

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

Zum Bebauungsplan Nr. H06

„Auf´m Oresfeldchen“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Krauthausen

Juli 2023

Entwurf zur 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



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-051

INHALT

1	EINWENDER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 16.03.2022	1
1.1.1	Einspruch gegen die Planung.....	1
1.1.2	Widerspruch.....	5
1.2	Mit Schreiben vom 24.04.2022.....	6
1.2.1	Ergänzung.....	6
1.3	Mit Schreiben vom 09.05.2023.....	7
1.3.1	Änderung der Zufahrt	7

LEGENDE

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

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINWENDER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 16.03.2022		
1.1.1 Einspruch gegen die Planung		
<p>mit Schreiben vom 15.5.2021 haben Sie in Niederzier Krauthausen [REDACTED] [REDACTED] eine Anwohnerbefragung durchgeführt, zur Gestaltung und Beteiligung an der Bebauung ‚Auf’m Oresfeldchen‘.</p> <p>Mit diesem Schreiben wurde von Ihnen „das grundsätzliche Interesse an einer Beteiligung...“ (Zitat aus Ihrem Schreiben) angefragt ohne weitere Infos an die Bürger auszugeben. Diese Abfrage hat durch die Fristsetzung und die Formulierung zu einem großen Aufruhr Im Ort und bei den Bewohnern geführt, der in der Folge nur durch den Einsatz unserer Ortsvorsteherin ein wenig abgefangen werden konnte, die ich nach Ankunft des Schreibens eingeschaltet habe!</p> <p>Sie ist mit jedem Einzelnen ins Gespräch gegangen, um die entstandenen Sorgen vor Enteignung, Sorgen vor Anliegerkosten, Sorge vor Fremdbebauung abzufangen, die mit Ihrer Abfrage bei einigen Anwohnern entstanden waren, denn aus diesem, Ihrem Schreiben gingen keine weitere Details hervor.</p> <p>Die Gemeinde konnte nach diesem Vorgehen, vom Rücklauf dieser Schreiben keine durchweg positive Resoanz erwarten, denn es gab keinerlei Grundlage, auf derer wir als Anwohner eine finale Entscheidung für oder gegen eine Beteiligung hätten treffen können! Ganz Im Gegenteil, das Schreiben hat mehr Schreck als Freude ausgelöst, obwohl wir in Krauthausen schon sehr lange auf dieses Baugebiet warten!</p> <p>Nachdem durch Telefonate mit der Verwaltung klar wurde, dass es „nur eine Stimmungsabfrage“ ist und man zu weiteren Gesprächen mit uns</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein grundsätzliches Interesse der Anwohner zur Einbeziehung von Teilbereichen ihrer Grundstücke wurde schriftlich abgefragt. Daraufhin erhielt die Gemeinde kaum Rückläufe. Daraufhin haben ergänzende Gespräche mit den Anwohnern stattgefunden. Somit sollte sichergestellt werden, dass die Anwohner die Möglichkeit bekommen, die langen Grundstücke im rückwärtigen Gartenbereich für eine zusätzliche Bebauung zu nutzen und somit eine Nachverdichtung stattfinden könnte.</p> <p>Bei dem vorgelegten Plan handelt es sich um den Vorentwurf eines Bebauungsplans. Wie sich aus der Bezeichnung ableiten lässt, handelt es sich dabei keineswegs um einen finalen Planstand, sondern einen ersten Entwurf, der im Laufe des Verfahrens und aufgrund von zwei offiziellen Beteiligungsschritten verändert und an die vorgetragenen Belange angepasst werden kann.</p> <p>Die Planung wurde zudem im Anschluss an die Frühzeitige Beteiligung angepasst und die Flächen der interessierten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und in der Plankonzeption berücksichtigt. Somit ist die Aussage, dass die Belange der interessierten Anwohner nicht berücksichtigt wurden, nicht korrekt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Anwohnern in Kontakt tritt für die weitergehende Planung und Umsetzung, waren die meisten Anwohner beruhigt und in Erwartung, dass weitere Infos folgen werden. Auch die beiden im Folgenden erwähnten Mails haben zu dieser Erwartungshaltung beigetragen.</p> <p>In Ihrer Mail vom 28.5.2021 hat Herr Merx mir schriftlich auf meine Anfrage geantwortet und bestätigt, dass es sich bei dem Schreiben lediglich um das „Einholen eines Stimmungsbildes“ handelt und „Wie im letzten Abschnitt erläutert, sollte lediglich ein Stimmungsbild der Anwohner eingeholt und <u>Ihr Einverständnis erklärt werden dass wir mit Ihnen zwecks Verhandlungen in Kontakt treten dürfen.</u>“</p> <p>(Mail liegt vor und kann eingesehen werden)</p> <p>Eine Terminvereinbarung wurde mir angekündigt und die Weitergabe des Vorgangs an Frau Lingens wurde mir mitgeteilt.</p> <p>Am 30.05.2021 wurde mir dann von Frau Lingens folgendes mitgeteilt: „Sollte sodann, seitens der Anwohner, signalisiert werden, dass eine Einbeziehung der Grundstücke gewünscht ist, würden die Planungen fortgesetzt und <u>ich würde Sie sodann erneut informieren. Ich versichere Ihnen an dieser Stelle, dass keine Entscheidungen über Ihre Grundstücke getroffen werden, ohne vorher erneut den Kontakt zu Ihnen zu suchen.</u>“</p> <p>Auch von unserer Ortsvorsteherin Frau Schmitz-Esser wurde uns mitgeteilt, dass bei konkreteren Planungen eine Bürgerbeteiligung stattfinden wird, für die sie sich einsetzen wird.</p> <p>Auf diese mehrfach getätigten Aussagen habe ich mich bis zum heutigen Tag verlassen!!!</p> <p>Immerhin wurde das Vergehen durch unterschiedliche Mitarbeiter der Verwaltung bestätigt, sodass ich und in der weiteren Kommunikation mit meiner neuen Nachbarin Frau [REDACTED] und anderen Anwohnern des [REDACTED] gesprochen habe und wir fest davon ausgegangen sind, dass Sie <u>vor</u> einem weiteren Beschluss oder weiteren Planungen über die</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Bebauung, wie versprochen mit den interessierten Anwohnern in Kontakt treten werden.</p> <p>Dies ist bis heute nicht geschehen!</p> <p>Weder durch Sie (Gemeinde und ihre Mitarbeiter), noch durch unsere Ortsvorsteherin sind bis heute weitere Infos an uns Anwohner heran getragen worden und es wurden auch keine weiteren Fragen zu den konkreten Wünschen der Anwohner gestellt!</p> <p>Erst durch die Medien, ein Bericht im WDR und ein Beitrag unseres Bürgermeister auf Facebook, wurde ich vor zwei Wochen durch Zufall aufmerksam, worauf ich den Termin mit Frau Lingens und Herrn Merx abgesprochen habe, immer noch mit dem festen Glauben daran, dass ich / wir nun in die Bauplanung einbezogen werden!</p> <p>Aber weit gefehlt, wie ich mit Entsetzen feststellen musste. Noch vor dem Gespräch legte man mir den bereits fertig erstellten Bebauungsplan Vorentwurf H06 vor. Mit den Worten, dass dieser bereits zur Genehmigung bei der nächsten Ratssitzung vorgelegt und genehmigt werden soll, OHNE Beteiligung meines und des Grundstücks meiner neuen Nachbarin [REDACTED] [REDACTED] und den Grundstücken der anderen interessierten Familien aus der Nachbarschaft!</p> <p>Wie kann es sein, dass man nun ohne jegliche Einbeziehung der interessierten und involvierten Anwohner bereits die Verabschiedung in der nächsten Ratssitzung anstrebt?</p> <p>Ohne Vorlage einer konkreten Planung, einzig basierend auf einem vor einem Jahr abgefragten „Stimmungsbild“ übergehen Sie uns Anwohner mit unseren Wünschen und Bedürfnissen!</p> <p>Wir haben last ein Jahr auf Ihre Kontaktaufnahme gewartet um die Möglichkeiten zu besprechen, wie die Beteiligung konkret aussehen könnte! Erst mit weiteren Infos zu Straßenführung, Anliegerkosten, Möglichkeiten von Zukauf, konkreten Bebauungsmöglichkeiten etc., können ich/wir im</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>■■■■■ eine finale Entscheidung aussprechen, ob wir beteiligt werden möchten und in welcher Form!</p> <p>Sie haben die Einbeziehung der Anwohner in die Planungen verbindlich zugesagt und nun werden wir vor „fast“ vollendete Tatsachen gestellt mit dem Entwurf des Bebauungsplan H6.</p>		
<p><u>Hiermit widerspreche ich ausdrücklich dem Bebauungsplanentwurf H06 „Auf'm Ohresfeldchen“</u></p> <p>Ich erwarte eine Zurückstellung des Beschlusses über die Bebauung und eine entsprechende konkrete Einbeziehung der interessierten Anwohner in die weiteren Planungen!</p> <p>Ich erwarte, dass ein oder mehrere alternativer Bebauungspläne entworfen werden, bei dem wir interessierte Anwohner befragt werden und Berücksichtigung finden!</p> <p>Ausschließlich über diesen Weg werden Sie ein aussagekräftiges Stimmungsbild erhalten, welches als Fundament für ihre weiteren Ratsentscheidungen dienen sollte!</p> <p>Ich/wir erwarte/n von Ihnen einen Lösungsvorschlag, denn unsere langen Gärten sind ohne Einbindung in das Baugebiet „totes Land“.</p> <p>Die nun einmalige Möglichkeit der Gestaltung des Ortes Krauthausen und die Grundstücke sinnvoll zu nutzen, ist ausschließlich über die Einbeziehung in den Bebauungsplan gegeben. Über eine Einbindung der Grundstücke, in welcher Form bliebe zu besprechen, würde uns ermöglicht, die Grundstücke von hinten zugänglich zu machen und somit für die eigenen Kinder ein Eigenheim zu errichten, oder für die eigene Nutzung Garagen zu bauen o.ä.</p> <p>Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan H06 nehmen Sie uns jegliche Gestaltungsmöglichkeit jetzt und für die Zukunft.</p>	<p>Die Gemeinde besitzt die kommunale Planungshoheit. Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sofern es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Erfordernis für die Einbeziehung der Flächen zum Erhalt der städtebaulichen Ordnung besteht vorliegend nicht. Somit liegt die Einbeziehung in der Ermessensentscheidung der Gemeinde. Ein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen besteht gem. § 1 Abs. 3. S. 2 BauGB nicht und kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.</p> <p>Die Abfrage der Gemeinde bei den Anwohnern der angrenzenden Grundstücke ist nur auf wenig Resonanz gestoßen. Dennoch wurden die Grundstücke der interessierten Bürger im Nachgang zur Frühzeitigen Beteiligung in die Planung einbezogen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Der Bereich für die Bebauung ist durch den Zukauf des Teilgrundstückes durch die Gemeinde im rückwärtigen Bereich groß genug, dass durch eine veränderte Planung der Straßen auch unsere Grundstücke angebunden werden können.</p> <p>Eventuell wäre eine Zukaufoption für interessierte Anwohner, im direkten Anschluss an die eigenen Grundstücke eine Option, um Bautiefe zu erhalten, oder es könnte eine rückwärtige Bebauung der bestehenden Grundstücke erfolgen durch eine zu errichtende Zuwegung in Form einer Stichstraße, die zu den jeweiligen Grundstücken führt oder die Errichtung einer Ringstraße durch das Gebiet.</p> <p>Eine direkte grenznahe Bebauung mit lediglich 3 m Abstand hinter unseren Gärten ist für alle Anwohner des Eilener Weges die ungünstigste Variante, <u>der ich ausdrücklich nicht zustimme!</u></p> <p>Das Planungsbüro hat sicherlich noch Planungskapazität zu bieten, die allen Beteiligten entgegen kommt und die Belange der einzelnen Anwohner berücksichtigt.</p> <p>Da ich keinen Einblick habe, wer diese Art des Vorgehens zu verantworten hat und wer die weiteren Schritte veranlassen kann, sende ich die Mail an die allgemeine Mailadresse der Gemeinde, unseren Bürgermeister und die Fraktionsvorsitzenden der Parteien, in der Hoffnung auf Ihre Unterstützung!</p>		
<p>1.1.2 Widerspruch</p>		
<p>Ich/wir erwarte/n eine Zurückstellung des Beschlusses über die Bebauung und eine entsprechende konkrete Einbeziehung der interessierten Anwohner in die weiteren Planungen!</p> <p>Ich/wir erwarte/n, dass ein oder mehrere alternativer Bebauungspläne entworfen werden, bei dem wir interessierte Anwohner befragt werden und Berücksichtigung finden!</p>	<p>Die Gemeinde hat keinen Beschluss über die Bebauung der Fläche gefasst, sondern lediglich ein förmliches Bauleitplanverfahren eingeleitet. Im Rahmen dessen wurde die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen, in der sich sowohl die Träger öffentlicher Belange als auch private Bürger ihre Stellungnahme abgeben können. Grundsätzlich liegt die Planungshoheit</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>Unsere langen Gärten sind ohne Einbindung „totes Land“, die rückwärtige Bebauung würde uns eröffnen, die Grundstücke von hinten zugänglich zu machen und als Krauthausener Anwohner für die eigenen Kinder ein Eigenheim zu errichten, Garagen zu bauen o.ä.</p> <p>Mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan nehmen Sie uns jegliche Gestaltungsmöglichkeit für die Zukunft.</p> <p>Eine direkte grenznahe Bebauung mit lediglich 3 m Abstand hinter unseren Gärten ist für mich/uns die ungünstigste Variante, <u>der ich/wir ausdrücklich nicht zustimmen!</u></p>	<p>bei der Gemeinde. Jedoch haben Gespräche mit den Anwohnern stattgefunden in denen allen Anwohnern angeboten wurde, Ihre privaten Gärten in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Somit wurden zur Offenlage weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen und der Stellungnahme damit in Teilen gefolgt. Die Plankonzeption wurde entsprechend angepasst.</p>	
<p>1.2 Mit Schreiben vom 24.04.2022</p>		
<p>1.2.1 Ergänzung</p>		
<p>in Ergänzung zu meiner ersten Einlassung vom 16.3.2022 möchte ich hiermit nochmal ausdrücklich den Wunsch äußern, mein Flurstück 216 in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Ich stehe in Kontakt mit meinen direkten Nachbarn für einen möglichen Zukauf, daher ist mir die Erschließung des oben genannten Flurstückes sehr wichtig.</p> <p>Ob die Anbindung durch eine Stichstraße oder eine Ringstraße erfolgt, ist für mich zweitrangig. Solange die Bebauung des Grundstückes ermöglicht wird durch Erschließung, freue ich mich auf ihren Vorschlag zur Umsetzung.</p> <p>Sicherlich ist es bei dem bisher geplanten vorliegenden Entwurf, nennen wir es „Stichstrassen- Modell“, kein großer Aufwand, eine Stichstrasse so zu verlegen und zu verlängern, dass mein Grundstück (Flurstück 216) erschlossen werden kann.</p> <p>Sollten Sie von dem vorliegenden Entwurf Abstand nehmen und bei den neuen Planungen einen grünen Streifen an den Gärten des [REDACTED]</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass das Flurstück 216 sowie Teile des Flurstücks 226 und 261 zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>vorbei planen (ca. 7 Meter), wäre ich ebenfalls bereit, noch einen Teil von der Gemeinde hinzu zu kaufen im Anschluss an mein Grundstück in der entsprechenden Breite.</p> <p>Ich bin hier gesprächsbereit und hoffe auf Ihre Vorschläge zur Umsetzung.</p> <p>Bitte informieren Sie mich über die weiteren Umsetzungsvarianten und Möglichkeiten unter Berücksichtigung meiner Eingabe.</p>		
<p>1.3 Mit Schreiben vom 09.05.2023</p>		
<p>1.3.1 Änderung der Zufahrt</p>		
<p>mit diesem Schreiben erhalten Sie fristgerecht, nach Offenlegung des o.g. Bebauungsplans meinen Widerspruch.</p> <p>Ich bitte um die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Zuwegung zu meinem Grundstück.</p> <p>Zur Begründung und Notwendigkeit:</p> <p>In den vorangegangenen Gesprächen war die Rede davon, dass die Zuwegung zu meinem Grundstück direkt am Grenzverlauf zu Flurstück 215 () angrenzen sollte. Auf dieser Basis habe ich bei der Berechnung und Benennung der von Ihnen abgefragten Bautiefe im Vorfeld der Offenlegung auch kalkuliert und gerechnet.</p> <p>Nun ist im o.a. B.-Plan, sehr unerwartet, die Zuwegung mitten auf mein Grundstück vorgeplant, was zu erheblichen Problemen bei der Bauplanung führt! Daher muss ich leider erneut auf Sie zukommen!</p>	<p>Die Gemeinde Niederzier nimmt die einleitenden Worte zur Kenntnis. Es haben wiederholt Gespräche mit der Einwender stattgefunden. Eine Zuwegung direkt an entlang des Flurstücks 215 ist nicht möglich, da ansonsten eine ausreichende Bebaubarkeit der nördlich liegenden Flächen nicht möglich gewesen wäre. Die in Rede stehenden Flächen des Einwenders sind durch die Stichstraße voll erschlossen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Mit dieser Zuwegung sind die von mir geplanten Stellplätze auf der Seite zu Flurstück 215 nicht erreichbar!</p> <p>Durch die Grenze des Baugrundstücks welches links neben der Strasse liegt, entsteht auf meinen Grundstück eine „tote, nicht nutzbare Ecke“</p>	<p>Die Parzelle bietet und das Baufenster bieten ausreichend Platz für die Bebauung der Fläche mit einem Wohnhaus. Ein darüberhinausgehender Stellplatzbedarf wird seitens der Gemeinde nicht gesehen. Die Fläche bietet ausreichend Platz für mindestens zwei Stellplätze und durch die</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
<p>und eine Engstelle von nur 3 Metern von meiner „Hausecke“ zur Grundstücksecke des genannten Baugrundstückes. Eine Befahrung der links geplanten Stellplätze ist nicht möglich!</p> <p>Von der linken Ecke meines Baufensters benötigen wir einen Mindestradius von 6 Metern, damit die Stellflächen neben dem Objekt genutzt werden können, dies ist im Plan aktuell leider nicht gegeben.</p> <p>Auszug aus B-Plan mit notwendigen Infos:</p>  <p>Für die Erreichbarkeit der Stellplätze links neben dem Haus (zur Grenze von Flurstück 215 [REDACTED]), muss die von Ihnen geplante Zuwegung nur geringfügig verändert werden.</p>	<p>großzügige Festsetzung des Baufensters, gibt es genügend Spielraum die Fläche zu bebauen. Weitere Stellplätze, die über den Bedarf hinausgehen, sind im Konzept dieses Baugebietes nicht vorgesehen und von der Gemeinde auch nicht erwünscht. Die Erschließung ist aus Sicht der Gemeinde Niederzier gesichert. Aus diesem Grund wird die Erschließung nicht angepasst.</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Die Straßenführung/Zuwegung muss hier durch einen Knick oder einen schrägen Verlauf angepasst werden, damit wir mit den Fahrzeugen die Stellplätze nutzen können.		