

Bebauungsplan BP F20 „Neue Töpfersiedlung“ Langerwehe:

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger*innen (BU1- BU13) zum Bebauungsplan F20 „Neue Töpfersiedlung“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

BU1 Bürger*in 1-11; Schreiben vom 15.03.2020 mit Unterschriftenliste von weiteren 11 Anwohnern

BU12 Bürger*in 12; Schreiben vom 24.03.2020

BU13 Bürger*in 13; Schreiben vom 02.04.2020

BU14 Anregungen aus der Öffentlichkeitsveranstaltung vom 27.02.2020

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
BU1	Bürger*in 1-11; Schreiben vom 15.03.2020 mit Unterschriftenliste von weiteren 11 Anwohnern			
BU 1.1	Gegen den am 27. Februar 2020 erstmals bekanntgegeben Flächennutzungsplan F20 Langerwehe „Neue Töpfersiedlung“ möchten wir als betroffene Anwohner folgende Einwände einbringen: 1. Anbindung ans öffentliche Straßenverkehrsnetz 2. überbaubare Grundstücksflächen und Erschließung von mindestens 300 Quadratmeter unseres Grundstückes/ Gartens Zu Punkt 1. Da wir als Anwohner des Pochmühlenweges bereits ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind, benötigen und wünschen wir keine weitere Anbindung an den rückwärtigen Teil unseres Grundstückes. Wir begrüßen den eingebrachten Einwurf/ Idee von Frau Mielke die Straße einen Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt zu bauen! Somit würden für uns auch keine Kosten entstehen.	Zu 1: Der Anregung wurde Rechnung getragen und die Verkehrsfläche entlang der Rückseite der Grundstücke Pochmühlenweg mit 0,5 m von der Grundstücksgrenze abgesetzt. Die Grundstücke sind somit nicht durch die neue Erschließungsstraße erschlossen.	Der Ausschuss beschließt, die Anregung des/r Bürgers*in zu berücksichtigen.	einstimmig

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
BU 1.2	Zu Punkt 2. Die von Ihnen in den Flächennutzungsplan F20 eingezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind für uns eine zu große finanzielle Belastung, wenn wir sie erschließen müssen. Daher nicht tragbar oder sogar umsetzbar für uns Betroffene. Laut Aussage von Frau Mielke müssen mindestens 300 Quadratmeter erschlossen werden und durch die Dame von der Planungsgruppe MWM wurde uns mehrfach mitgeteilt, dass nur Wohnhäuser: Typ WA 1, WA2 II Vollgeschosse Traufhöhe 5,50m - 6,50m, Firsthöhe 8,50m - 10,50m mit Satteldach auf den überbaubaren Flächen gebaut werden dürfen um ein homogenes Gesamtbild zu erstellen. Garagen oder Bungalows werden nicht geduldet und genehmigt. Würde man uns weniger Grundstück und die variantenreichere Gestaltung der Gebäude ermöglichen, wäre man in der Überlegung. Aber leider war kein Entgegenkommen diesbezüglich zu erreichen. Wir als betroffene Bürger teilen Ihnen nun mit, dass wir diesen Plan nicht befürworten und äußern ganz klar den Wunsch die Straße am rückwärtigen Grundstück entlang einen Meter von unserem Grundstück entfernt zu bauen, damit für uns keinerlei Erschließungskosten entstehen. Da wir nicht beabsichtigen auf der von Ihnen eingezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Wohnhaus zu bauen.	Zu 2: Da die Bewohner*in nicht an einer Bebauung interessiert sind, wird mit der unter 1.) beschriebenen Vorgehensweise der Anregung Rechnung getragen. Der Stellungnahme zu entnehmen ist jedoch ein Wunsch, unter flexibleren Vorgaben im Bereich des Gartengrundstücke Pochmühlenweg Wohngebäude zu errichten. Auch wenn aus ortsgestalterischen Gründen dieser Anregung zunächst nicht Rechnung getragen wurde, da die einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Vordergrund stand, wird der Wunsch der Anwohner*innen zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit in der nun vorliegenden Entwurfsfassung doch berücksichtigt: Hintergrund ist die nun vorliegende Ausführungsplanung der Erschließung, die aufgrund des Hochwasserschutzes und der umgebenden Topographie in diesem Bereich bis etwa 90 cm über natürlichem Gelände liegt. Durch diese erhöhte Lage der geplanten Erschließung sind für die Bestandsgrundstücke Pochmühlenweg entweder Aufschüttungen des Geländes erforderlich oder der Höhenunterschied wird von den künftigen Bauherren durch den Bau von Kellergeschossen sinnvoll genutzt. In der Abwägung der städtebaulichen und privaten Belange wird daher von der ursprünglich vorgesehenen strengerer Festsetzung abgewichen, um den Eigentümern*innen, die bauwillig sind, einen nicht zu hohen baulichen Aufwand aufzubürden. Aufgrund der gesetzlichen Planungsgrundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel, gerade auch Familien mit Kindern auf den schmalen Parzellen (ca. 13,50 – 13,90 m) ausreichend Wohnraum zu bieten, wird aber an der ursprünglich maxima-	Der Ausschuss beschließt, der Anregung zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit Rechnung zu tragen.	einstimmig

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
		len Höhe von 6,50 TH / 10,50 FH festgehalten (allerdings als Maximalwert, nicht mehr als Von - Bis - Wert). Es ist anzunehmen, dass das (ursprünglich) städtebauliche Ziel, einheitlich zweigeschossige Gebäude zu errichten, aufgrund der derzeitigen Wohnungsknappheit auch umgesetzt wird. In Abwägung der aufgezeigten öffentlichen und privaten Belange lässt der Bebauungsplan somit nunmehr die Flexibilität und Entscheidungsfreiheit dem Bauherren. Entgegen der Auffassung des Einwenders*in sind allerdings Garagen nicht ausgeschlossen. Lediglich Garagenhöfen (mehr als 2 Garagen aneinandergebaut).		
BU12	Bürger*in 12; Schreiben vom 24.03.2020			
	Bezugnehmend auf die Beteiligung der Öffentlichkeit vom 27.2.20 möchten wir nochmal auf die von ihnen vorgeschlagenen baulichen Höhen für die Grundstücke im hinteren Bereich des Pochmühlenwegs zurückkommen und würden es begrüßen, diese abermals zu überdenken! Da für uns zum jetzigen Zeitpunkt, wenn überhaupt nur eine Bebauung innerhalb der Familie zur Diskussion steht, würden wir einen Bungalow mit Satteldach bzw. Pyramidendach (kein Flachdach) bevorzugen oder maximal eine 1 1/2 geschossige Bauweise ,mit entsprechend geringerer Höhen, natürlich auch aus Kostengründen! Eine Bauweise, wie im Bebauungsplan ausgeschrieben, WA 1 mit einer Traufhöhe von 5,5-6m und einer Firsthöhe von 8,5 - 10m entspricht einem 2-geschossigen Gebäude und erscheint uns für das angesprochene Grundstück recht groß, und wäre auch höchstwahrscheinlich finanziell wohl nicht umsetzbar! Da man, zum jetzigen Stand, auch nicht genau weiß, wer bebauen bzw. verkaufen möchte, kann man auch nicht von	Der Anregung, im Bereich der Gartenflächen Pochmühlenweg eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, wird aus folgenden Gründen entsprochen: Auch wenn aus ortsgestalterischen Gründen dieser Anregung zunächst nicht Rechnung getragen wurde, da die einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Vordergrund stand, wird der Wunsch der Anwohner*innen zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit in der nun vorliegenden Entwurfsfassung doch berücksichtigt: Hintergrund ist die nun vorliegende Ausführungsplanung der Erschließung, die aufgrund des Hochwasserschutzes und der umgebenden Topographie in diesem Bereich bis etwa 90 cm über natürlichem Gelände liegt. Durch diese erhöhte Lage der geplanten Erschließung sind für die Bestandsgrundstücke Pochmühlenweg entweder Aufschüttungen des Geländes erforderlich oder der Höhenunterschied wird von den	Der Ausschuss beschließt, der Anregung zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit Rechnung zu tragen. Der Anregung zur Zulassung von weiteren Dachformen (z. B. Pyramidendach) wird jedoch nicht gefolgt.	einstimmig einstimmig

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Abstimmungser- gebnis
	einer gleichmäßigen Bebauung der Grundstücke im hinteren Bereichs des Pochmühlenwegs rechnen bzw. sprechen! Auch ist fraglich, Doppelhaushälften zu bauen, da man ja nicht zwingend damit rechnen kann, dass der entsprechende Nachbar bebauen oder verkaufen möchte! Wir möchten Sie bitten, unsere Vorschläge zu überdenken und gegebenenfalls zu berücksichtigen!	künftigen Bauherren durch den Bau von Kellergeschossen sinnvoll genutzt. In der Abwägung der städtebaulichen und privaten Belange wird daher von der ursprünglich vorgesehenen strengerer Festsetzung abgewichen, um den Eigentümern*innen, die bauwillig sind, einen nicht zu hohen baulichen Aufwand aufzubürden. Aufgrund der gesetzlichen Planungsgrundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel, gerade auch Familien mit Kindern auf den schmalen Parzellen (ca. 13,50 – 13,90 m) ausreichend Wohnraum zu bieten, wird aber an der ursprünglich maximalen Höhe von 6,50 TH / 10,50 FH festgehalten (allerdings als Maximalwert, nicht mehr als Von - Bis - Wert). Es ist anzunehmen, dass das (ursprünglich) städtebauliche Ziel, einheitlich zweigeschossige Gebäude zu errichten, aufgrund der derzeitigen Wohnungsknappheit auch umgesetzt wird. In Abwägung der aufgezeigten öffentlichen und privaten Belange lässt der Bebauungsplan somit nunmehr die Flexibilität und Entscheidungsfreiheit dem Bauherren. Der vorgetragene Wunsch auf Errichtung auch eines Pyramidendaches wird jedoch nicht Rechnung getragen. Es ist städtebauliches Ziel, die neue Töpfersiedlung nach gewissen einheitlichen Grundprinzipien zu gestalten. Gerade ein unterschiedliches Nebeneinander von verschiedenen Dachformen entlang der Haupteinschließung bewirkt ein unruhiges Erscheinungsbild. Aus stadtgestalterischen Gründen hat man sich daher für die Begrenzung auf zunächst 2 Dachformen – Sattel- und Pulldach – entschieden. In Randlagen sind darüber hinaus Flachdächer zulässig. Gegenüber der Vorentwurfsfassung ist mit Hinzunehmen des		

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag	Abstimmungser- gebnis
	Des Weiteren ist bis jetzt auch niemand in der Lage gewesen, uns definitiv über Kosten zu informieren, auch im Falle eines Investors, welche Kosten bei einem nachträglichen Anschlusses entstehen würden! Auch stellt sich uns die Frage, ob es rechtlich überhaupt richtig ist, für ein Grundstück, das bereits erschlossen ist, nochmals Erschließungskosten zu erheben und behalten uns vor, dieses prüfen zu lassen! Solange man uns keine verbindlichen Kosten mitteilen kann, sehen wir uns auch nicht in der Lage, eine definitive Aussage bezüglich einer Bebauung, einer Grundstücksteilung oder eines Verkaufs zu treffen! Niemand möchte ja für etwas bezahlen, bei dem man zum jetzigen Zeitpunkt gar keine definitiven Aussagen bzw. Kostenangaben mitgeteilt bekommt! Trotzdem besteht unsererseits ein gewisses Interesse und würden es begrüßen, wenn Sie uns weiterhin auf dem laufenden halten würden!	Pulldaches auch für den Bereich Pochmühlenweg jedoch auch hinsichtlich Dachform den Anregungen der Anwohner*innen auf mehr Flexibilität Rechnung getragen worden. Die Kosten für die Erschließung können erst mit erfolgter Ausführungsplanung, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, ermittelt werden. Aufgrund der vehementen Ablehnung einer möglichen Bebauung der überwiegenden Anwohner*innen des Pochmühlenweges wurde die Erschließung von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass die Gärten nicht mehr erschlossen sind. Die Öffentlichkeit und somit auch die Anwohner*innen werden auch im Weiteren Verfahren beteiligt.		
BU13	Bürger*in 13; Schreiben vom 02.04.2020			
BU 13.1	Im Nachgang zur erfolgten Bürgerinformation zum Baugebiet „Neue Töpfersiedlung“ deutet sich an, dass die Anwohner des Pochmühlenweges voraussichtlich überwiegend nicht bereit sind, ihre rückwärtigen Gärten für die geplante Nutzung als Einfamilienhaus-/Doppelhausgrundstücke im Rahmen einer Nachverdichtung zu veräußern. Daher rege ich als Interessentin an einem Baugrundstück in Langerwehe an, auf den übrigen angedachten Baugrundstücken der Zonen WA 1, 2 und 4 des Plangebietes eine ausreichende bzw. höhere Anzahl an freistehenden Einfamilienhäusern vorzusehen (mehr als die	Die Bedenken hinsichtlich unzureichenden Entwicklungsmöglichkeit für freistehende Einzelhäuser werden zurückgewiesen: Im städtebaulichen Konzept sind zwar Doppelhäuser dargestellt, im BP allerdings die Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser sowie offene Bauweise im Bereich Reihen- und Mehrfamilienhausbauung getroffen. Zudem sind die dargestellten Grundstücksgrenzen als Vorschlag zu verstehen (diese können nicht festgesetzt werden), daher ist die	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürger*in zur Kenntnis zu nehmen.	einstimmig

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
	derzeit vorgesehenen 9 Einfamilienhäuser). Dazu sollten Grundstücksteilungen/Vereinigung generell möglich gemacht werden. Die Anzahl von 26 geplanten Doppelhäusern erscheint gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern sehr hoch angesetzt worden zu sein. Fraglich ist, ob diese Planung der Nachfrage entspricht. Eine Anpassung dürfte aber hierzu insoweit möglich sein, da der B-Plan wohl keine Grenzen abschließend festsetzt.	Flexibilität gegeben. Im östlichen Bereich ist es städtebaulich vertretbar, statt der angedachten Doppelhausbebauung EFH-Bebauung vorzusehen. Die Grundstückseinteilung erfolgt nachfolgend und wird im BP nicht festgesetzt. Hier wird die Gemeindeverwaltung nach Auswertung der Anfragen entscheiden, wieviel Anteile an verschiedenen Grundstücksformen vorzusehen sind. Im Bereich Pochmühlenweg ist durch die Bestandssituation der Grundstücke eine Doppelhausbebauung fast vorgegeben, allerdings sind auch schmale Einfamilienhäuser oder Zusammenlegung von Grundstücken nicht ausgeschlossen. Um langfristig auch hier Flexibilität zu gewährleisten, bleibt die Festsetzung „Einzel- und Doppelhausbebauung“ auch für diesen Bereich bestehen.		
BU 13.2	Die Zahl der vorgesehenen Vollgeschosse sollte in WA 1,2 und 4 darüber hinaus als Maximum in der textlichen Begründung verstanden werden und nicht als zwingend zu erfüllende Anzahl an Vollgeschossen. So kann bei steigenden Baukosten Familien verschiedener Einkommensklassen die Herstellung eines Eigenheims ermöglicht werden. Ein mehr oder weniger zwingend zu erfüllendes Bauvolumen, gewährleistet hingegen wenig finanziellen und gestalterischen Spielraum. Eine solche Flexibilisierung würde vielleicht auch die Angst vor einer erheblichen Bebauung des Gartenlandes den Anwohner des Pochmühlenwegs (teilweise) nehmen können, da die Bebauung in geringerem Ausmaß ermöglicht würde. – Warum wird etwa keine 1-1,5 geschossige Bebauungsform ermöglicht, was eine Überdimensionierung der neuen Eigenheime/der Siedlung vermeiden könnte? Vergleichsweise seien hier die Bungalowbauten am Ortsrand von Pier Richtung Merode genannt, die den Übergang der Bebauung zur Landschaft optisch „abmildern“ und auch ein altersgerechtes Bauen ermöglichen. Im Verhältnis zur bestehenden (niedrigeren) vorhandenen Bebauung des	Auch wenn aus ortsgestalterischen Gründen dieser Anregung zunächst nicht Rechnung getragen wurde, da die einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Vordergrund stand, wird der Wunsch der Anwohner*innen zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit in der nun vorliegenden Entwurfsfassung doch berücksichtigt: Hintergrund ist die nun vorliegende Ausführungsplanung der Erschließung, die aufgrund des Hochwasserschutzes und der umgebenden Topographie in diesem Bereich bis etwa 90 cm über natürlichem Gelände liegt. Durch diese erhöhte Lage der geplanten Erschließung sind für die Bestandsgrundstücke Pochmühlenweg entweder Aufschüttungen des Geländes erforderlich oder der Höhenunterschied wird von den künftigen Bauherren durch den Bau von Kellergeschossen sinnvoll genutzt. In der Abwägung der städtebaulichen und privaten Belange wird daher von der ursprünglich vorgesehenen	Der Ausschuss beschließt, der Anregung zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit Rechnung zu tragen.	einstimmig

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
	Bei der Dacheindeckung wird ein maximaler Glanz wie in der Ortschaft Pier angeregt, um langfristig ein gepflegtes Erscheinungsbild der Dächer sicherzustellen (Vermeidung von Moos- und Pilzbelägen).	Die Textlichen Festsetzung zu den Dachmaterialien entsprechen den Festsetzungen des BP E6 (Umsiedlungsstandort Pier), so dass das gewünschte Erscheinungsbild sichergestellt ist.		
BU 13.3	Die Berücksichtigung eines gemeinschaftlichen Regenwassersammelbeckens/einer Zisterne zur gemeinsamen Nutzung und Schonung des Trinkwassers (bspw. zur Gartenbewässerung) wird darüber hinaus vorgeschlagen und ließe sich ggf. in der geplanten Grünfläche integrieren. Eine solche Maßnahme schützt die natürlichen Ressourcen und ist womöglich für einzelne Bauherren finanziell eher zu realisieren, als eine individuell zu planende Zisterne. Dabei kann auch Wassergeld entsprechend gespart werden, was den Vorschlag zusätzlich attraktiv macht.	Die Nutzung von Regenwasser als Empfehlung für die privaten Bauherren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die grundstücksbezogene Unterbringung ist technisch und wirtschaftlich gut zu realisieren. Eine zentrale Anlage ist hinsichtlich Volumen, Lage und sonstiger technischer Anforderungen / Wartung nach heutigem Kenntnisstand zu aufwendig.	Der Ausschuss beschließt, der Anregung hinsichtlich Regenwassernutzung im öffentlichen Raum nicht Rechnung zu tragen.	einstimmig

	Anregungen im Rahmen der Informationsveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
BU14	Inhalte der Niederschrift			
BU 14.1	Es möge geprüft werden, ob im Bereich des WA 1 eine Traufhöhe festgesetzt werden kann, die z. B. eine Bungalow-Bebauung ermöglicht.	Auch wenn aus ortsgestalterischen Gründen dieser Anregung zunächst nicht Rechnung getragen wurde, da die einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Vordergrund stand, wird der Wunsch der Anwohner*innen zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit in der nun vorliegenden Entwurfsfassung doch berücksichtigt: Hintergrund ist die nun vorliegende Ausführungsplanung der Erschließung, die aufgrund des Hochwasserschutzes und der umgebenden Topographie in diesem Bereich bis etwa 90 cm über natürlichem Gelände liegt. Durch diese erhöhte Lage der geplanten Erschließung sind für die Bestandsgrundstücke Pochmühlenweg entweder Aufschüttungen des Geländes	Der Ausschuss beschließt, der Anregung zur flexibleren Bebauungsmöglichkeit Rechnung zu tragen.	einstimmig

	Anregungen im Rahmen der Informationsveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 27.02.2020	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Abstimmungsergebnis
		erforderlich oder der Höhenunterschied wird von den künftigen Bauherren durch den Bau von Kellerschossen sinnvoll genutzt. In der Abwägung der städtebaulichen und privaten Belange wird daher von der ursprünglich vorgesehenen strengerer Festsetzung abgewichen, um den Eigentümern*innen, die bauwillig sind, einen nicht zu hohen baulichen Aufwand aufzubürden. Aufgrund der gesetzlichen Planungsgrundsätze zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel, gerade auch Familien mit Kindern auf den schmalen Parzellen (ca. 13,50 – 13,90 m) ausreichend Wohnraum zu bieten, wird aber an der ursprünglich maximalen Höhe von 6,50 TH / 10,50 FH festgehalten (allerdings als Maximalwert, nicht mehr als Von - Bis - Wert). Es ist anzunehmen, dass das (ursprünglich) städtebauliche Ziel, einheitlich zweigeschossige Gebäude zu errichten, aufgrund der derzeitigen Wohnungsknappheit auch umgesetzt wird. In Abwägung der aufgezeigten öffentlichen und privaten Belange lässt der Bebauungsplan somit nunmehr die Flexibilität und Entscheidungsfreiheit dem Bauherren.		
BU 14.2	Alle weiteren Wortmeldungen und Fragestellungen beziehen sich auf die Erschließung und der damit verbundenen Kosten der rückwärtigen Grundstücke des Pochmühlenweges. Den Anwohnern wurden die unterschiedlichen Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung und der Kostenbeteiligung von Seiten der Gemeindeverwaltung erläutert. Auf die Option der ergänzenden schriftlichen Einreichung von Anregungen wurde ausdrücklich hingewiesen.	Die Kosten für die Erschließung können erst mit erfolgter Ausführungsplanung, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließt, ermittelt werden. Aufgrund der vehementen Ablehnung einer möglichen Bebauung der überwiegenden Anwohner*innen des Pochmühlenweges wurde die Erschließung von der Grundstücksgrenze abgerückt, so dass die Gärten nicht mehr erschlossen sind.	Kein Beschluss erforderlich.	