

# ABWÄGUNG

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

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum: 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024

Stand: 01.03.2024

Zum Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 der Stadt Jüchen wurden von der Öffentlichkeit 2 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 a</b> Stellungnahme vom 04.02.2024	
		<b>Vorbemerkung</b> Der Einwendende trägt mit der nachstehenden Stellungnahme zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Teilen inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken wie zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird hiermit ergänzend verwiesen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<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. Damit fügen sich diese „sehr hohen“ Häuser nicht in das städtebauliche Bild ein, da sich auf der Straße nur 1,5 - 2 geschossige Häuser stehen. Im Abschnitt „städtebauliches Konzept“ des Bebauungsplanes dagegen ist nachzulesen, dass sich die Bebauung im Maßstab und in ihrer Höhenentwicklung an der bestehenden Bestandsstruktur orientiert. Dies trifft so für die geplante Bebauung der Bahnstraße nicht zu. Durch mein elterliches, erworbenes Haus auf der [...] wird durch die geplante 3-geschossige Bebauung, das Grundstück insbesondere der Garten komplett einsehbar. [...] Durch die geplante Bebauung wird diese idyllische Atmosphäre zerstört. [...] 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>Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wurde in Teilen bereits gefolgt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>In Aufnahme der Anmerkung zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurde das städtebauliche Konzept sowie der Entwurf des Bebauungsplans überarbeitet. Neben den konzeptionellen Anpassungen und der Erhöhung des erforderlichen Grenzabstandes in den Baugebieten WA 5 und WA 6 wurde hierbei insbesondere die Art der baulichen Nutzung auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung innerhalb des WA 4 an der Bahnstraße beschränkt und die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in diesem Baugebiet auf maximal zwei Einheiten begrenzt.</p> <p>Die mögliche Bebauung wird innerhalb des WA 4 damit auf eine Bebauung mit einem Satteldach bei einer maximalen Firsthöhe von rund 10 m und Traufhöhe von rund 6 m in offener Bauweise begrenzt.</p> <p>Eine ortstypische und verträgliche Höheneinpassung sowie ein maßstäbliches und nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander der geplanten Gebäude und der Bestandsgebäude sind gegeben. Zu den geplanten Gebäudehöhen 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.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Die Nähe von unterschiedlichen Gebäudetypen, -kubaturen und -höhen ist bereits im Bestand vorhanden und stellt eine verträgliche Wohnsituationen dar.</p> <p>Neben der grundsätzlichen Achtung der rechtlichen Voraussetzung im städtebaulichen Konzept und planungsrechtlichen Abbildung dieser werden unverhältnismäßige Einblicke auf Nachbargrundstücke insbesondere durch die im Baugenehmigungsverfahren, für jedes Bauvorhaben, nachzuweisenden Abstandsflächen nach § 6 Landesbauordnung (BauO NRW) sowie den Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW), zum Schutz der Privatsphäre, unterbunden. Außerordentliche Beeinflussungen der Bestandsnutzungen, durch auf dem Angebotsbebauungsplan basierende Bauvorhaben, werden nicht gesehen.</p> <p>Die Realisierung von ortsuntypischen, unproportionalen und störenden Wohnsituationen ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Den Nachbarschaftsschützenden Belangen wird mit Aufstellung des Angebotsbebauungsplans planungsrechtlich Rechnung getragen.</p> <p>Auch in Bezug auf das Grundstück des Einwendenden wird eine Einsehbarkeit, Störung oder jegliche Beeinflussung, über die vorliegenden Planungsziele, nicht gesehen. Wie mit der Begründung der Abwägung der Verwaltung zur Stellungnahme Öffentlichkeit 2 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgeführt liegt das Grundstück nordwestlich des Geltungsbereiches und rund 55 m von der möglichen Bebauung dieses Bebauungsplans entfernt. Eine gemeinsame Grundstücksgrenze teilen sich</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>das Flurstück des Einwendenden und der Geltungsbereich nicht. Zwischen ihnen befindet sich ein Gebäude und dessen privater Außenbereich.</p> <p>Neben dem Abstand, des Grundstückes des Einwendenden und der geplanten Bebauung, werden sich die Gebäude innerhalb des 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. Auch nimmt, mit dem nach Süden abfallende Gelände, die wahrnehmbare Höhe der Gebäude in Bezug auf das Grundstück des Einwendenden ab.</p> <p>Dem Vortag einer Einsehbarkeit des Grundstückes Bahnstraße XXX kann nicht gefolgt werden</p>
<b>2</b>	<p><b>Öffentlichkeit b</b> Stellungnahme vom 02.02.2024</p>	
		<p><b>Vorbemerkung</b></p> <p>Der Einwendende trägt mit der nachstehenden Stellungnahme zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Teilen inhaltlich gleiche Anregungen und Bedenken wie zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vor. Auf die Begründung der Abwägung der Verwaltung zur</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Stellungnahme Öffentlichkeit 1 zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird hiermit ergänzend verwiesen.
	„[...] beziehend auf die [...] Eingabe vom 04.02.2022 werden kurz die Beanstandungen zum Bebauungsplan Nr. 041 [...] skizziert und hinterfragt, inwieweit obige Änderungen zum 03.11.2023 dem Rechnung trägt.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
	[...] der jetzige Ort Otzenrath [ist] Ersatz für den Tagebau Garzweiler II erfassten Altort Otzenrath. Da Umsiedlungen weit in persönliche Lebensplanung eingreifen, sollte für die Otzenrather ein neues Zuhause am Umsiedlungsstandort entstehen. Dies indiziert Strukturen hinsichtlich Wohnbestand, Garten – und Grünflächen, die kompatibel mit dem Altstandort sind. In der Anlage des Neuortes wurde dem Bestand des Altortes gefolgt. Die Grundstücke sind großzügig geschnitten; dies erfasst selbst Ansiedlung, die nach Abschluss der Umsiedlung 2006 von der RWE Power AG in die freie Vermarktung und damit an auswärtige Interessenten vergeben wurden. Beispielhaft dafür stehen der Bau der Einfamilienhausbesiedlung hinter dem Pfadfindergelände [...] Jeder Besucher des Ortes Otzenrath, der die Einfahrt über die Eisenbahnbrücke Zum Regio-park nutzt, dessen Blick fällt zuerst auf Grünflächen (Pfadfindergelände), dann zwar auf Einfamilienhäuser. Diese Wohnhäuser liegen aber aufgrund der großzügig geschnittenen Grundstücke und der Rundumbepflanzung fast in einer Art Grünpark. Auch sind diese Wohnhäuser individuell geschnitten, angelegt - bieten so den An-	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung wird nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Wie bereits mit der Stellungnahme der Verwaltung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie seitens des Einwendenden ausgeführt erfolgte die Umsiedlung und die damit verbundene Grundstückszuteilung im Einvernehmen mit den Bewohnenden in einem dem Altgrundstück vergleichbaren Rahmen. Die Heterogenität der ehemaligen, teils großen, Grundstücksflächen zeigt sich, mit der Varianz der Grundstücke, mit rund 300 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup>, auch in den heutigen Orten Otzenrath und Spenrath. Neben den Grundstücken hat das städtebauliche Konzept zur Umsiedlung auch die grundlegenden Strukturen Otzenraths und Spenraths aufgenommen und neu interpretiert umgesetzt.</p> <p>Spenrath stellt sich weiterhin als Straßendorf und Otzenrath als dörfliche Siedlung mit einer deutlich ausgeprägten Mitte mit Marktplatz, Geschäften und Kirchengemeinde, um die mit Ringerschließungen, Wohnstraßen und Wohnhöfen erschlossene Wohngebiete</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>blick eines geschmackvollen Potpourri. Einen vergleichbaren Eindruck gewinnt jeder Besucher bei den beiden anderen Ortseinfahrten. [...] Bis dato vermittelt dies auch die Zufahrt über die Hofstraße, die in den Bebauungsplan 041 mit einbezogen wird. [...] Auch nach Änderung zum 03.11.2023 hat der BPlan 041 diese Ortsstrukturen nicht aufgenommen.</p>	<p>angeordnet sind. Über den gemeinschaftlichen Grünzug („Otzenrather Tälchen“) werden die Ortschaften räumlich gegliedert und erhalten einen hochwertigen gemeinsamen öffentlichen Freiraum.</p> <p>Das zum vorliegenden Bebauungsplan ausgearbeitete städtebauliche Konzept nimmt diese Strukturen im Grundsatz auf und führt sie in Aufnahme der aktuellen Entwicklungen der Stadtentwicklung und der Nachfragesituation auf dem regionalen Immobilienmarkt fort. Insbesondere die straßenrandbegleitende Bebauung zur Bahnstraße wird vervollständigt sowie ein städtebaulicher Auftakt an der Hofstraße, umgesetzt. Zur Bahntrasse wird das in Otzenrath bestehende Bild eines Wohnquartiers mit einer Ringschließungen und angelagerten Wohnhöfen aufgenommen.</p> <p>Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sollen Grundstücksgrößen von rund 350 m<sup>2</sup> bis 550 m<sup>2</sup> für Einzel- und Doppelhäuser sowie einzelne Grundstücke für an den Ort angepasste Mehrfamilienhäuser angeboten werden. Eine Parzellierung der Grundstücke und abschließende Festlegung der Bauform erfolgt im Sinne des Angebotsbebauungsplans nicht, womit am Markt orientierte Reaktionen, auch nach Satzungsbeschluss, zeitnah ermöglicht werden.</p> <p>Auch in anderen Ortsteilen der Stadt Jüchen erfolgt auf dieser Grundlage eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen, um dem Wunsch nach geringerem Pflegeaufwand nachzukommen sowie der Bandbreite der Bevölkerung die Möglichkeit zur Eigentumsentwicklung zu bieten.</p> <p>Mit Umsetzung der Entwicklungsziele werden ausschließlich die landwirtschaftlichen Flächen überplant und einer Allgemeinen</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Wohnnutzung zugeführt. Die Raumbildprägende Begrünung parallel zur Bahntrasse, die südöstlich des Geltungsbereiches anschließende Grünfläche einschließlich des Waldstückes sowie das Otzenrather „Tälchen“ werden über die Planungsziele nicht tangiert. Vielmehr wird, auch mit der baulichen Nachverdichtung, durch die Gestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume mit Stauden, Gräsern, Blumen und insbesondere Sträuchern sowie Bäumen die Durchgrünung und Diversität im Gebiet gestärkt.</p> <p>Im Sinne der geplanten Ressourcenschutzsiedlung wurden planungsrechtliche Festsetzungen zur Versiegelung von Grundstücksflächen, zur Vorgartengestaltung, zu Dachbegrünungen, zu Versiegelungsanteilen und auch Begrünung von Baugrundstücken getroffen, die die Umsetzung der Maßnahmen für die zukünftig Bauenden bindend festsetzt.</p> <p>Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen aufnimmt wird entsprechend der planerischen Grundsätze der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB als gegeben angesehen. Mit den Grünordnungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung wird der Klimaschutz und die Klimaanpassung durch die Stärkung der Diversität der Fläche gefördert und das Orts- und Landschaftsbild verträglich weiterentwickelt.</p>
	<p>„[...] Der Bürgermeister [...] wies schon daraufhin, dass in der Umsetzung auch nach Änderung 100 Wohneinheiten das Ziel sind. Bis</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>dato wurden 105 Wohneinheiten postuliert. Schon diese Zahl impliziert, dass auf diesem relativ kleinen Baugrund dies nur über eine exzessive, unter voller Ausnutzung der gesetzten Limits hinsichtlich MFH, DFH Bebauung, geringer Grundstücksgröße von vielleicht 350 m<sup>2</sup> / Bau, geringfügiger Abstandsbebauung und dem Verzicht auf Grünflächen, Garten- und Beetanlagen erreicht werden kann. Eine Art der Bebauung wie zuletzt in den Baugebieten Zum Regiopark und Peter-Busch-Straße ist indiziert.</p>	<p><u>Begründung</u></p> <p>In Hinblick auf den nach § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den Demografischen Wandel und der Förderung von bezahlbarem Wohnraum werden mit diesem Angebotsbebauungsplan, neben dem Einfamilienhaussektor, auch Flächen für Mehrfamilienhäuser gesichert. Mit dem planungsrechtlichen Angebot können, in den Baugebieten WA 5 und WA 6, neben den klassischen Einfamilienwohnformen auch Baugruppen und andere Wohnformen im Geschosswohnungsbau realisiert werden, die das Wohnraumangebot zukunftsorientiert erweitern.</p> <p>Als Zielanzahl wird die Anzahl von 100 Wohneinheiten forcierte, die in der Umsetzung von den real umgesetzten Wohngebäuden und darin angeboten Wohneinheiten abhängt. Bei vorwiegender Vermarktung und Parzellierung von Einzelgrundstücken und Errichtung von Einfamilienhäusern sowie der Realisierung von großen Mehrzimmerwohnungen in Mehrfamilienhäusern kann die Anzahl der Wohneinheiten relevant abnehmen. Unter umfassender Ausnutzung der bauordnungsrechtlich zulässigen Versiegelung und vorwiegenden Umsetzung von Apartments für Einzelpersonen in Mehrfamilienhäusern sowie Realisierung von Einliegerwohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern könnte die Wohneinheitenanzahl hingegen relevant steigen. Wohneinheiten und Bewohnende sind für die Einwohnerdichte in einem Gebiet im Zusammenhang zu betrachten und können nicht pauschalisiert werden. Mehr Wohneinheiten auf gleicher Fläche führt nicht zwangsläufig zu mehr Bewohnenden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Unabhängig davon wird in Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie unter Anwendung der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO von 0,4 für die Grundflächenzahl und 1,0 bzw. 1,2 für die Geschossflächenzahl eine nach Bundesrecht bestimmte Verdichtung von Wohngebieten bestimmt. Eine übermäßige Grundstücksausnutzungen oder Ausführung von unverhältnismäßig kleinen Grundstücken wird nicht gesehen.</p> <p>Entwicklungen und Grundstücksausnutzungen, wie sie im festgesetzten Mischgebiet an der Straße Zum Regiopark zulässig sind, können im vorliegenden Geltungsbereich nicht realisiert werden.</p> <p>Mit der maximal 60 % gen Versiegelung der Grundstücksfläche, bei Einrechnung von Zuwegungen und Nebenanlagen (GRZ II), ist jedes Grundstück zu mindestens 40 % der Fläche unversiegelt herzustellen. Hierbei haben insbesondere Vorgartenflächen einen nicht unwesentlichen Einfluss auf die Wirkung des öffentlichen Raumes. Zur Gewährleistung einer geordneten und qualitativ hochwertigen sowie ressourcenschonenden und ökologischen städtebaulichen Entwicklung enthält der Bebauungsplan nicht nur Festsetzungen zur zulässigen Vorgartenversiegelung und Gestaltung, sondern auch zur Einfriedung und Gestaltung der privaten Freibereiche.</p> <p>Mit den Festsetzungen wird, in Relation zu dem Heterogenen Umfeld, eine dem Ort angemessene und sich in den Ort eingliedernde städtebauliche Dichte einschließlich einer geordneten grünräumlichen Einbindung festgesetzt. Unverträglichkeiten oder die städtebauliche Ordnung störende Entwicklungen werden nicht gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>[...] Die Einfahrt jetzt in den Ort über die Hofstraße vermittelt sofort ein belebendes Empfinden hinsichtlich einer Ruheoase. Eben ein Dorf, wo Ruhe und Erholung im Grünen möglich ist.</p> <p>Dazu trägt auch das Otzenrather Tälchen bei, eine ökologische Ausgleichsfläche. Viele Ortsbewohner nutzen diese zum täglichen Spaziergang. Die Bebauung jetzt an der Hofstraße steht im Einklang mit dieser dörflichen Struktur. Diese Struktur wurde mittels der Umsiedlung in Abstimmung mit dem Bergbaubetreibenden auch zugesagt.</p> <p>Die Hofstraße ist gering bebaut. Auf der rechten Seite ist ein großzügiges Einfamilienhaus umgeben von fast einem Park, daher mit zurückgelegener Einfahrt. [...] Auf der linken Seite Hofstraße, diese wird jetzt zum Baugebiet 041, gibt es bis zu besagter Kreuzung auch nur zwei kleine Einfamilienhäuser. Auf der Ecke befindet sich [...] ein 6 MFH, aber nur 2,5 geschossig.</p> <p>Dieses MFH hat aber ein Grundstück von zumindest ca. 700 m<sup>2</sup>. Das MFH hat Vorbeete mit Rasen, einen Garten mit eigenem Grünwuchs, fast in den Rasen eingebettete Stellplätze. Dieses eine MFH fügt sich gut in das Gesamtbild ein. Damit entspricht bis dato die Gestaltung der Ortseinfahrt Hofstraße den anderen Einfahrten über die B 259 und die Eisenbahnbrücke Zum Regiopark. [...]</p> <p>Schon vor der Änderung zum 03.11.2023 wurde die Hofstraße links mit regelrechten Bauklötzen, Art von Mietskasernen, voll gepflastert. Diese Mehrfamilienhäuser sollten 3 geschossig sein. Wahrscheinlich ist hier von einer Ausnutzung bis zur 3,5 Geschossigkeit</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Wie bereits zu den vorherigen Argumenten dieser Stellungnahme sowie zu den Einwendungen der Stellungnahme Öffentlichkeit b ausgeführt ist die Bereitstellung von Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern grundlegendes Planungsziel, um das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen für alle Altersgruppen und die Bandbreite der Bevölkerung zu fördern. Auch der geförderte soziale Wohnungsbau soll damit am Standort gestärkt werden.</p> <p>Alle Nutzungen, sowohl Einzelhäuser als auch Mehrfamilienhäuser werden innerhalb allgemeiner Wohngebiete und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung realisiert. In Aufnahme der umliegend bestehenden Gebäudehöhen und planungsrechtlichen Bestimmung wird die Errichtung von unverträglichen und weitewirksamen Mehrfamilienhäusern nicht gesehen. Die Gestaltung von begrüntem Vorgarten- und Gartenflächen ist durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.</p> <p>Der Bebauungsplan gewährleistet eine nach § 1 BauGB geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>auszugehen. Dann kann man hier von vier (4) Geschossen ausgehen. [...] In der Änderung sind diese Kasernen auch weiter vorhanden; einzig wurde die Aneinanderreihung etwas gelockert. Es bleibt jedoch in den Teilbereichen WA 5 und WA 6 des Bplan 041 bei dieser Zupflasterung mit Mehrfamilienhäusern. Grundstücke mit einer Fläche von nur bis ca. 500 m<sup>2</sup> werden zugebaut. [...] Zukünftig wird der Blick auf eine Vollpflasterung mit Betonbauten fallen, die sich kaum in die Landschaft einfügen und auch gar nicht einfügen können, da um diese Bauklötze nicht ausreichend Grünfläche vorhanden sein wird. Ich kann mich nicht des Eindrucks erwehren, dass dies eine "Art Köln Chorweiler" für Otzenrath sein wird! Auf der Hofstraße ist eine Einfamilienhausbebauung entstanden. Warum hält der BPlan 041 [...] dies nicht ein [...] Hier sollen Wohnblöcke mit bestimmt 15 WE über Eck hingestellt werden. Diese liegen dem Zugang zur ökologischen Ausgleichsfläche gegenüber. Eine versetzte lockere Bebauung mit kleineren EFH, wie jetzt zumeist auf der Hofstraße angesiedelt, wäre angebracht gewesen.</p> <p>Von Rat und Stadt wird zwar postuliert, dass der Bauherr frei in der Art der Bebauung ist – aber der Bürgermeister [...] wünscht die Besiedlung mit 100 Wohneinheiten. Diese hohe Zahl an WE kann nur mit einer exzessiven Nutzung der MFH Bebauung im Teilbereich WA 5 und WA 6 erreicht werden.</p>	
	<p>[...] Die Planung an der Bahnstraße soll auf eine Ein – Doppelfamilienhausbebauung beschränkt werden. Dies wird damit begründet, dass zu beachten ist</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• der jetzige Bestand der zumeist Einfamilienhausbebauung Bahnstraße,</li> <li>• eine ortsübliche und vertragliche Höheneinpassung,</li> <li>• nachbarschaftsverträgliches Nebeneinander zwischen Planung und Bestand.</li> </ul> <p>Zum Vergleich werden die in unmittelbarer Nähe von 041 liegenden Wohngebäude wie die Bahnstraße 15-19 und die Bahnstraße 21-23 herangezogen. Diese Darlegung ist vielfach nicht nachvollziehbar und nicht korrekt hinsichtlich der jetzt gewählten Bepanung Bahnstraße. [...] Der jetzige Baubestand der Bahnstraße wird nicht korrekt gelistet. Linksseitig befinden sich dort zwei kleine EFH, dann kommt der Bereich Bebauung 041, es folgen die o. g. Wohnhäuser Bahnstraße 15-19 und Bahnstraße 21-23. Beide Wohnhäuser sind 2 geschossig, versetzt gebaut (vor allem die Bahnstraße 15-19), weisen Vorbeete auf und haben nach hinten einen großen Garten bis hin zur Eisenbahnlinie. Die Gärten sind mit Hecken umrandet, haben vielfachen Baumwuchs. Weiter finden sich auf der Bahnstraße nur noch wenige vergleichbare Gebäude [...] Auf der rechten Seite der Straße befindet sich nur eine Einfamilienhausbebauung. Diese Häuser stehen versetzt mit Hecken, Gärten. Auch weist die Bahnstraße rechts eine Baumbepflanzung mit Beetumrandungen auf. Durchfährt ein Besucher diese Straße, dann fügen sich die wenigen höheren Gebäude wie die Bahnstraße 15-19 und Bahnstraße 21-23 in den Baubestand nahtlos ein.</p>	<p>Der Angebotsbebauungsplan sichert, im Übertrag der Ziele des städtebaulichen Konzeptes, zusammenhängende Baufenster, die über die zukünftigen Bauenden, im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen, flexible ausgefüllt werden können. Die Darstellungen des Konzeptes sind hierbei als unverbindlicher Vorschlag, zur Bebauung (Größe, Kubatur, Höhe, etc.) zu werten. Inwieweit die Möglichkeiten von den Bauenden ausgenutzt werden, ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Gleichwohl würdigt die Planungsvarianz die bestehende Heterogenität in der Umgebung und steckt ausschließlich die Rahmenbedingungen ab.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sowie Raumkanten und Gebäudefluchten orientieren sich hierbei an den Gebäudestrukturen und planungsrechtlichen Festsetzungen, auf den Grundstücken, die mit dem Geltungsbereich in einer städtebaulichen Beziehung stehen. An der Bahnstraße sind dieses vorerst die Gebäude auf westliche Straßenseite, die mit der Bebauung als Straßenrandbebauung vervollständigt werden. Diese Gebäude weisen gegenüber der östlichen Seite höherer Gebäudehöhe auf.</p> <p>Dies ist auch auf die planungsrechtliche Festsetzung dieser Flächen als Mischgebietsfläche zurückzuführen.</p> <p>Die Ausnutzung der Grundstücksflächen und die erforderlichen Abstandsflächen sind für jedes Bauvorhaben entsprechend den rechtlichen Bestimmungen nach § 6 BauNVO zum Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Unverhältnismäßige Dichten oder baulichen Nähen die Einblicke auf die Nachbargrundstücke ermöglichen oder die Belichtung, Besonnung, den Brandschutz und den Sozialfrieden gefährden sind ausgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Die Änderung 041 weist jetzt zwar keine Mehrfamilienhausbebauung mehr auf – setzt aber Backe ab Backe mindestens vier (4) vergleichbare Wohngebäude. Diese Gebäude werden eng gesetzt, ein Abstand findet sich nicht. Auch sind deren Grundstücke klein geschnitten, so dass ein größeres Grundstück nicht Größe und Höhe des Gebäudes ausgleichen kann. Bis jetzt befinden sich nicht in dieser Anzahl Gebäude vergleichbarer Art auf der Bahnstraße.</p>	<p>Wie bereits zu Punkt 1 dieser Stellungnahme dargestellt sichern die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Durchgrünung des neune Wohngebietes. Der festgesetzte Abstand der Baufenster zur Erschließungsseite sichert hierbei die Begrünung und Gestaltung der auf den öffentlichen Raum wirkenden Vorgartenbereiche. Eine Vollversiegelung oder eine unverhältnismäßige Versiegelung von Grundstücksflächen ist kein Ziel der Planung</p>
	<p>Damit widerspricht die jetzige Planung gerade den o. a. Vorgaben, auf die die Planung selbst verweist, auch die jetzige Planung nach Änderung vom 03.11.2023 der Bahnstraße steht im</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Widerspruch zur vertragliche Höheneinpassung;</li> <li>• Widerspruch zum nachbarschaftsverträglichen Nebeneinander von Bestand+ Planung.</li> </ul> <p>Die Änderung des Bplan 041 ist vielfach zu beanstanden.</p> <p>Ein dörflich strukturiertes Wohngebiet wird unter Missachtung der Vorgaben des Baubestandes, der Nachbarschaftsverträglichkeit entwertet. Es ist unverständlich, warum die bis dato verfolgte Bebauung des Ortes nicht aufgegriffen wurde. Gerne sicher ressourcenschonend mittels Nahwärme, Dachbegrünung etc. [...]“</p>	<p><b>Die Bedenken werden nicht geteilt.</b></p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Bedenken stellen die zuvor dargestellten Einwendungen als Fazit zusammen und tragen keine neuen Inhalte vor. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den oben aufgeführten Argumenten dieser Stellungnahme und Beschlussvorschläge wird hiermit verwiesen.</p>