann – ist im Vorteil“. Vielen Dank für den indirekten Hinweis. Ich empfinde jedoch das Thema Tiefgarage nun als arglistige Täuschung der Stadtverwaltung um mit der Umgrenzungslinie für die Tiefgarage die Gemüter der Anwohner zu besänftigen. Schließlich sind das ja Kann- und nicht Mussflächen.</p> <p>48) Zu B16.1) Ich muss dem Bedenkenträger zustimmen. Es werden Wohnungen im oberen Mietsegment und auch oberhalb des Mietpreisspiegels werden. Nicht richtig finde ich die Gegenargumentation, dass es Nachholbedarf bei der Versorgung mit kleinen Wohnungen gibt ohne dabei hervorzuheben, dass es sich dabei um bezahlbaren Wohnraum handeln soll. So stand es wenigstens in der Zeitung.</p>	<p>haben wir es, abgesehen von zwei Mehrfamilienhaus-Grundstücken, mit Einzel- und Doppelhäusern zu tun. Hier ist die Begrenzung erforderlich, um zu verhindern, dass auch diese Haustypen, etwa über die WEG-Regelung zu Geschosswohnungsbauten umgewandelt werden. Die mögliche Beschlussfassung oder Ablehnung eines Bebauungsplans obliegt im übrigen dem Rat der Stadt Geilenkirchen, nicht der Verwaltung.</p> <p>Stellplätze: Die Meinungsäußerung ist unzutreffend. Zutreffend ist, dass auf der Grundlage des Bebauungsplans Bauherrschaften eine Abwägung treffen können, alle notwendigen Stellplätze in die Tiefgarage zu stellen oder aber eine Mischung vorzusehen, die jedoch zulasten der Grundflächenzahl geht, da oberirdische Stellplätze, wie auch die Tiefgarage, dieser hinzugerechnet werden. Hier kann auch die Wohnungsgröße als Regularium dienen, da diese ggf. Stellplatzreduzierend oder -erhöhend wirkt. Die Vergrößerung der zulässigen TG-Fläche hängt tatsächlich damit zusammen, dass die Flexibilität für die Planung erhöht wird, in welchem Grundstücksbereich die Tiefgarage realisiert werden soll.</p> <p>Die Meinungsäußerung ist nicht zu kommentieren, da keine Planung einer Bauherrschaft vorliegt.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>49) Zu B16.4) Sicher ist das Gebäude D ein Bauwerk in zweiter Reihe. Vom Pappelweg aus betrachtet ist es die zweite Reihe und von der Alten Schule aus sogar die dritte Reihe. Ich glaube ich habe schon einmal nach der Erschließung des Gebäudes D gefragt. Üblicherweise enden die Hausanschlüsse unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze.</p> <p>Zu B16.5) Die Feststellung der Stadtverwaltung, dass der Bebauungsplan keine Anzahl von Wohneinheiten ist richtig. Richtig ist aber auch, dass die Stadtverwaltung die Anzahl von max. zulässigen bzw. einzuhaltenden Wohneinheiten festlegen kann. Siehe hierzu Bebauungsplan 117.</p> <p>50) Zu B17.1) Wie man lesen kann, hat das Unternehmen VSU GmbH auf Basis eines mit der Stadt abgestimmten Entwurfs den Bebauungsplan erstellt. Es wird vermutet, dass VSU GmbH Auftragnehmer der Future Flats GmbH ist. Damit vertritt dieser die Interessen des Auftraggebers und der Bebauungsplan hat den Charakter eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird vermutet, dass die Stellungnahmen der Verwaltung nicht aus der Feder unserer Stadtverwaltung stammen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung bleibt bestehen. Mit diesem Bebauungsplan wird ein städtebauliches Gesamtkonzept verfolgt. Dieses besteht aus vier angeordneten etwa gleich großen Baukörpern. Eine Reihenbildung ist damit nicht verbunden, da es keine „vordere“ Reihe an der Straße gibt. Die ansonsten eher restriktive Haltung zum Bauen in zweiter Reihe ist vor allem mit Erschließungsfragestellungen verbunden. Sowohl die Fahrerschließung, als auch diejenige mit Leitungen wird auf dem Grundstück weiter verteilt.</p> <p>Die Sachdarstellung ist richtig. Es wird auf die Ausführung unter 47) verwiesen.</p> <p>Gemäß §11 BauGB kann die Stadt Geilenkirchen Planungsleistungen an Dritte übertragen. Der Abwägungsvorschlag wird von der Stadtverwaltung an die Gremien der gewählten Repräsentanten übermittelt. Die Urheberschaft einzelner Passagen ist dabei unerheblich.</p> <p>Baugrenzen: Die Baugrenzen umfahren, da es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, nicht genau die Stellung bestimmter Architekturentwürfe. Der Handlungsraum, in dem die Architekt*innen die letztlich in das</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>51) Zu B17.2) Wie ich aus Kreisen des Stadtrates vernommen habe war die Umverteilung der Baumassen bisher offensichtlich noch niemandem aufgefallen. Der Entwurf wurde auf Basis des Städtebaulichen Konzepts vom 02.06.2021 im Maßstab 1:500 den Ratsmitgliedern vorgelegt. Danach hatten die Gebäude A, B, C und D eine Grundfläche von 18,67 x 14,77 m. Dadurch, dass nun im Bebauungsplan ein Baufenster von 21,35 x 20,00 m beschrieben ist, kann er sich in diesem Fenster auch voll ausbreiten. Darauf weist auch die Begründung zum Bebauungsplan 120 unter Punkt 2.4 Prüfung der Anwendbarkeit des §13a BauGB im 3.Absatz hin. Im Entwurf vom 02.06.2021 hatte jedes Gebäude noch eine Grundfläche von 275,8 m<sup>2</sup> - im heutigen Plan ohne Datum eine mögliche Bebauungsfläche von 427,0 m<sup>2</sup>. Das sind je Gebäude 55% mehr oder insgesamt 18 Wohnungen mit ca. 48 m<sup>2</sup> zusätzlich.</p> <p>52) Zu B17.3) Das Thema Niederschlagswasser und Dachbegrünung wurde von mir bereits abgehandelt. Etwas verwirrt bin ich über den Satz: „Ein Bauherr sieht auch die Versickerung vor.“ Da nur ein Bauherr die Versickerung vorsieht, stellt sich die Frage, weshalb sich nicht alle Bauherren für eine Versickerung entscheiden.</p>	<p>bauaufsichtliche Verfahren einzubringende Planung einfügen, soll noch gewisse Varianzen aufweisen, dies entspricht auch der Rechtsprechung. Daher wurden die Baufenster unabhängig von dem bekannten Entwurf gefasst. Die Grenze möglicher Gebäudevergrößerungen wird durch die GRZ von 0,4 gezogen, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden kann.</p> <p>Gegenüber der vom Stellungnehmer zitierten Plan ist der Verwaltung keine andere Planung eines Grundstückseigentümers bekannt. Die Schlussfolgerung der Meinungsäußerung ist durch Planung nicht belegt und wird nicht kommentiert.</p> <p>Versickerung: Die Frage kann nicht abschließend beantwortet werden, da es bisher nur Kontakt mit einer Bauherrschaft gab. Die vorliegende städtebauliche Planung berücksichtigt eine Versickerung auf dem Grundstück, um möglichst kein Regenwasser in den Kanal einleiten zu müssen.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>53) Zu B17.10) Ist das der Ernst der Stadtverwaltung unsere Enkel oder die Kinder anderer Generation auf dem Johann-Plum-Platz spielen zu lassen? Eingepfercht von 3 Straßenzügen.</p> <p>54) Zu B17.15) Wer verzichtet auf die Festsetzung von Wohnungen? Der Textverfasser oder unsere Stadtverwaltung. Wenn Stadtverwaltung, wer davon wohnt an der Alten Schule oder im Pappelweg?</p> <p>55) Zu B17.16) Den Pflanzplan der mindestens 10 Bäume würde ich gerne einmal sehen, wie dieser sich darstellt, wenn die Bäume mal 20-30 Jahre alt sind. Da wären wir auch wieder beim Thema Baumschutzsatzung!</p> <p>56) Zu B17.17) Während bei anderen Stellungnahmen zum Ausdruck gebracht wurde, dass das Niederschlagswasser versickert wird und Starkregenereignisse auf dem Grundstück in Mulden oder Vertiefungen von mir zunächst positiv gesehen wurden, ist nun der Hinweis, dass der Spitzenabfluss durch zusätzliche Versickerungsanlagen weiter reduziert wird. Wenn schon mehrfach beschrieben wurde, dass das</p>	<p>Öffentlicher Spielplatz: Der genannte Spielplatz ist im Bestand vorhanden. Die Begrifflichkeit „Eingepfercht“ ist angesichts der großzügigen Platzsituation bei geringen Verkehrsmengen verfehlt.</p> <p>Festsetzung von Wohnungen: Der Abwägungsvorschlag wird von der Stadtverwaltung vorgelegt. Auf die Stellungnahme unter 47) wird hingewiesen.</p> <p>Bäume: Die Bäume der Pflanzliste 2 sind im wesentlichen kleinwüchsige Bäume, die mit der Planungsaufgabe besser verträglich sind, als großwüchsige Bäume. Die Wachstumsprognosen und das Nachbarrechtsgesetz NRW sind bei der Pflanzung zu berücksichtigen. Einige der gewählten Bäume werden nur 4-6 m breit in der Krone, das ist im Plangebiet realisierbar. Zu berücksichtigen ist auch, dass der öffentliche Raum der Straßen An der Alten Schule, Pappelweg wenig Bäume anbietet, dies soll auch mit der Festsetzung kompensiert werden. Eine Baumschutzsatzung hat in der Regel zu Pflanzvorgaben keinen Bezug.</p> <p>Niederschlagswasser: Der geforderte „Klartext“ ist nicht möglich, da keine konkrete, baureif ausgearbeitete Planung vorliegt. Es ist eine Versickerung geplant, die mögliche Form und Intensität der Versickerungsanlagen hängt von der konkreten Planung ab, etwa von der Lage der Tiefgarage, der Einfahrt, der Größe der Gebäude etc. Es hängt auch davon ab, welche Form von Versickerungsanlagen durch die untere Wasserbehörde zugelassen werden. Dieser Planungsprozess kann durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden.</p>	



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Niederschlagswasser versickert wird, weshalb kann man nicht Klartext schreiben: „Das Niederschlagswasser wird vollständig durch intensive Dachbegrünung und Versickerung auf dem Grundstück dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.“</p> <p>57) Zu B17.20.) Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist bisher nach §34 BauGB möglich. Auch wenn es dem ein oder anderen schwer fällt das Einfügekriterium zu bestimmen, sollte man sich, Anwohner und Stadtverwaltung, von neutraler Stelle beraten lassen. Grundsätzlich stehe ich keiner Bebauung im Wege, die sich an den vorhandenen Gegebenheiten orientiert.</p>	<p>Die Verwaltung hat gemäß Aufstellungsbeschluss des Rates vom 19.05.2021 den Auftrag, den Bebauungsplan aufzustellen. Diesem Auftrag geht sie pflichtgemäß nach. Die Steuerungsmöglichkeiten, die mit dem Bebauungsplan bestehen und die auch wahrgenommen wurden, können mit einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht ergriffen werden. Hier wird insbesondere auf die Beschränkung der Versiegelung und die Festsetzungen zur Begrünung verwiesen. Die weitere Meinungsäußerung wird nicht kommentiert.</p>	
<p><b>2. Träger öffentlicher Belange</b></p>		
<p><b>T1:Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24, Schreiben vom 09.05.2022</b></p>		
<p>Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T2:Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Schreiben vom 11.05.2022</b></p>		
<p>Unsere Stellungnahme vom 18.08.2021 haben Sie zur Kenntnis genommen. Neue Aspekte zu landwirtschaftlichen Belangen sind in den aktuellen Unterlagen nicht erkennbar.</p>		
<p>1) Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<b>T3:Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Schreiben vom 10.5.2022</b>		
die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist unverändert (Ihre Anfrage vom 07.07.2021). Die von hier aus abgegebene Stellungnahme mit dem Az.: 65.52.1-2021-440 vom 23.07.2021 bleibt daher unverändert bestehen. Hinweise wurden in der Begründung unter 5.7.1 und 5.7.6 aufgenommen.		
<p>1) In absehbarer Zukunft ist nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen</p> <p>2) Das Gebiet ist von Grundwasserabsenkungen betroffen (Braunkohlebergbau), ein Grundwasserwiederanstieg ist zu erwarten</p> <p>3) Bedingte Bodenbewegungen sind möglich</p> <p>Es wird empfohlen eine Anfrage auf Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bei RWE Power AG zu stellen</p>	<p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu möglichem Grundwasseranstieg (Nr. 1) enthalten</p> <p>Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Bergbau (Nr. 6) enthalten</p> <p>Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung diesbezügliche Informationen einzuholen.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<b>T4: WestVerkehr GmbH, Schreiben vom 24.05.2022</b>		
Als öffentliches Verkehrsunternehmen teilen wir Ihnen nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen mit, dass wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen haben.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
<b>T5: Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, Schreiben vom 12.05.2022</b>		
Seitens Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde als zuständige untere Forstbehörde keine Bedenken, Wald ist nicht betroffen.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
<b>T6: Regionetz GmbH, Schreiben vom 27.05.2022</b>		
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 bestehen seitens der Regionetz GmbH keine Bedenken. In den vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücksflächen befinden sich derzeit noch keine Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Wir gehen davon aus, dass der		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Vorhabenträger sich rechtzeitig, wegen der versorgungstechnischen Erschließung des Geländes, mit unserer Fachabteilung DD-D, Herrn Münch (Tel. 0241 41368 5336) in Verbindung setzt.		
Es bestehen keine Bedenken		Keine Abwägung erforderlich.
<b>T7: Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Niederrhein, Schreiben vom 30.05.2022</b>		
Der oben genannte Bebauungsplan liegt im Umfeld der L46 im Abschnitt 6. Es bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung. Ich weise jedoch darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.		
1) Es bestehen keine Bedenken 2) Keine Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung		Keine Abwägung erforderlich.  Der Hinweis zum Thema Immission wird zur Kenntnis genommen.
<b>T8: Kreis Heinsberg: Federführung, Schreiben vom 03.06.2022</b>		
Nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zur Bebauungsplanung Nr. 120 - Bauchem - An der Alten Schule. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert. Das Gesundheitsamt, die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Naturschutzbehörde sowie die untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung:		
<b>Gesundheitsamt:</b> Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Ein Schutz des Trinkwassers muss gewährleistet sein.		
<b>Untere Immissionsschutzbehörde:</b> Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ( <a href="http://www.lai-immissionsschutz.de">www.lai-immissionsschutz.de</a> ) zu erfolgen.		
<b>Untere Naturschutzbehörde:</b> Gegen die Planung bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken. Die Vorgaben für die Gestaltung der Vorgärten sowie zur Durchgrünung des Wohngebietes sind begrüßenswert. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der ordnungsgemäßen Umsetzung dieser		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Maßnahmen eine Kontrolle durch die Stadt unerlässlich, da ansonsten zu befürchten ist, dass es zu Missachtungen der gestalterischen Vorgaben kommt.</p> <p>Die in der Artenschutzprüfung des Büros für Ökologie und Landschaftsplanung mit Stand 12.10.2020 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.</p> <p><b>Untere Wasserbehörde:</b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung zu ändern:</p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Antrag hat formlos und gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 sowie den dazugehörigen Regelwerken zu erfolgen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 44 bzw. 02452/13-61 43.</p> <p>Metalldacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.</p> <p>Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle füge ich als Anlage bei.</p> <p><b>Brandschutz</b></p> <p>Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:</p> <p>Hierauf folgen Hinweise zu folgenden Punkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche aus</li> <li>• Löschwasserversorgung</li> <li>• Zugänglichkeit der Grundstücke</li> <li>• Demografischer Hinweis</li> </ul> <p>Die hier nicht im Wortlaut wiedergegeben werden, da sie Sachverhalte betreffen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu berücksichtigen sind.</p>		
<p>1) Untere Bodenschutzbehörde: keine Bedenken</p> <p>2) Untere Immissionschutzbehörde: keine Bedenken.</p>		<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der vorhandene</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>3) Gesundheitsamt keine Bedenken, jedoch wird auf Immissionsgrenzwerte und den Schutz der Gesundheit der umliegenden Bevölkerung verwiesen.</p> <p>4) Untere Naturschutzbehörde: Die in der Artenschutzprüfung genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.</p> <p>5) Untere Wasserbehörde – Bittet um Änderung des Hinweistextes zum Niederschlagswasser</p> <p>6) Brandschutzdienststelle – keine Bedenken, jedoch wird auf Brandschutztechnische Anforderungen verwiesen.</p>	<p>Zu den Immissionsgrenzwerten: auf der städtebaulichen Planungsebene sind keine Immissionsrisiken bekannt. Im Rahmen des nachgelagerten Bauaufsichtlichen Verfahrens können Nachweise nach TA Lärm erforderlich werden, sofern eine Tiefgarage errichtet wird.</p> <p>Naturschutz: Inzwischen wurde das Baufeld freigemacht. Es verbleibt die Forderung, an den Gebäuden 10 Fledermauskästen anzubringen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wasserschutz: Die Hinweise zu Niederschlagswasser, Einbau von RCL und Geothermie werden entsprechend den Anforderungen im Bebauungsplan geändert.</p> <p>Brandschutz: Die Hinweise sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>	<p>Hinweis wird der Stellungnahme entsprechend geändert.</p>
<p><b>T9:LVR Amt für Liegenschaften, Schreiben vom 07.06.2022</b></p>		
<p>Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden. Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T10: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Schreiben vom 08.06.2022</b></p>		
<p>Durch das o.a. Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt, aber nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden sach- und Rechtslage bestehen zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Ich weise darauf hin,</p>		



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weist ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Das Interessengebiet befindet sich in einem Bauschutzbereich der Bundeswehr. Sollten für das Vorhaben Krane aufgestellt werden müssen, so ist dies drei Wochen im Vorfeld, unter dieser Adresse zu beantragen <u>LufABw 1 d/BMVg/BUND/DE</u>.</p> <p>Es folgt eine Auflistung erforderlicher Angaben für das Kranantragsverfahren, die hier nicht wiedergegeben wird.</p>		
<p>1) Es bestehen keine Bedenken 2) Durch militärischen Flugbetrieb ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen 3) Bei Kranaufstellung ist eine Genehmigung erforderlich</p>	<p>Flugbetrieb: Der Sachverhalt gilt für ganz Geilenkirchen und muss daher nicht besonders in der Planurkunde als Hinweis festgehalten werden. Kran aufstellung: Der Sachverhalt wird an mögliche Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren mitgeteilt, es ist keine weitere Behandlung im Bebauungsplan erforderlich.</p>	<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T11: Industrie- und Handelskammer Aachen, Schreiben vom 09.06.2022</b></p>		
<p>Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nichtberührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen keine Bedenken.</p>		
<p>Es bestehen keine Bedenken</p>		<p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p><b>T12: WVER - Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 10.06.2022</b></p>		
<p>In den Unterlagen ist eine Gesamtfläche von 3.770m<sup>2</sup> genannt bei einer GRZ von 0,4. Demnach ist mit einem Zuwachs von rd. 0,15 ha versiegelter Fläche zu rechnen. Es handelt sich hier um einen Baulückenschluss. In der aktuellen Netzanzeige zum Einzugsgebiet der Kläranlage Geilenkirchen-Flahstraß ist diese Fläche als Baulückenschluss bereits berücksichtigt. Somit bestehen seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur grundsätzlich keine Bedenken. Die angedachte Entwässerungsplanung (inkl. tabellarische Auflistung der abflusswirksamen Flächen) ist zum Abgleich mit dem Wasserverband Eifel - Rur abzustimmen.</p>		
<p>Die Entwässerungsplanung ist mit dem WVER abzustimmen</p>	<p>Dem Bauherrn wird empfohlen, bei der Architektenplanung Informationen mit dem Wasserverband auszutauschen.</p>	<p>Der Hinweis zum Thema Entwässerung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<b>T13: NEW Netz GmbH, Schreiben vom 20.05.2022</b>		
Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen mit, dass gegen diese keine Bedenken vorliegen.		
Es bestehen keine Bedenken.		Es ist keine Abwägung erforderlich.