

# 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	<b>Öffentlichkeit 1 (XXX)</b> 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.	<b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b> <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
	<p>Zu den Einzelpositionen der Umsiedlung auf Grundlage des o. a. Dorferneuerungskonzeptes,</p> <p>1. Besiedlung der Neuorte</p> <p>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 Reihenhaus 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 Reihenbebauung 2,5-geschossig gesetzt; diese Wohnanlage ist um einen großen Innenhof gruppiert; Es wurden Speiselokalitäten, wie eine Dorfkneipe, eine Pizzeria und ein Restaurant mit</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Im Rahmen der Umsiedlung der Ortschaften Otzenrath und Sperrath 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.</p> <p>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 &lt;15%) den Schutz einer der wichtigsten Ressourcen, dem Boden, fördert.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Wintergarten und Außenterrasse integriert. Diese Objekte sind versetzt, werden durch Zufahrten unterbrochen und bilden mit Marktplatz 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 Innenhofes fällt diese TG nicht ins Auge, fügt sich gut in den Gesamtkomplex ein. Weitere Anlagen mit Mehrfamilien-Objekten liegen auf großzügig geschnittenen Grundstücken, mit Gärten für die EG Wohnungen. Damit soll eine Weite und Großzügigkeit der Bebauung erreicht werden. Dies war und ist Teil des Dorf Erneuerungskonzeptes, das wie im Altort ausreichende Grünflächen, Gartenanlagen, eine lockere Bebauung sich zum Ziel setzt.</p> <p>Der Bebauungsplan 041 Otzenrath Süd nimmt nichts davon auf. Hier werden circa 105 Wohneinheiten regelrecht zusammengedrückt. Dies kann nur erreicht werden mittels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verzicht auf großzügig geschnittene Grundstücke mit der Folge fehlender Grün- und Gartenflächen,</li> <li>• einem Bau von Siedlungsblöcken – Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohneinheiten pro Objekt,</li> <li>• Anlage von mehreren Tiefgaragen</li> <li>• 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.</li> </ul>	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>All dies fügt sich nicht in das Dorferneuerungskonzept der Altorte an, unterläuft dies regelrecht.</p>	
	<p>2. Ausweisung vorheriger Baugebiete Umsiedlung Otzenrath</p> <p>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 Garten-Grünflächen hatten dem Ortsbild laut Dorferneuerung zu folgen.</p> <p>Das Baugebiet hinter dem Pfadfindergelände weist daher großzügig geschnittene Grundstücke zuzüglich freistehender Einfamilienhäuser auf.</p> <p>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.</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Als zum wesentlichen Anteil unterhalb des Gebäudes liegende Fläche unterstützen Tiefgaragen hierbei das Ziel eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden und bieten entgegen</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p>
	<p>3. Siedlungsblöcke Bebauungsplan 041</p> <p>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</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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 Ausschluss von weiteren Nichtvollgeschossen in der Höhenentwicklung bestimmt.</p> <p>In Aufnahme der Anmerkungen zur Gebäudetypologie und planungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern wurde mit Entwurf des Bebauungsplans an der Bahnstraße</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p> <p>Der Ausführung des Bebauungsplans 041 Umsiedlung Otzenrath Süd widerspricht somit</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Dorf Erneuerungskonzept;</li> <li>2. die Zerstörung der Peripherie des Ortes;</li> <li>3. Anlage von Mehrfamilienhäusern alleinig nur im Ortskern und nicht an den Außenrändern des Ortes;</li> <li>4. fehlen jeglicher Siedlungsblöcke mit Tiefgaragen im Ortsbild;</li> <li>5. fehlen einer Reihenhauses Bebauung auf kleinsten Grundstücken im Ortsbild;</li> <li>6. die lockere Bebauung mit großzügigen Gärten und Grünflächen;</li> </ol>	<p>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 reagiert der Entwurf des Bebauungsplans auf die an der Bahnstraße vorrangig entstandene Einfamilienhausbebauung und vervollständigt diese im Sinne der Straßenrandbebauung.</p> <p>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.</p> <p>Insgesamt ergänzt die, mit dem städtebaulichen Konzept, dargestellte 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 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> im Einfamilienhausbereich können auf jedem Grundstück ausreichende private Gartenbereiche gestaltet werden. Auch geplante Kettenhausbebauung, zur Bahntrasse, kann mit Grundstücksflächen von 350 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> attraktive Gartenbereiche entwickeln. Tiefgaragen, als unterhalb der Geländeoberfläche, liegende bauliche Anlagen, wirken zudem nicht auf den öffentlichen Raum und bieten</p>

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	<p><b>Öffentlichkeit 2 (XXX)</b> Stellungnahme vom 4.2.2022</p>	
	<p>„[...] In dem neugeplantem Baugebiet „Otzenrath Süd“ wird besonderer Wert auf eine ressourcenschonende Bebauung gelegt.</p> <p>[...]mir [ist] die Umwelt und besonders der Garten [...] und die dadurch entstehende Arbeit mit besonders natürlichen Baustoffen sehr wichtig.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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 jzwei- 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.</p> <p>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 Mehrfamilienhäuser ist somit kein Zwang, sondern eine Option für die zukünftig Bauenden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Realisierung von ortsuntypischen, unproportionalen und störenden Wohnsituationen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung.</p>
	<p>[...] mein [...] Haus [...] wird durch die geplante 3-geschossige Bebauung, das Grundstück insbesondere der Garten komplett einsehbar.</p> <p>Der Garten wurde liebevoll [...] angelegt und wird [...] von uns, als Familie genutzt.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird diese idyllische Atmosphäre zerstört.</p> <p>Daher bitten wir Sie, die geplante Bebauung nochmals zu überdenken.</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>Eine Einsehbarkeit, Störung oder jegliche Beeinflussung des Grundstückes XXX über die vorliegenden Planungsziele wird nicht gesehen. Das Grundstück XXX liegt XXX nordwestlich des</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p> <p>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 vorgesehen Baugebiet WA 3 ist maximal die Errichtung von zweigeschossigem Gebäude gegeben.</p> <p>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.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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. [...]"</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Siehe auch Begründung der Abwägung der Verwaltung zu den vorgehenden Argumenten dieser Stellungnahme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Auch aus schalltechnischen Aspekten ist eine konzeptionelle Verlegung von Geschosswohnungsbauten nicht erforderlich, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits ohne die Bebauung</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		entlang der Bahnanlage, in den Baugebieten WA 1 und WA 2, gewährleistet sind.
3	<b>Öffentlichkeit 3 (ID 21012 XXX)</b> Stellungnahme vom 31.1.2022	
	<p>„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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p> <p>Das Gesicht des Dorfes ändert sich derart, dass man sich als Bewohner, ob neu oder alt eingesessen, schwerlich mit diesem neuen "Dorfbild" identifizieren kann.</p> <p>Für einige Anwohner der Hof- und Bahnstraße kommt gravierend hinzu, dass deren Gartengrundstücke in Gänze einsehbar sind und sie ihre Funktion als Freizeit-, Erholungs- und Ruheraum verloren haben, da eine Privatsphäre im eigenen Domizil, nicht mehr gegeben ist.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Das 1,5-geschossigen Gebäude des Einwendenden 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.</p> <p>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.</p> <p>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 verträgliche städtebauliche Entwicklung des Ortsteils ist gegeben.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Erschwerend kommt hinzu, dass bei einer Veräußerung von erheblichen finanziellen Einbußen auszugehen ist.</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.“</p>	<p>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.</p>
4	<p><b>Öffentlichkeit 4 (XXX)</b> Stellungnahme vom 17.1.2022</p>	
	<p>„[...] in dem neu geplanten Baugebiet Otzenrath Süd wird besonderer Wert auf eine ressourcenschonende Bebauung gelegt.</p> <p>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.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>Eine unzumutbare Einsehbarkeit, wesentliche Störung oder Beeinflussung des Grundstückes XXX über die vorliegenden Planungsziele wird nicht gesehen. Das Grundstück liegt auf dem</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Flurstück XXX, Flur 38, in Höhe des geplanten Einmündungsbereiches, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstraße. Eine gemeinsame Grundstücks-/Flurstücksgrenze teilen sich das Flurstück XXX und der Geltungsbereich nicht, zwischen ihnen befinden sich die rund 11,50 m breite Bahnstraße.</p> <p>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 Stellungnehmers ist damit bereits heute einsehbar.</p> <p>Mit den festgesetzten Baufenstern und Vorgartenbereichen werden zukünftige Gebäude einen Mindestabstand von 14,50 m zum Grundstück des Stellungnehmers einhalten. Neben dem Abstand werden die Gebäude, aufgrund der Himmelsausrichtung, ihre Aufenthaltsräume zur Südseite orientieren, womit zur Bahnstraße nur Neben- oder Schlafräume angeordnet werden. Auch private Freibereiche, wie Gärten, Balkonen oder Loggien werden nach Süden ausgerichtet werden.</p> <p>Die zukünftige Einsehbarkeit des Flurstückes XXX, durch die Planungsziele, sind mit den bestehenden Verhältnissen gegenüber dem in Kubatur und Höhe vergleichbarem Gebäude Bahnstraße XXX vergleichbar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Die totale Einsehbarkeit mindert bei einem Verkauf den Wert unserer Immobilie ganz erheblich.</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p>
	<p>In der Ortslage Otzenrath findet man keine vergleichbare bauliche Konstellation vor, bei der ein Haus/Grundstück aufgrund einer dreigeschossigen Bebauung eines gegenüberliegenden Baukörpers total einsehbar ist. Der Bebauungsplan sieht für die Bahnstraße eine dreigeschossige Bebauung vor. Damit fügen sich diese „sehr hohen“ Häuser nicht in das städtebauliche Bild ein, da auf der gegenüberliegenden Seite nur 1,5 geschossige Häuser stehen. Im Abschnitt städtebauliches Konzept des Bebauungsplans dagegen ist nachzulesen dass sich die Bebauung im Maßstab und in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauungsstruktur orientiert. Dies trifft so für die geplante Bebauung der Bahnstraße nicht zu</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p>
	<p>Häuser in dreigeschossiger Bauweise sollten stattdessen im Süden errichtet werden. Mit ihrer 3-geschossigkeit bieten sie einen idealen Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung. [...]“</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
5	<p><b>Öffentlichkeit 5 (ID 20989 XXX)</b> Stellungnahme vom 25.1.2022 als Nachtrag zur Stellungnahme Öffentlichkeit 4 vom 17.1.2022</p>	
	<p>„Im August 2009 haben wir eine Photovoltaikanlage auf unserem Hausdach montieren lassen, um unseren Beitrag zu einer umweltfreundlichen Energieerzeugung zu leisten. Die geplante 3-Geschossigkeit plus Staffelgeschoss der Häuser gegenüber unserem Grundstück wird die Leistung der Solarmodule wegen des Schattenwurfes durch die hohen Häuser erheblich einschränken. Mein Beitrag, Gutes für die Umwelt zu tun, wäre damit für die "Katz" - und mein investiertes Geld auch. [...]“</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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 Baufenster 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.</p>
6	<p><b>Öffentlichkeit 6 (XXX)</b> Stellungnahme vom 27.1.2022</p>	
	<p>„[...] 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 Mehrfamilienhaus entstehen soll. Wir freuen uns bereits auf diesen tollen Ausblick.</p>	<p><b>Die Bedenken werden teilweise geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Zum städtebaulichen Konzept und der geplanten Anordnung von Mehrfamilienhäusern 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.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellte die Flächen des Geltungsbereiches vor der 23. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dar.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Das 1,5-geschossigen Gebäude des Einwendenden oder das 1-geschossige Gebäude der Nachbarbebauung nutzen die planungsrechtlichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungs-</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 geneigten 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.</p> <p>Die vorliegenden Planungsziele entsprechen dem Rücksichtnahmegebot in Bezug auf die Belichtung, Besonnung, Belüftung,</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden teilweise geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p> <p>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</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Wohn- und Dorfgebieten üblich, private Gartenbereiche aneinandergrenzen. Die Abstände zum Nachweis gesunder und sozialverträglicher Wohnverhältnisse sind zum Baugenehmigungsverfahren nach § 6 BauO NRW nachzuweisen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>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.</p>
	<p>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?</p>	<p><b>Die Anmerkung wird nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der wirtschaftliche Betrieb sowie die Leistungsfähigkeit der auf der südwestlichen Dachfläche des Gebäudes installierten Solaranlage ist auch mit Entwicklung des Baugebietes weiterhin gegeben.</p> <p>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.</p>
	<p>Weiterhin wird mit dieser Aktion der Wert unserer Immobilie deutlich sinken. Wir hätten gerne mal gewusst wer für diese ganzen Verluste aufkommt?</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>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.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p>[...] 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. [...]"</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>7</b></p>	<p><b>Öffentlichkeit 7 (ID 20985 XXX)</b> Stellungnahme vom 24.1.2022</p>	
	<p>„[...] 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.</p> <p>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.</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der Einwendende 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.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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. [...]“</p>	
8	<p><b>Öffentlichkeit 8 (ID 20875 XXX)</b> Stellungnahme vom 7.1.2022</p>	
	<p>„[...] zu o.g. Bebauungsplanänderung möchte ich aus verkehrsplannerisch Sicht folgende Anregungen geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- mit dieser Maßnahme muss die Tiefgaragenschließung an der vorgesehenen Position entfallen und sollte am östlichen Ast der Ringstraße der geplanten Wohnbebauung angeordnet werden.</li> <li>- auch sollte der Wertstoffcontainer-Standort (Glas) von dem Verbindungsweg zum Aussichtspunkt weggenommen und parallel an</li> </ul>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>der Südseite der Bahnstraße südlich der dann neu positionierten Querungshilfe angeordnet werden.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kann der Verbindungsweg Bahnstraße - vorbei am Aussichtspunkt - Poststraße (K19) entsiegelt werden?</li> <li>- die westliche Tiefgaragenschießung 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.</li> </ul>	