Bebauungsplan BP C14 „Martinus-Quartier“ Langerwehe:

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Bürger*innen (BU1- BU16) zum Bebauungsplan C14 „Martinus-Quartier“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

BU1 Bürger*in 1; Schreiben vom 05.01.2022

BU2 Bürger*in 2; Schreiben vom 21.01.2022

BU3 Bürger*in 3; Schreiben vom 28.01.2022

BU4 Bürger*in 4; Schreiben vom 02.02.2022

BU5 Bürger*in 5; Schreiben vom 09.02.2022

BU6-16 Bürger*innen 6-16 (Unterschriftenliste), Schreiben von 02.2022

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU1	**Bürger*in 1; Schreiben vom 05.01.2022**			
BU 1.1	Bei der Planung wurde leider keine Erweiterungsmöglichkeit der Grundschule Schlich mitbedacht. In Anbetracht der vielen Baugebiete, die laut neuem FNP möglicherweise in der ganzen Gemeinde realisiert werden können, und besonders im Blick auf das o.g. Baugebiet, muss eine wesentliche Erweiterung der Schule in Betracht gezogen werden. Zu bedenken ist auch der Ausbau der Sportmöglichkeiten im Hinblick auf eine neue, evtl. größere Turnhalle und ein neues Lehrschwimmbecken. Auch für die Nachmittagsbetreuung müssen für zukünftige Anforderungen genügend Platz vorgehalten werden, z.B. für Spielfläche im Freien. Es wird diesbezüglich gefordert, mindestens die Fläche (laut Anhang, rot schraffiert) für die o.g. Erweiterungen zu beplanen.	Eine Erweiterung der Grundschule im Gebiet des Bebauungsplans C14 ist nicht vorgesehen, da kein zusätzlicher Bedarf gegeben ist. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur wird an zentraler Stelle im Plangebiet, am Quartiersplatz gelegen, eine Fläche vorgesehen, auf der ein Dorfgemeinschaftshaus realisiert werden kann. Dabei wird mitbedacht, dass darin auch Nutzungen durch die Schule, beispielsweise für Veranstaltungen, die in einer Aula stattfinden würden, möglich sind. Durch den Bebauungsplan werden auch eine Turnhalle oder ein Lehrschwimmbecken nicht ausgeschlossen, auch wenn diese Nutzungen nicht explizit Teil des Verfahrens sind.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	7 Ja 6 Nein 2 Enth.

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU 1.2	Des Weiteren muss an Schallschutzmaßnahmen zur angrenzenden Wohnbebauung gedacht werden.	Für den Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt. Maßgebliche Lärmquellen im Umfeld stellen die K 45, die Bundesstraße B 24 sowie die nördlich gelegene Bahntrasse dar. Für die angrenzende Wohnbebauung sind weitestgehend keine erhöhten Schallemissionen durch die Planung zu erwarten. Das Lärmgutachten weist jedoch nach, dass vorhabenbedingt eine Steigerung der Verkehrsgeräuschimmissionen um maximal 3,7 dB(A) an einem Gebäude der Prälat-Dr.-Selung-Straße zu erwarten ist. Eine Steigerung von über 2 dB(A) wurde an zwei weiteren Fassaden von Gebäuden der Prälat-Dr.-Selung-Straße ermittelt. Maßgeblichen Anteil an der Steigerung der Beurteilungspegel an den Südfassaden der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets und an den Westfassaden der Gebäude östlich des Plangebiets haben hierbei die Schallreflexionen der Geräuschemissionen der B 264 und der Schienenstrecke 2600 an der neu hinzukommenden Bebauung innerhalb des Plangebietes. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung werden tags und nachts weiterhin unterschritten. Die Auswirkungen der Planung werden gutachterlich als nicht erheblich relevant beurteilt.	Der Ausschuss beschließt, der Stellungnahme des/r Bürgers*in zu folgen.	16 Ja (einstimmig)
BU2	**Bürger*in 2; Schreiben vom 21.01.2022**			

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU 2.1	Die / Der Eigentümer*in des am Friedhof D'horn angrenzenden Grundstückes Flurstück 275 (Anlage 1) äußert sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens C14. Ausgehend von der dem B-Plan übergeordneten Planung ist im Flächennutzungsplan auf S. 77 von einem Grünzug als Teil öffentlicher Infrastruktur die Rede, für die Anlage eines Fuß- und Radweges in Richtung Bahn. Dieser Grünzug ist ebenso im FNP-Flächen-Steckbrief S. 6 dargestellt (Anlage 2). Im FNP wird weiterhin ausgeführt, Zitat: “Zugleich bieten diese Flächenpotenziale die Chance, das regionale Radwegenetz neu zu organisieren und an den geplanten Haltepunkt anzubinden".	Die Stellungnahme des Bürgers / der Bürgerin wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist ein Akt der konkreten Ausgestaltung und damit die Wahrnehmung planerischer Gestaltungsfreiheit der Gemeinde Langerwehe. Diese planerisch-konzeptionelle Ableitung lässt es zu, dass die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans, im Sinne einer „Feinsteuerung“, abweichen. Das Entwicklungsgebot wird eingehalten.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 2.2	Durch den jetzt in der Bauleitplanung befindlichen B-Plan wird der Teil Parzelle des Bürgers / der Bürgerin, auf dem der Grünzug, der entlang des Friedhofs in Richtung Bahn geplant ist, nicht berücksichtigt. Durch das B-Plan-Verfahren C14 Martinus Quartier Schlich-D'horn-Merode ist jetzt keine komplette Erfassung aller Parzellen zur Entwicklung der FNP-Siedlungsflächen in baureifes Land in der Bauleitplanung. Da aber der geplante Grünzug im Sinne einer Vernetzung von Grünen Strukturen nur im Gesamten Sinn macht und das jetzige Plangebiet bereits eine dominierende Größe ausweist, ohne den Grünzug in Gänze zu realisieren, wird folgende Überprüfung beantragt: Wie wird sichergestellt, dass die Kosten für die im Plangebiet des FNP-Plans ausgewiesenen Infrastrukturmaßnahmen, und dazu ist dieser Grünzug mit einzustufen, auf alle Grundstücks-Eigentümer gleichermaßen auf ihre Grundstücksflächenanteile verteilt werden und dabei auf alle Flächen beidseits der Schli-	Die Stellungnahme hat keinen direkten Bezug zum Bebauungsplanverfahren C14, da Teile des genannten Grünzugs außerhalb des Plangebiets liegen. Soweit es zwingend ist, dass die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, also die Grundzüge der (Flächennutzungs-)Planung, erhalten bleiben, kommt es im Unterschied zu § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf den Bereich des Bebauungsplans an, nicht hingegen auf die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans in seinem gesamten Geltungsbereich. Die Darstellungen im FNP zeigen ein Leitbild der Bodennutzung im Gemeindegebiet. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Entwicklung der Grünachse zwischen Plangebiet und Bahntrasse noch nicht planungsrechtlich gesichert. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind lediglich als grundsätzliches Entwicklungsziel der Gemeinde zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bauleitplans besteht	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
	cher Straße, egal ob Bestandteil des laufenden B-Plan- Verfahrens oder auch Bestandteil nachfolgender weiterer B-Plan-verfahren? Die Gemeinde hat hier eine Aufgabe, die Lasten anteilsmäßig und gerecht auf alle im Gebiet liegenden Grundstückseigentümer zu verteilen, also alle beteiligten Bürger gerecht zu behandeln. Wie wird sichergestellt, dass im Falle weiterer zeitversetzter Anträge zur Aufstellung von B-Plänen im Gebiet auf der Nordseite der Schlicher Straße es am Ende nicht dazu kommt, dass Bürger*innen verpflichtet werden, ihre Flächen für die Anlage eines Grünzuges und der Anlage eines Fuß- und Radweges Richtung Bahn gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen, und dabei die Höhe der Entschädigung nicht gleichwertig ist wie der Ankaufpreis für das jetzige Plangebiet?	(§ 1 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB). Trägerin der Planungshoheit ist die Kommune. Die Kosten für die erstmalige Herstellung im Plangebiet übernimmt der Investor.		
BU3	**Bürger*in 3, Schreiben vom 28.01.2022**			
BU 3.1	Auffällig ist die Dichte der Bebauung und die daraus resultierende Versiegelung des Areals, besonders der teilweise geringe Abstand zu den mehr als 50 Jahre alte Häusern Nr. 16 bis zum Haus Nr. 26 der Paradiesstraße mit nur alteingesessenen Bürgern und weitem freien Blick auf die Felder.	Die geplante Bebauungsdichte beruht auf dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung der Gemeinde Langerwehe. Um das Maß der baulichen Bodennutzung zu steuern, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Orientierungswerte, wie sie für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 BauNVO gelten, werden durch die Planung nicht überschritten. Überdies sind im Plangebiet großzügig angelegte und unversiegelte Grünachsen vorgesehen, wodurch der Gesamtversiegelungsanteil reduziert wird. Im Westen wird außerdem gezielt der Bereich südwestlich des Rückhaltebeckens freigehalten, um der Sicherung der orientierenden Leitstruktur für die vorkommenden Fledermausarten zu dienen. Zudem sollen weitere Maßnahmen den Versiegelungsanteil im Plangebiet reduzieren; bspw. sollen sogenannte	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
		„Schottergärten“ ausgeschlossen und Maßgaben zur Gestaltung der Vorgärten festgesetzt werden. Die Baugrenzen des Plangebietes werden von den Grundstücksgrenzen der Paradiesstraße 16-26 mit einem Mindestabstand von 6,5 m festgesetzt. Dadurch ist keine unzumutbare Beeinträchtigung der Bestandsbebauung, wie bspw. durch Verschattung, zu erwarten.		
BU 3.2	Mit dem Investor und dem Planer hat der Bürger / die Bürgerin offen diskutiert. Es wurde der Wegfall der Stichstraße in Richtung des Hauses Nr. 26 mit der vorgesehenen Bebauung vorgeschlagen, um den Abstand zu den neuen Häusern zu vergrößern. Beide haben dafür Verständnis gezeigt und eine Planänderung in Aussicht gestellt, worauf vertraut wurde. Bei dem in der Gemeindeverwaltung am 27.01.22 eingesehenen letzten Entwurf war keine Änderung zu erkennen, daher wird an die Zusage erinnert. Es wird um eine angemessene Berücksichtigung der Anregungen als alteingesessene*r Bürger*in gebeten. Gewinnmaximierung dürfe nicht im Vordergrund der Planung stehen.	Im Anschluss an die Informationsveranstaltung am 03.09.2021 wurde als Reaktion auf den hier ausgeführten Austausch das im Vorentwurf angedeutete Baufenster angepasst. Der Abstand zwischen Geltungsbereichsgrenze und Baufenster wurde von 3,40 m auf 6,50 m erhöht, sodass zwischen dem Bestandsgebäude (Paradiesstraße 26) und der möglichen neuen Bebauung knapp 20 m Abstand gehalten werden. Darüber hinaus werden die Baufenster nun in der Verlängerung der Stiche unterbrochen, sodass keine geschlossene Bebauung im rückwärtigen Bereich entsteht. Der Anregung wurde also gefolgt.	Der Ausschuss beschließt, der Stellungnahme des/r Bürgers*in zu folgen.	16 Ja (einstimmig)
BU4	**Bürger*in 4; Schreiben vom 02.02.2022**			
BU 4.1	Es wird auf unzureichende Kapazitäten des vorhandenen Abwassersystems (Schmutz- und Oberflächenwasser) hingewiesen. Die Einleitung von zusätzlichen Abwässern der neuen Bebauung könne das Abwassersystem nicht verkraften. In der Vergangenheit sei es bereits mehrmals zu Überlastungen und Überschwemmungen mit Rückstauungen aus beiden Abwasserkanälen bis in die Keller in Geich gekommen. Dies betrifft	Bei der Planung des Gebietes C14 wurden die vorhandenen Kapazitäten des Abwassersystems berücksichtigt, mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren sowie dem Wasserverband Eifel-Rur erörtert und Anpassungen vorgenommen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowohl des Schmutz- als auch des Regenwassers kann sichergestellt werden. Ein Entwässerungsgutachten kann zur Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden.	Der Ausschuss beschließt, der Anregung, das Abwassersystem zu prüfen, zu folgen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
	den Eichenweg sowie die Echtzer Straße. Es wird darum gebeten, die fehlerhaften damaligen Berechnungen, die auch der neuen Erschließung zu Grunde liegen zu überprüfen.			
BU5	**Bürger*in 5; Schreiben vom 09.02.2022**			
BU 5.1	Bei der weiteren Planung sind die Grünbereiche zugänglich und erlebbar zu gestalten, besonders die Gewässer-Ufer.	Die Grünzüge im Plangebiet sollen für alle Nutzer*innen des Plangebietes und der angrenzenden Ortsteile durch mehrere Zugänge schnell erreichbar sein. Durch großzügige Bemessung der Grünbereiche, die mit vielfältiger Bepflanzung gestaltet werden, sind diese auch als solche erlebbar. Die Bereiche entlang des Meroder Baches werden u.a. zur Regenrückhaltung genutzt und können aus Sicherheitsgründen daher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 5.2	Es wird angeregt, die Bewohner*innen des Plangebietes zusammen mit den Nachbarn über die Natur von Langerwehe zu informieren. Dadurch könne die Beziehung zu den neuen Bürgern gestärkt werden.	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Inhalte und Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich können sich Bürger*innen privat oder über entsprechende Vereine/Organisationen über die Natur in Langerwehe informieren.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 6-16	**Bürger*innen 6-16 (Unterschriftenliste), Schreiben von 02.2022**			
BU 6.1-16.1	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben “Martinus-Quartier”. Die Planung weist eine sehr hohe Bebauungsdichte auf und sollte durch mehr Grünflächen aufgelockert werden.	Hinsichtlich der Bebauungsdichte wird auf die Antwort zur Ziffer BU 3.1 verwiesen.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
			zur Kenntnis zu nehmen.	
BU 6.2-16.2	Die unmittelbaren Anlieger wurden nicht rechtzeitig von dem gewaltigen Vorhaben in Kenntnis gesetzt. Dadurch entsteht der Eindruck, die Bürger*innen haben kein Einspruchsrecht und das Bauvorhaben sei bereits beschlossen.	Die Entwicklung eines Wohngebietes zwischen den Ortslagen Schlich und D'horn war bereits Gegenstand des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langerwehe. In diesem Rahmen ergaben sich mehrere Beteiligungsmöglichkeiten für alle Bürger*innen. Die Anlieger sowie alle anderen Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Langerwehe haben zudem die Möglichkeit, sich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB über einen Entwurf des Bebauungsplans zu informieren und Bedenken vorzutragen. Diese Möglichkeit wurde auch den Anliegern des Bauvorhabens C14 gewährt. Die Planung ist zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht abgeschlossen. Den Bürger*innen wurde ein Entwurfsstand vorgestellt, der durch Anregungen noch angepasst werden kann. Eine weitere Beteiligungsmöglichkeit ergibt sich für die Bürger*innen im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 6.3-16.3	Es wird angeregt, etwa 10 m breite Grünstreifen entlang der Grenzen zu den Ortschaften D'horn und Schlich anzulegen und den geplanten Grünstreifen zentral im Plangebiet zu verorten. Durch die Grünstreifen in Randlagen können Beeinträchtigungen der jetzigen Bewohner durch Staub, Dreck, Lärm vermieden werden (siehe Anhang).	Der Anregung, insgesamt drei Grünstreifen im Plangebiet umzusetzen, davon zwei angrenzend an die Ortschaften Schlich und D'horn, wird nicht gefolgt. Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, das Plangebiet mit den bestehenden Ortschaften zu verknüpfen; die Grünstreifen in Randlage schaffen hingegen eine Trennung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Ortschaften. Das Anlegen von drei Grünstreifen würde zudem die Wirkung von Splittersiedlungen im Plangebiet stärken, insbesondere wenn sie mittig	Der Ausschuss beschließt, der Stellungnahme des/r Bürgers*in nicht zu folgen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
		durch das Plangebiet verlaufen. Zudem ist der geplante Grünstreifen mit seiner Breite von 25 m großzügig dimensioniert. Ziel des Bebauungsplans ist es, dringend benötigten Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen.		
BU 6.4-16.4	In der Artenschutz-Studie werden Feldhase und Rüttelfalke unterschlagen, obwohl die beiden Tierarten unter Artenschutz stehen.	Im Rahmen der Geländebegehungen zur Artenschutzprüfung wurden als planungsrelevante Greifvogelarten der Mäusebussard (überfliegend), der Schwarzmilan (Durchzügler) sowie der Turmfalke (Nahrungsgast) erfasst. Brutvorkommen der Arten wurden nicht vorgefunden. Auswirkungen auf die Arten wurden daher ausgeschlossen, da auch künftig vergleichbare Strukturen in der Umgebung des Plangebietes liegen, die entsprechend genutzt werden können. Der Feldhase ist in der Roten Liste NRW lediglich auf der Vorwarnliste geführt. Er ist zudem keine streng geschützte Art. Auch für diese Art gilt, dass auch künftig vergleichbare Strukturen in der Umgebung des Plangebietes liegen, die genutzt werden können	Der Ausschuss beschließt, der Stellungnahme des/r Bürgers*in nicht zu folgen.	16 Ja (einstimmig)
BU 6.5-16.5	Die Beurteilung zur Wasser-Situation wird von den Einwendern nicht geteilt. Der Betrieb des Braunkohletagebaus hat nicht generell zu einer Grundwasserabsenkung geführt. In den Monaten November-April stehe das Grundwasser an der 2-m-Marke, da Wasser in den Pumpensumpf aus der Ringdrainage läuft. Die Beurteilung zur Hochwassersituation sei nicht richtig. Die Teil-Überflutung von Eschweiler im Jahr 2021 habe sich auch in der Straße „In der Klaus“ durch Überflutungen bemerkbar gemacht. Das zusätzliche Abwasser aus dem Martinus-Quartier, dass dem Meroder Bach und Schlicherbach zugeführt wird, mache eine Überflutung wahrscheinlicher.	Durch ein geotechnisches Gutachten (ABAG GmbH, 19.04.2022) wurde nachgewiesen, dass es sich bei dem oberflächennah angetroffenen Wasser nicht um Grundwasser, sondern um Schichtenwasser und Staunässe handelt, das aufgrund der Bodeneigenschaften im Plangebiet auftritt. Das künftig im Gebiet anfallende Regenwasser wird einem Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort aus gedrosselt in den Meroder Bach eingeleitet. Zudem werden im Gebiet, dort wo Grünflächen sind oder größere zusammenhängende Grundstücke gemeinsam versickern können, Rigolen errichtet. Durch diese Maßnahme wird die Einleitung in die Vorflut deutlich	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
		reduziert. Eine Verstärkung der Hochwassergefahren ist daher nicht zu erwarten. Ein Entwässerungsgutachten sowie der Geotechnische Bericht können zur Offenlage des Bebauungsplans eingesehen werden.		
BU 6.6-16.6	Es wird erfragt, ob die Gemeinde eine Absicherung betroffener Anlieger in Form einer Sammelversicherung ermöglichen kann. Es sei mit deutlichen Preissteigerungen bei Versicherungen für Hochwasserereignisse zu rechnen.	Die Anregung nimmt keinen Bezug zum Bebauungsplanverfahren C14.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
	Anregungen im Rahmen der Informationsveranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung am 29.06.2021	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss-vorschlag**	**Abstim-mungser-gebnis**
BU 17-30	**Inhalte der Niederschrift**			
BU 17	Es wird zu bedenken gegeben, dass mit 700-1000 zusätzlichen PKWs zu rechnen und damit ein erhebliches Verkehrsaufkommen zu erwarten sei.	Zur Offenlage wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das alle zukünftig zu erwartenden Verkehrsströme aufzeigt und analysiert. Das Plangebiet wird zukünftig über zwei Zu- und Abfahrten verfügen, wobei angenommen werden kann, dass 70% des Quell- und Zielverkehrs über die westliche Anbindung an die D'Horner Straße abgewickelt wird. An den Knotenpunkten im Umfeld kann der Verkehr nach Realisierung des Bauvorhabens leistungsfähig abgewickelt werden; hierzu ist am Knotenpunkt Kirchstraße /Eifelstraße eine Anpassung des Signalprogramms notwendig.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU 18	Werden die Straßen „In der Klaus“ und „Prälat-Dr.-Selung-Straße“ zukünftig zur D´horner Straße hin geöffnet?	Eine Anbindung der genannten Straßen für den motorisierten Verkehr ist nicht geplant. Es erfolgt lediglich eine fußläufige Verbindung zwischen Altbebauung und neuem Plangebiet.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 19	In der Vergangenheit ist es bereits mehrmals zu Überlastungen und Überschwemmungen mit Rückstauungen aus beiden Abwasserkanälen (Schmutzwasser und Regenwasser) bis in die Keller in Geich gekommen, sowohl im Eichenweg als auch in der Echtzer Straße. Es wird noch einmal deutlich darauf hinweisen, dass die vorhandenen Abwassersysteme, sowohl Schmutz- als auch Oberflächenwasser, in der derzeitigen Auslegung die zusätzliche Einleitung von Abwässern aus der neuen Bebauung nicht verkraften könnten. Entweder seien die damaligen Berechnungen, die auch der neuen Erschließung zu Grunde liegen, fehlerhaft, oder es sind fehlerhafte Anschlüsse vorhanden. Es wird dringend darum gebeten, dies bei den weiteren Planungen und der Erschließung zu berücksichtigen.	<u>Niederschlagswasser</u> Das derzeitige Hochwasserrückhaltebecken am Meroder Bach ist lediglich für ein Hochwasserereignis HQ50 ausgelegt. Der Wasserverband Eifel-Rur hat der Gemeinde Langerwehe zwischenzeitlich schriftlich mitgeteilt, dass er auf die Flächen nördlich des vorhandenen Hochwasserrückhaltebeckens nicht mehr zurückgreifen muss, um den Hochwasserschutz für den Meroder Bach sicherzustellen. Das Entwässerungskonzept sieht daher in diesem Bereich Regenrückhaltebecken vor. Der Hochwasserschutz wird an anderer Stelle sichergestellt. Das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird überwiegend in Regenrückhaltebecken gesammelt und gedrosselt in den Meroder Bach eingeleitet. Die dabei mögliche maximale Einleitmenge wurde mit dem Wasserverband abgestimmt. Das auf weiteren Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in Rigolen versickert. <u>Schmutzwasser</u> Der Wasserverband Eifel als Betreiber der kommunalen Nebensammler im Einzugsgebiet der Kläranlage Düren hat mitgeteilt, dass im März/April 2022 mit den	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
		Messungen im Schmutzwasserkanal begonnen werden sollte. In Abhängigkeit von der Wetterlage wird ein definierter Messzeitraum erforderlich sein. Der Messzeitraum wird laut den aktuellen Abschätzungen ca. 3 Monate betragen. Allerdings sollten während des Messzeitraums Ereignisse mit hohen Niederschlagsmengen auftreten, um abschätzen zu können, welcher Regen- / Fremdwasseranteil im Sammler zu erwarten ist. Diese Ereignisse können nach den Erfahrungen des Messteams erst ab dem Frühjahr verzeichnet werden. Es werden die Stränge aus Merode, Schlich, und Obergeich gemessen und mit den festgestellten Werten am Ortsausgang Geich abgeglichen Man geht davon aus, dass man nach Auswertung der Unterlagen einen zusätzlichen Rückhaltebeckenstandort verifizieren kann.		
BU 20	Ein*e Bürger*in erkundigt sich nach einem Konzept zur Staub- und Lärmminimierung	Mittel- bis langfristig ist vorgesehen, im Plangebiet die Luftqualität durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen zu verbessern und mit den Grünflächen Stäube zu filtern. Überdies ist geplant, den Radverkehr sowie e-Mobilität zu fördern, um Emissionen zu vermeiden und damit auf lange Sicht eine gute Luftqualität zu sichern. Bezogen auf die Bauphase wird erfahrungsgemäß mit höheren Staubbelastungen zu rechnen sein. Diese lassen sich nicht gänzlich ausschließen. Hier ist geplant, eine möglichst kompakte Bauphase umzusetzen und technische Möglichkeiten zu nutzen, um die Belastung für die Nachbarn durch Staub und Lärm zu minimieren. Grundsätzlich ist der Baubetrieb jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird erst im Rahmen des Planvollzugs geregelt.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU 21	Wie groß werden die Grundstücke für die Einfamilienhäuser und wie wird die GRZ/GFZ sein?	Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser werden bei ca. 450-550 qm liegen. Es ist eine GRZ von 0,4 geplant.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 22	Man erkundigt sich nach Quadratmeter-Preisen.	Hierzu kann jetzt noch keine Aussage getroffen werden, da erst alle mit der Planung verbundenen Kosten feststehen müssen.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 23	Wie lange wird es ungefähr dauern, bis das Gebiet fertig bebaut wurde?	Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens starten die Erschließungsarbeiten, also die Herstellung der Kanal- und straßenmäßigen Erschließung. Während dieser Arbeiten wird auf eine minimale Belastung der Anwohner geachtet, indem wöchentlich eine Kehrmaschine fahren wird und zudem die Baustellenfahrzeuge durch eine sog. Sauberkeitszone fahren müssen. Im Anschluss daran erfolgt die Bebauung der privaten Grundstücke.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 24	Wann wird ungefähr die Vermarktung der Grundstücke beginnen?	Der genaue Zeitpunkt steht derzeit noch nicht fest. Im besten Fall kann der Verkaufsstart in 8 Monaten beginnen. Im schlechtesten Fall auch erst in 2 Jahren. Auch dies ist abhängig vom aktuellen Bauleitplanverfahren.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
			zur Kenntnis zu nehmen.	
BU 25	Soll der Bereich des im Konzept ausgewiesenen Bereiches für betreutes Wohnen kein Projekt der Gemeinde Langerwehe werden?	Es handelt sich hierbei um Grundstücke im Eigentum der Kirchengemeinde. Daher wird diese voraussichtlich auch die Bauvorhaben für das betreute Wohnen übernehmen und die Träger dessen sein. Im übrigen Plangebiet ist jedoch ebenfalls betreutes Wohnen möglich und zulässig. Hierfür steht derzeit noch kein Träger fest.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 26	Wo soll der geplante Solarpark errichtet werden?	Der Solarpark soll nord-westlich des Plangebiets an der D'Horner Straße errichtet werden. Die Realisierung ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 27	Ist es für ein CO2-neutrales zertifiziertes Quartier erforderlich, dass Kamine ausgeschlossen werden?	Für das Gebiet wird keine Zertifizierung vorgesehen; es soll jedoch möglichst CO2-neutral errichtet werden. Ein Aspekt ist dabei, Kamine privatrechtlich auszuschließen.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)
BU 28.1	Wie verbindlich sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Flächenversiegelung in den Vorgärten?	Alles, was in der Präsentation vorgestellt wurde, wird im Plangebiet umgesetzt und über Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend geregelt.	Der Ausschuss beschließt, die	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
		Ausnahme hierzu ist eine zwingende Festsetzung von Photovoltaikanlagen, da dies in Bebauungsplänen (bislang) nicht zulässig ist. Im Gegenzug verhindert der Bebauungsplan aber auch keine Photovoltaikanlagen.	Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	
BU 28.2	Es wird angeregt, dass der Quartiersplatz größer ausgewiesen werden soll.	Aufgrund zusätzlicher Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung wird im Rahmen der Weiterentwicklung des Entwurfs zur Offenlage der Quartiersplatz deutlich verändert und an einer anderen Stelle verortet. Der neu verortete Platz hat zur Offenlage eine Größe von rund 1.500 m² und eine Ausdehnung von ca. 50 m x 40 m. Bezogen auf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) hat der Platz damit eine ortsangepasste Größe. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Platz nicht einziger Freiraum im Plangebiet ist, sondern vielmehr Bestandteil eines Systems aus verschiedenen Freiräumen. Hier ist insbesondere der unmittelbar angrenzende große Grünzug zu nennen. Auch die künftigen Straßenräume werden eine Aufenthaltsfunktion übernehmen, sodass eine Vergrößerung nicht für erforderlich oder sinnvoll erachtet wird.	Der Ausschuss beschließt, der Stellungnahme des/r Bürgers*in nicht zu folgen.	16 Ja (einstimmig)
BU 29	Wie verläuft das Bewerbungsverfahren für ein Baugrundstück?	Zunächst werden alle Interessenten durch F&S concept gesammelt. Bei der Grundstücksvergabe werden Einwohner aus dem Gebiet der Gemeinde Langerwehe bevorzugt behandelt. Danach die Einwohner aus dem Kreis Düren und im Anschluss Bewerber aus den „übrigen“ Regionen. Bevor der Verkauf startet, nimmt F&S Kontakt zu den Bewerbern auf, um auf individuelle Wünsche und Anregungen einzugehen. Erst danach erfolgt die Vergabe.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)

Nr.	Stellungnahme von / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag	Abstim-mungser-gebnis
BU 30	Kann man sich auch bei der Gemeinde melden, wenn man Interesse an einem Grundstück im Martinus Quartier hat?	Die Gemeinde bietet auf ihrer Internetseite unter dem Link: https://www.langerwehe.de/aktuelles/startseite/praesentation-martinusquartier-schlich-d-hornmerode.php die Möglichkeit, sich bei der Firma F&S zu einem Newsletter anzumelden und damit fortlaufend Informationen zum Baugebiet zu erhalten. Weiterhin besteht unter dem Link https://www.langerwehe.de/bauen-wohnen/freie-baugrundstuecke.php die Möglichkeit zur Eintragung in eine allgemeine, auf alle neuen Baugebiete bezogene Grundstücksinteressentenliste.	Der Ausschuss beschließt, die Stellungnahme des/r Bürgers*in zur Kenntnis zu nehmen.	16 Ja (einstimmig)