

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

Zum Bebauungsplan Nr. C32

„Zum Heistert“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

Juni 2022

Entwurf zur erneuten Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 19-121

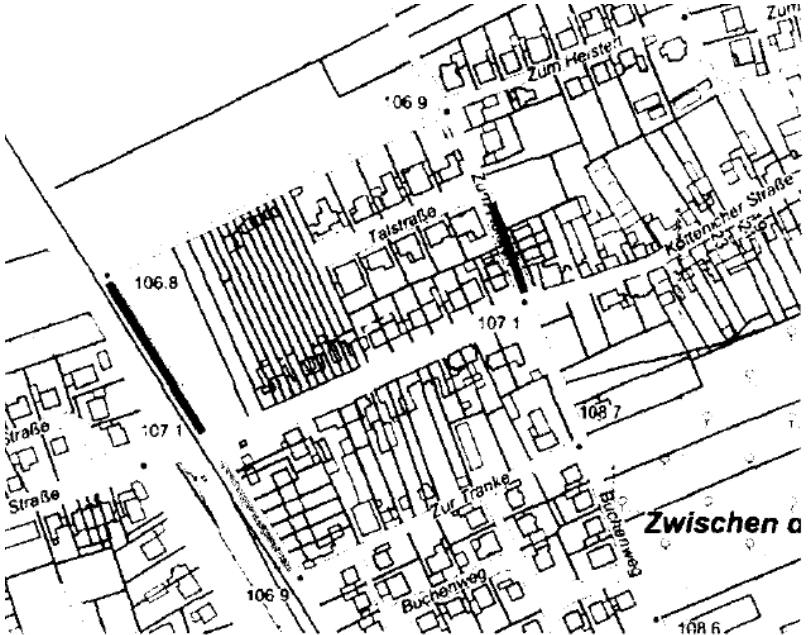
INHALT

1	EINWENDER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 10.01.2022.....	1
1.1.1	Einleitende Worte	1
1.1.2	Verkehrssituation	1
1.1.3	Ver- und Entsorgung.....	5
1.1.4	Fazit.....	9

LEGENDE

Frühzeitige Beteiligung, **Offenlage**, Erneute Offenlage, 2. Erneute Offenlage, Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 10.01.2022		
1.1.1 Einleitende Worte		
mit Verwunderung haben wir, Anwohner aus den Bereichen Talstraße und Zum Heistert in Huchem-Stammeln, die am 16.12.2021 in der 9. Sitzung des Rates der Gemeinde Niederzier dargestellten und verabschiedeten aktuellen Planungen zum Neubaugebiet "Zum Heistert" zur Kenntnis genommen. Insbesondere irritiert uns der Umstand, dass die von der Gemeindeverwaltung vorbereiteten und im Rat verabschiedeten Planungen insbesondere im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und das Ver- und Entsorgungskonzept von einem durch Herrn Heuser (ehemaliger Bürgermeister) und Herrn Savelsberg (ehemaliger Leiter der Abteilung für Bauen und Planen) bei einer Informationsveranstaltung für Anwohner im Jahr 2020 dargelegten Planungsentwurf erheblich abweichen:	Die einleitenden Worte werden zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass sich das Plankonzept im Vergleich zum Konzept aus 2020 nochmal erhebliche Änderungen ergeben haben. Es handelt sich bei dem aktuell vorliegenden Entwurf um die Plankonzeption, die sowohl eine hohe Wohnqualität (Vermeidung von Nordgärten, Quartiersbildung) ermöglichen, als auch mit den geringsten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind. Darüber hinaus kann durch die aktuelle Verkehrsführung eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs vermieden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.2 Verkehrssituation		
In dem von Herrn Heuser und Herrn Savelsberg präsentierten Planungsentwurf war für das Neubaugebiet "Zum Heistert" eine parallel zur Bahnlinie verlaufende, zusätzliche Verkehrsanbindung an die Köttenicher Straße vorgesehen (Ausbau eines bestehenden Wirtschaftsweges- siehe rote Markierung im Lageplan). In der vom Gemeinderat verabschiedeten neuen Planung ist diese zusätzliche Verkehrsanbindung nicht mehr enthalten. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heistert" - beauftragt durch die Gemeinde Niederzier, durchgeführt von VDH Projektmanagement GmbH - ist zu entnehmen, dass die zusätzliche Anbindung an die Köttenicher Straße "auf einen Fuß- bzw. Radweg reduziert" wurde. Begründet wird dieser Umstand mit der "Nähe zum Bahnübergang	Zur Untersuchung und Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde der Fachgutachter Dr. Stefan Sommer vom Büro „Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH“ beauftragt. Dieser hat die Anbindung des Wohngebietes „Zum Heistert“ entlang der Bahntrasse intensiv überprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass durch eine zusätzliche Anbindung an die Köttenicher Straße die Verkehre aus Richtung Autobahn/B65 links in das Wohngebiet abbiegen würden, was Konflikte im Bereich des Bahnübergangs begünstigen würde. Beim Abbiegevorgang würden Bahnverkehr führen kann, da sich die wartenden Autos auf den Bahngleisen stauen könnten. Die Errichtung einer gesonderten Linksabbiegespur ist aufgrund der geringen Straßenbreite der Köttenicher Straße	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
südwestlich des Plangebietes. Diese Begründung ist für uns Anwohner nicht nachvollziehbar, insbesondere da die Straße Zur Tränke (siehe grüne Markierung im Lageplan) trotz vergleichbarer Lage und identischer Nähe zum Bahnübergang gebaut wurde.  Die vom Rat verabschiedete Planung sieht somit vor, dass das gesamte Neubaugebiet „zum Heistert“ über die bereits bestehende verkehrliche Anbindung zur Köttenicher Straße (siehe blaue Markierung im Lageplan) erschlossen wird und sich diese folglich zu einem sog. „Nadelöhr“ (kapazitätslimitierende Verengung im Straßenverkehr) entwickelt. Nach unserer Ansicht wird die Planung keiner weiteren Zu- und Abfahrt in die Bereiche Talstraße und Zum Heistert inkl. Neubaugebiet daher zu extrem problematischen Verkehrssituationen und -engpässen führen.	sowie der benötigten Aufstellfläche der Linksabbiegespur (die auf die Gleisanlage ragen würde) nicht möglich. Zusätzlich würde in Verbindung mit der gegenüberliegenden Straße „Zur Tränke“ ein Knotenpunkt entstehen. Eine Verschiebung der Einmündung in östliche Richtung ist nicht möglich, da dadurch das Wohnen näher an die Bahn rücken würde und eine verspringende Kreuzung eine zusätzliche Gefahrenquelle darstellt. Da der Verkehr auf der Straße „Zum Heistert“ auch mit den zusätzlichen Verkehren des neuen Wohngebiets nur gering sein wird, handelt es sich bei der alleinigen Anbindung über die Straße „zum Heistert“ um die bevorzugte Variante. Eine Überlastung der Straße „Zum Heistert“ wird durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erwartet (vgl. Sommer, 2022). Aus den vorgenannten Gründen wird die Anbindung auch weiterhin über die Straße „Zum Heistert“ erfolgen.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Der ruhende Verkehr im Bereich Zum Heistert I Talstraße wird zu einem nicht unerheblichen Teil auf öffentlichen Parkflächen im Verkehrsraum bewältigt. Beispielsweise werden im unmittelbar an den Kreuzungsbe- reich Zum Heistert / Köttenicher Straße angrenzenden Verkehrsraum (siehe blaue Markierung im Lageplan) die öffentlichen Parkmöglichkeiten auf der Straße Zum Helstert von den Anwohnern in Anspruch genommen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr in die Straße Zum Heistert erfolgt demnach auf einer Länge von rund 70 Metern zeitweise einspurig (vornehmlich in den Zeitfenstern werktags bis 09:00 Uhr und ab 15:00 Uhr). Bei zeitglei- chem Zu- und Abfahrtsverkehr sind in der Vergangenheit bereits wieder- holt unübersichtliche sowie kritische Verkehrssituationen, zum Glück bis- lang ohne Personen- und Sachschäden, entstanden.	Die Ausführungen zur Parksituation in den angrenzenden Wohngebieten werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge- nommen.
Eine Entspannung im Hinblick auf den ruhenden Verkehr wird mit dem Neubaugebiet vermutlich nicht einhergehen. Denn in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heistert" wird ausgeführt, dass der ru- hende Verkehr vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plange- bietes bewältigt" wird. Aufgrund des Erfahrungswissens ist jedoch davon auszugehen, dass in Folge der recht kleinen Baugrundzuschnitte (230 m2 bis max. 480 m2 im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser) und der an- zunehmenden Pkw-Anzahl der Baugrundeigentümer (vgl. Verkehrstech- nische Untersuchung) die Nutzung auch öffentlicher Parkmöglichkeiten durch diese sehr realistisch erscheint. In der Begründung zum Bebau- ungsplan Nr. C32. Zum Heistert" wird die Option aufgeführt, innerhalb der Verkehrsfläche zusätzliche, öffentliche Stellplätze" anzulegen. Von dieser Option sollte unserer Meinung nach dringend und umfassend Gebrauch gemacht werden.	Es ist korrekt, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwie- gend auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen soll. Dafür sind gem. der textlichen Festsetzung 4.1 im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen, in den „Allge- meinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 gemäß textlicher Festsetzung 4.2 jeweils mindestens 1 Stellplatz. Sofern erforderlich, können auf den pri- vaten Grundstücksflächen auch weitere Stellplätze errichtet werden, sofern die GRZ 2 dadurch nicht überschritten wird. Die Grundstücke bieten eine ausreichende Flächengröße, um dem erforderlichen Stell- platzbedarf gerecht zu werden. Im Bereich der Verkehrsfläche können auf Ebene der Ausführungspla- nung ergänzende, öffentliche Stellplätze ausgewiesen werden. Es kann jedoch in Zeiten des Klimawandels nicht die Absicht der Gemeinde sein, großflächige Bereiche für öffentliche Stellplatzanlagen zu versiegeln, um einen Anstieg der PKW pro Wohneinheit weiter zu fördern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
An dieser Stelle erlauben wir uns auf die von der Gemeinde beauftragte verkehrstechnische Untersuchung „Anbindung von Neubaugebieten über die Stammeiner Straße an die B56“ einzugehen. Durchgeführt wurde die verkehrstechnische Untersuchung im Jahr 2021 durch Ing.-Büro Dipl.-Ing. J Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH mit Sitz in Herne. Gegenstand waren die verkehrstechnischen Auswirkungen der beiden Neubaugebiet "Zum Heistert" und Schoeller Wohnanlage" (Bebauungsplanes C 29). Der verkehrstechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass durch die Neubaugebiete zum Heistert" und „Schoeller Wohnanlage" "maximal 150 Wohneinheiten (WE)" errichtet werden. Das Plangebiet des Neubaugebietes Schoeller Wohnanlage" beträgt ca. 3.133 m² und ist demnach erheblich kleiner als das Neubaugebiet "Zum Heistert" mit einem Plangebiet von 1,8 Hektar (18.000 m²). Die Berechnungsparameter der verkehrstechnischen Untersuchung gehen von einer weit über den Durchschnitt hinausgehenden Pkw Nutzung aus: "Aufgrund der Lage und der vorhandenen Infrastruktur, einschließlich ÖPNV, ist der Anteil der Pkw-Nutzung im höheren Bereich anzusetzen." (Verkehrstechnische Untersuchung, Seite 8) Die Berechnungen der verkehrstechnischen Untersuchung kommen im Hinblick auf die Bewohner der Neubaugebiete Zum Heistert" und "Schoeller Wohnanlage" zu folgendem Ergebnis: "Aus den o.g. Werten ergibt sich ein mittleres zu erwartendes Verkehrsaufkommen von 876 Kfz-Fahrten/Werks- tag durch die Bewohner der Neubaugebiete. I.d.R. teilen sich die Fahrten je zur Hälfte in Quellfahrten (438) aus dem Wohngebiet und in Zielfahrten (438) in das Wohngebiet (Verkehrstechnische Untersuchung, Seite 8)	An dieser Stelle wird Bezug auf eine verkehrstechnische Untersuchung genommen, die sich mit der Anbindung von <u>mehreren</u> Neubaugebieten in Huchem-Stammeln beschäftigt und die Auswirkungen auf den Knotenpunkt B56/Stammeler Straße untersucht. Es handelt sich dabei nicht um die verkehrstechnische Untersuchung, die für das konkrete Planvorhaben erstellt wurde. Somit sind die hier angesprochenen Daten und Erkenntnisse nicht auf das Plangebiet „Zum Heistert“ übertragbar.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Da es sich bei dem Neubaugebiet zum Heistert" um das erheblich größere Plangebiet handelt, ist selbst bei konservativer Rechnung (Schlüsselung 65/3S) davon auszugehen, dass die einzige Zu- und Abfahrt der	Zur Untersuchung und Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde der Fachgutachter Dr. Stefan Sommer vom Büro „Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH“ beauftragt. Das Ergebnis des	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Bereiche Talstraße und Zum Heistert inkl. Neubaugebiet auf die Köttenicher Straße in Zukunft durch rund 570 zusätzliche Kfz-Fahrten/Werktag belastet wird! Die bereits dargestellte prekäre Verkehrssituation im Bereich Zum Heistert unmittelbar vor dem Kreuzungsbereich zur Köttenicher Straße führt ohne verkehrsentlastende Maßnahmen zwangsläufig zu einer verkehrstechnischen Überlastung. Unfälle sind dann nur noch eine Frage der Zeit.	Gutachtens macht deutlich, dass der Verkehr auf der Straße „Zum Heistert“ auch mit den zusätzlichen Verkehren des neuen Wohngebiets nur gering sein wird. Eine Überlastung der Straße „Zum Heistert“ wird durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erwartet. Nach fachgutachterlicher Einschätzung führt die geplante Anbindung weder zu Einschränkungen des Verkehrsablaufs noch zu einer Reduktion der Verkehrssicherheit (vgl. Sommer, 2022).	
Nach unserer Auffassung ist es dringend geboten und zwingend erforderlich, das Neubaugebiet "Zum Heistert" über eine neue Erschließungsstraße an die Köttenicher Straße anzubinden sowie ausreichenden öffentlichen Parkraum im Plangebiet vorzuhalten.	Aufgrund der vorgenannten Gründe wird von einer Anbindung an die Köttenicher Straße für den PKW-Verkehr abgesehen. In Bezug auf öffentliche Parkflächen werden im Bereich der Verkehrsfläche im Zuge der Ausführungsplanung vereinzelte öffentliche Parkplätze errichtet. Von der Ausweisung zusätzlicher Parkflächen wird abgesehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
1.1.3 Ver- und Entsorgung		
Zum Thema Ver- und Entsorgung liegen uns Anwohnern nur wenige aussagekräftige Informationen vor. Vorbeugend stellen wir aus unserer Sicht wichtige Aspekte zum Thema Ver- und Entsorgung des Neubaugebietes dar, die bei der weiteren Planungsfortentwicklung Berücksichtigung finden sollten. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. C32 zum Heistert" wird unter Ziffer 3.4 "Ver- und Entsorgungskonzept" lediglich ausgeführt: „Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier ist für das anfallende Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung vorgesehen (Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft, 2021). Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw.	Die Gemeinde Niederzier hat das Büro Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft mit der Erstellung einer Entwässerungsstudie beauftragt. Demnach ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen Staukanal mit einem Kastenprofil von 1,30 m x 2,00 m und einer Gesamtlänge von 275 m errichtet werden. Somit ist die Rückhaltung für ein hundertjähriges Hochwasserereignis bemessen. Bei einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes soll das Wasser über die Straßenverkehrsfläche zur Köttenicher Straße aus dem Baugebiet abgeleitet werden. Ein Regenrückhaltebecken ist folglich nicht geplant. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine separate Kanalleitung neben dem Regenwasserkanal abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Kanalnetz in der Köttenicher Straße angebunden. Die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden." (Begründung zum Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heistert", Seite 9) Bedingt durch die unklare Sachlage und die wenigen uns vorliegenden Informationen ergeben sich für uns Anwohner insbesondere Fragen im Hinblick auf ein mögliches Regenrückhaltebecken und den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Dem Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heistert" ist in der vorliegenden Entwurfsfassung vom 03.12.2021 kein Standort für ein Regenrückhaltebecken zu entnehmen. Ist grundsätzlich der Bau eines Regenrückhaltebeckens geplant? Wenn ja, welcher potenzielle Standort ist vorgesehen? Sollte das Neubaugebiet „Zum Heistert" an das bestehende Leitungsnetz Talstraße I Zum Heistert I Zum Rosental (hier: Häuser Nr. 11- 25) angeschlossen werden, steht zu befürchten, dass die bereits aktuell in Einzelfällen nicht mehr ausreichenden Entsorgungskapazitäten überbeansprucht werden. Im Bereich Zum Heistert auf Höhe Haus Nr. 8 bzw. Höhe Talstraße 2 (schwarzer Kreis im Lageplan) kam es in den vergangenen Jahren vornehmlich bei Starkregen mehrfach zu Überschwemmungen auf der Straße und dem Volllaufen von Kellerräumen. Entsprechende Gespräche über offensichtlich nicht ausreichende Entsorgungskapazitäten wurden zwischen Betroffenen (u.a. Familie [REDACTED]) und Gemeindeverwaltung (u.a. Herr Savelsberg) bereits geführt.	Versorgung des Plangebietes soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
		
Wie einleitend erwähnt, war in dem von Herrn Heuser und Herrn Savelsberg präsentierten Planungsentwurf für das Neubaugebiet „Zum Heistert“ eine parallel zur Bahnlinie verlaufende, zusätzliche Verkehrsanbindung an die Köttenicher Straße vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers und die Versorgung des Plangebietes sollten durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Köttenicher Straße im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße auf die Köttenicher Straße sichergestellt werden (siehe rote Markierung im Lageplan).	Die Ausführungen zum vorherigen Plankonzept sind grundsätzlich korrekt, allerdings handelt es sich bei den damaligen Aussagen zum Entwässerungskonzept um pauschale Formulierungen, die zum damaligen Zeitpunkt noch nicht näher konkretisiert waren. Tatsächlich haben sich in Bezug auf die aktuelle Entwässerungsplanung kaum Änderungen ergeben. Das anfallende Schmutzwasser wird über eine separate Kanalleitung neben dem Regenwasserkanal abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Kanalnetz in der Köttenicher Straße angebunden. Die Versorgung des Plangebietes soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen Staukanal mit einem Kastenprofil von 1,30 m x 2,00 m und einer Gesamtlänge von 275 m errichtet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
	Somit ist die Rückhaltung für ein hundertjähriges Hochwasserereignis bemessen. Insgesamt sind die Aussagen zur Entwässerung somit lediglich weiter konkretisiert worden.	
Da es aufgrund des Klimawandels in Zukunft vermehrt zu Starkregen-Ereignissen kommen wird, befürworten wir Anwohner eindeutig den seinerzeit von Herrn Heuser und Herrn Savelsberg vorgetragene Planungsentwurf. Nach unserer Auffassung kann durch diesen Planungsentwurf eine Überbeanspruchung der bereits heute in Einzelfällen nicht mehr ausreichenden Entsorgungskapazitäten vermieden werden.	Mit dem Inkrafttreten der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) sind Thematiken wie Starkregenvorsorge und Hochwasserschutz verbindlich im Planverfahren zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall geschehen. Um vorsorglich Schutzwirkungen zu entfalten, sieht das Entwässerungskonzept konkrete Maßnahmen vor. Das Niederschlagswasser soll über einen Staukanal abgeleitet werden, der für ein 100-jähriges Hochwasserereignis dimensioniert ist. Darüber hinaus soll die Straßen- und Entwässerungsplanung so ausgeführt werden, dass im Baugebiet selbst keine Wannen entstehen, sondern das Niederschlagswasser über die Straßenverkehrsfläche in Richtung Köttenicher Straße abfließen kann. Auf Grundlage dieser Maßnahmen sollen starkregenbedingte Schäden an der bestehenden und geplanten Bebauung vermieden werden. Es ist für die Gemeinde nicht ersichtlich, warum das vorherige Plankonzept für Starkregenereignisse oder die generelle Entwässerungssituation besser geeignet gewesen sein sollte, als die aktuelle Plankonzeption. Eine konkrete Begründung für diese Behauptung wird nicht näher ausgeführt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Wir begrüßen an dieser Stelle ausdrücklich, dass die Gemeinde bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für das Neubaugebiet „Zum Heistert“ vorsieht: „Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. (...) Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer störleren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Insgesamt werden eine Vielzahl von Festsetzungen getroffen, die die Umweltverträglichkeit des geplanten Vorhabens begünstigen und zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft beitragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.o. zahlreicher Singvogelarten“. (Begründung zum Bebauungsplan Nr. C32 "Zum Heistert", Seite 14)		
1.1.4 Fazit		
Sehr geehrter Herr Bürgermeister, die von uns Anwohnern aus den Bereichen Talstraße und Zum Heistert vorgetragenen Sorgen und Befürchtungen richten sich nicht gegen das Neubaugebiet „Zum Heistert“. Wir bitten Sie lediglich darum, die Planungen des Neubaugebietes derart zu gestalten, dass wir Anwohner keinen unnötigen Mehrbelastungen (verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungs- Konzept) ausgesetzt sind und das Neubaugebiet im Einklang mit uns Anwohnern geschaffen wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist selbstverständlich bestrebt, eine Planung zu erstellen, die im Einklang mit den Bedürfnissen der Anwohner steht. Allerdings müssen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB <u>alle</u> öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Dieses Gebot wird im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es ist zudem gutachterlich nachgewiesen, dass weder die entstehenden Mehrverkehre noch die geplante Ver- und Entsorgungslösung zu einer Belastung der Anwohner führt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.