

## Stadt Heinsberg – Bebauungsplan Nr. 82 „Dremmen – Generationenwohnpark – Glockenlandstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Beschlussvorschläge mit Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zu den während der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB – Offenlage – und § 4 (2) BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

| Nr.           | Schreiben  | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|---------------|--|---|--|--|
| B 1 –<br>B 23 | Diverse<br>Bürger - Ein-<br>wendungs-<br>vordrucke<br><b>ohne</b><br>persönliche<br>Ergänzung<br>mit verschie-<br>denen Da-<br>tumsangaben | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten / Verdichtung</b></p> <p><b>Grundflächenzahl/abweichende Bauweise</b><br/>Die Einwender führen an, dass die Grundflächenzahl um 25 % überschritten werden soll und damit die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie in der BauNVO gefordert, beeinträchtigt würden. Dazu trüge auch die daraus resultierende „abweichende Bauweise“ bei, die die üblichen Abstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen nicht berücksichtige.</p> | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten / Verdichtung:</b></p> <p><b>Grundflächenzahl</b><br/>Der bauliche Umfang und die Bauweise innerhalb des Plangebietes begründen sich in erster Linie in der gewünschten städtebaulichen Entwicklung mit architektonisch gleich bemessenen optisch freistehend wirkende Haustypen und Hauszeilen, die ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglichen. Entwickelt wurden 5 Hauszeilen bestehend aus jeweils 2, 3, 5 (2-mal) und 6 einzelnen Häusern, die lediglich im Bereich der Technikräume / Carports aneinander stoßen. Für diese Bebauung werden in der Summe vom rückwärtigen 6.537 qm großen Plangebietsbereich (ohne Mischgebiet an der Glockenlandstraße) lediglich 2.064 qm = 32 % in Anspruch genommen. Bezogen auf die insgesamt zur Verfügung stehende 5.507 qm große Baulandfläche errechnet sich theoretisch eine GRZ von 0,37. Da jedoch einzelne Grundstücke zur Veräußerung gebildet werden sollen, ist die Berechnung der GRZ baurechtlich nicht über die gesamte Baufläche des Plangebietes zu berechnen sondern auf jedes einzelne Grundstück anzuwenden. Die verwinkelte Lage des Plangebietes und der Straßenquerschnitt sowie der für 3-achsige LKW taugliche Wendehammer, bedingen im rückwärtigen Teil des Plangebietes teilweise kleinere Grundstückstiefen. Um aber auch hier vom städtebaulichen Konzept nicht abweichen zu müssen, wurde die besagte Überschreitung der GRZ-Höchstgrenze um 10 % auf 0,5 zugelassen. Der tatsächliche bauliche Gesamtumfang ändert sich dadurch faktisch nicht. Die geringe Überschreitung der GRZ bedingt allerdings eine Kompensation innerhalb des Plangebietes. Im vorliegenden Fall wurden hierfür eine Straßenraumbepflanzung auf den privaten Flächen sowie zusätzliche Heckenbepflanzungen in den Gartenbereichen im Bebauungsplan festgesetzt. Zugleich wurde als Ausgleich und zur Kompensation der Bebauungsdichte die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8 reduziert. Damit wird eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt.</p> | Die Bedenken der Einwender (B 1 – B 23) werden zurückgewiesen. |

**B = Bürger**

**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr.           | Schreiben  | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|---------------|--|--|---|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |  |  | <p><b>Abweichende Bauweise</b><br/>Die im Bebauungsplan festgesetzte „abweichende Bauweise“ dient nicht der höheren Verdichtung des Gebietes. Sie ermöglicht lediglich eine freiere architektonische Gestaltung zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele einer geordneten ansprechenden Zeilenbebauung. Die abweichende Bauweise kann gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO festgesetzt werden, wenn das Planungsziel mit der Regelfestsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise nicht erreicht werden kann. Wie bereits zuvor beschrieben wurden Hauszeilen aus „Einzelhäusern“ entwickelt, die anbaufreie Wohngrundrisse gewährleisten. Die Anbauverpflichtung der geschlossenen Bauweise oder die Abstandsverpflichtung der offenen Bauweise hätten dieses Planungsziel nicht ermöglicht. Da die geplanten Grundrisse der Wohnungen zu den seitlichen Nachbargrenzen keine Öffnungen aufweisen, ist eine gegenseitige Störung bzw. ein Eingriff in die Privatsphäre ausgeschlossen.</p> |                    |
|               | <p><b>„Park“-Charakter</b><br/>Das Fehlen öffentlicher Grünflächen stehe im Gegensatz zu dem aus der Bezeichnung des neuen Wohngebietes erwartetem „Park“-Charakter der neu zu bebauenden Fläche.</p>  | <p><b>Park-Charakter</b><br/>Die Begrifflichkeit „Generationenwohnpark“ hat nichts mit einer „städtischen Garten- oder Parkanlage“ gemein. Die Definition steht ausschließlich für ein generationenübergreifendes Wohnen und Leben in einer modernen gesamtheitlich gestalteten Wohnanlage mit entsprechenden sozialen Kontaktmöglichkeiten. Aus der Gebietsbezeichnung das Vorhandensein einer Park- bzw. Grünanlage herzuleiten, ist nicht zutreffend.</p>   |   |                    |
|               | <p><b>Anzahl von Wohneinheiten/Wert der Immobilie</b><br/>Die Einwander sind der Auffassung, dass sich mit der hohen Anzahl von Wohneinheiten die Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nur ungenügend erfüllen lassen, die Harmonie des Zusammenlebens der zukünftigen Bewohner unter sich und mit den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete leidet und sich der Wert der Immobilie für die zukünftigen Eigentümer nicht optimal entwickeln wird.</p> | <p><b>Anzahl der Wohnungen</b><br/>Die Befürchtung der Einwander, dass zu viele Wohnungen entstehen, die die Harmonie des Zusammenlebens der zukünftigen Bewohner unter sich und mit den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete stören, ist unbegründet. Das Plangebiet kann höchstens 21 Familien beherbergen, da in jedem Haus nur eine Wohnung zulässig ist. Da die Wohnungen untereinander genügend Abstand wahren und jede Familie über einen eigenen Garten verfügt, wird einem harmonischen Miteinander städtebaulich ausreichend Rechnung getragen.</p> |   |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.           | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|---------------|---|---|---|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |   |   | <p><b>Wert der Immobilie</b><br/>Eine Betrachtung der Entwicklung des Verkehrswertes der im Plangebiet gelegenen Immobilien ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> |                    |
|               | <p><b>Einhaltung der GRZ-Obergrenze</b><br/>Konkret fordern die Einwender die Einhaltung der GRZ-Obergrenze gemäß Bau NVO von 0,4, möglichst sogar noch eine Verringerung der GRZ.</p>  | <p><b>Einhaltung der GRZ-Obergrenze</b><br/>Zu den Einwendungen wurde unter „Grundflächenzahl“ bereits ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.</p>  |   |                    |
|               | <p><b>öffentlicher Grünflächen/ Plätze zur Kommunikation/Kinderspielplatz</b><br/>Des Weiteren fordern die Einwender den Rat auf, Verantwortung zu übernehmen durch Ausweisung und Anlage öffentlicher Grünflächen, Aufstellung von Bänken und Anlage eines Kinderspielplatzes.</p>   | <p><b>öffentliche Grünflächen / Plätze zur Kommunikation / Spielplatz</b><br/>Auf Grund des ländlichen Charakters des Planungsumfeldes ist die Anlage öffentlicher Grünflächen bzw. –anlagen städtebaulich nicht opportun, da das Plangebiet in ca. 200 m Entfernung zur freien Landschaft liegt. Allerdings werden sehr wohl Baum- und Heckenbepflanzungen innerhalb des Gebietes vorgenommen, die im Bebauungsplan auch festgesetzt sind. Die Aufstellung von Sitzgelegenheiten ist ebenfalls geplant. Die Anlage eines von den Einwendern vorgeschlagenen Spielplatzes ist im Planbereich nicht sachgerecht, da lediglich 9 Wohnungen für Familien entstehen. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen wird von Senioren bewohnt werden. Im Übrigen befindet sich der nächstgelegene Spielplatz in ca 250 m Entfernung.</p> <p><b>Ergebnis zu 1. Zahl der Wohneinheiten / Verdichtung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken der Einwender sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |   |                    |
|               | <p><b>2. Verkehrsanbindung</b></p> <p><b>Anzahl von Parkplätzen und Verkehrsfluss in der Glockenlandstraße</b><br/>Die Einwender führen an, dass es schon jetzt zu Problemen mit dem Verkehrsfluss, zu Beinahe-Unfällen und zu Beschädigung parkender Autos käme, weil durch die nicht ausreichende Zahl von Parkplätzen für Anwohner der Verkehrsfluss in beide Richtungen stark eingeschränkt würde. Auch die Fußwege seien davon betroffen, es gäbe starke Einschränkungen für Rollatoren, Kinderwagen und</p> | <p><b>2.Verkehrsanbindung:</b></p> <p><b>Anzahl von Parkplätzen und Verkehrsfluss in der Glockenlandstraße</b><br/>Richtig ist, dass der Verkehrsfluss in der Glockenlandstraße durch parkende Fahrzeuge gehemmt wird, was grundsätzlich zu einer „natürlichen Verkehrsberuhigung“ führt und verkehrstechnisch nicht negativ zu beurteilen ist. Kritisches oder gefährliches Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer, die das Einschreiten der Straßenverkehrsbehörde erforderten, war bisher nicht zu verzeichnen, auch wenn Beinaheunfälle oder Beschädigungen parkender Autos oder das „Beparken“ von Gehwegen von den Einwendern beobachtet worden sind. Parkende Fahrzeuge sind für den</p>   |   |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.           | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|---------------|-----------|--|--|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |           | <p>Rollstühlen.</p> <hr/> <p><b>private Anliegerverkehre</b><br/>                     Des Weiteren stimme es nicht, dass es sich um vorwiegend private Anwohnerverkehre auf der Glockenlandstraße handle. Neben der Fabrik für Verpackungsmittel sei insbesondere die Zahnarztpraxis zu nennen. Außerdem sei die Glockenlandstraße eine der beiden Zufahrtsstraßen zum Friedhof.</p> | <p>Verkehrsteilnehmer zum einen zwar ein Hindernis, zwingen ihn aber zum anderen zu einer vorsichtigeren Fahrweise, was letztlich zur Verkehrsdämpfung und Gefahrenminderung beiträgt.</p> <hr/> <p><b>private Anliegerverkehre</b><br/>                     Bei einer "Anliegerstraße" handelt es sich um eine Straße, die überwiegend der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient. Als Anliegerverkehr ist derjenige Verkehr anzusehen, der zu diesen Grundstücken hinführt und von ihnen ausgeht. Dazu gehören auch die Verkehre zu den angesprochenen Betrieben, zur Arztpraxis und sogar zum Friedhof. Die Durchgangsverkehre überwiegen hier nicht, sie sind als gering einzustufen. Nach den Kriterien der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) könnte die Glockenlandstraße auf Grund ihres Querschnittes und ihrer Belastung sogar unter „Wohnstraße“ oder „Quartierstraße“ eingestuft werden. Diese Straßen können 200 - 400 Fahrzeuge/Stunde aufnehmen. Die Glockenlandstraße erreicht dieses Verkehrsaufkommen bei weitem nicht. Zur Einschätzung der Verkehrsbelastung erfolgte zunächst eine in der Bauleitplanung gängige Verkehrsabschätzung mit gebietstypischen Faktoren, die auf Grund der Mischnutzung relativ hoch angesetzt wurde. Die Berechnung geht aus von: 112 Bewohner (gemeldet); 5 zurückzulegende Wege pro Einwohner und Tag; gebietsbezogene Wege 98 %; MIV-Anteil (KFZ) 98%; PKW-Besetzungsgrad 1,0 Pers./PKW; Besucherverkehre 10% und Liefer-/Wirtschaftsverkehre 30% der Fahrten pro Einwohner und Tag. Insgesamt errechnen sich daraus pro Tag 592 PKW-Fahrten und 33 Transportfahrten, das sind über die Zeit von 6:00 – 20:00 Uhr verteilt, <u>46 Fahrzeugbewegungen pro Stunde</u>. Da es sich hierbei um theoretische Zahlen handelt, wurde auf Grund der vorgetragenen Bedenken zur Kontrolle eine Verkehrszählung an drei Tagen, zu unterschiedlichen Zeiten vorgenommen. Die Zählung ergab ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen pro Stunde von 40 PKW; 4 Kleintransporter; 0 LKW; 6 Radfahrer und 8 Fußgänger. In der Spitzenstunde von 16 – 17 Uhr waren <u>55 PKW-Bewegungen und 3 Kleintransporte</u> zu verzeichnen. LKW-Verkehre gab es zu den Zählzeiten nicht. Zum Vergleich sei zum Beispiel die Ortsdurchfahrt Dremmen mit über 6.300 KFZ/Tag bzw. <u>450 Fahrzeuge/Stunde</u>, bezogen auf die Zeit von 6:00 – 20:00 Uhr, genannt.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.           | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|---------------|-----------|---|--|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |           | <p><b>Zu- und Abfahrten aus dem Plangebiet</b><br/>Weiterhin sind sie der Auffassung, dass die Zu- und Abfahrten der geplanten 50 Fahrzeuge auf den Abstellflächen im neuen Wohngebiet und die zusätzlichen Fahrzeuge für Lieferanten und Dienstleister zu einer unerträglichen Situation in der Glockenlandstraße führen.</p>  | <p>Zur Beurteilung verkehrsregelnder Maßnahmen, ist die Einstufung der Straße letztlich nicht relevant. Von Bedeutung ist die tatsächliche Verkehrsbelastung, die objektiv betrachtet als gering einzustufen ist.</p>  |                    |
|               |           | <p><b>Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit</b><br/>Die Einwender fordern Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses, wie Ausweisung und Markierung von Anwohnerparkplätzen, Verbreiterung der Fußwege, Spiegel an der Ausfahrt von „Auf dem Hövel“ und eine daraus möglicherweise resultierende Einbahnstraßenregelung.</p> | <p><b>Zu- und Abfahrten aus dem Plangebiet</b><br/>Die Straßen im Plangebiet sind mit weniger als 200 Fahrzeuge/Stunde und einem Ausbau als Mischfläche nach der RAST06 als „Wohnwege“ einzustufen. Wohnwege können bis zu 200 Fahrzeuge pro Stunde aufnehmen. Zur Prognose der zu erwartenden Verkehre in und aus dem Plangebiet erfolgte die bereits oben erwähnte, in der Bauleitplanung gängige Verkehrs-Abschätzung unter Berücksichtigung folgender für Wohngebiete üblichen Faktoren: durchschnittliche Anzahl der Bewohner 60; Wege pro Einwohner und Tag 3,5; gebietsbezogene Wege 90 %; MIV-Anteil (KFZ) 95%; PKW-Besetzungsgrad 1,5 Pers./PKW; Besucherverkehre 5% und Transport-/Wirtschaftsverkehre 10% der Fahrten pro Einwohner und Tag. Insgesamt errechnen sich daraus pro Tag 126 PKW-Fahrten und 6 Liefer-/Wirtschaftsfahrten, das sind über die Zeit von 6:00 – 20:00 Uhr verteilt <u>10 Fahrzeugbewegungen pro Stunde</u>.</p> <p><b>Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit</b><br/>Aus den zuvor aufgezeigten Berechnungen ist ersichtlich, dass aus dem Verkehrsaufkommen des Neubaugebietes keine relevanten Belastungen der umliegenden Straßen zu erwarten sind. Mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich kann das Plangebiet problemlos an die Glockenlandstraße angeschlossen werden. Alle Fahrradien und Schleppkurven sind so ausgelegt, dass trotz parkender Fahrzeuge PKW und LKW gefahrlos ein- und ausfahren können. Die Glockenlandstraße kann die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen. Selbst zu Zeiten eines Beerdigungsfalles ist die Glockenlandstraße verkehrstechnisch nicht überbelastet.<br/>Die Schilderungen und Beobachtungen der Einwender zum Verkehrsverhalten in der Glockenlandstraße werden an die zuständige Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet. Diese wird die Gegebenheiten prüfen und gegebenenfalls die notwendigen Verkehrsregelungen (Markierungen, Parkverbotschilder, Geschwindigkeitsbeschränkungen und/oder Einbahnstraßenregelung) anordnen. Im Bebauungsplan können</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.                   | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|-----------------------|-----------|--|---|--------------------|
| <p>B 1 –<br/>B 23</p> |           |  | <p>Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Ergebnis zu 2. Verkehrsanbindung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken der Einwender sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.<br/>Die Schilderungen und Beobachtungen werden zur Klärung an die zuständige Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet.</p>   |                    |
|                       |           | <p><b>3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b></p> <p><b>„grüne Lunge“</b><br/>Die Einwender hätten die ehemaligen Gärten des Plangebietes bisher als „grüne Lunge“ im Kerngebiet von Dremmen empfunden und zahlreiche Vögel wahrgenommen. Sie seien bestürzt und enttäuscht, dass bereits vor dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses ein beschleunigtes Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt würde und bereits Bäume gefällt worden seien.</p> | <p><b>3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b></p> <p><b>„grüne Lunge“</b><br/>Als „Grüne Lunge“ werden innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und Parks umgangssprachlich bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Beim Planbereich handelt es sich weder um eine innerstädtische Lage noch um eine Fläche mit besonderem Erholungswert. Die angesprochenen gärtnerisch genutzten ehemaligen Gärten haben eine Größe von ca. 4.000 qm = 0,4 ha. Die innerörtlichen Freiflächen in Dremmen haben insgesamt eine geschätzte Größe von 20 ha = 200.000 qm. Darüber hinaus erstreckt sich im Abstand von noch nicht mal 150 m zum Plangebiet die weitläufige freie Landschaft. Hier von einer „grünen Lunge“ zu sprechen, ist irreführend und entspricht nicht den tatsächlichen ökologischen und städtebaulichen Gegebenheiten.<br/>Das beschleunigte Verfahren wurde nicht vor der Beschlussfassung durch den Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses „durchgeführt“, das Verfahren wurde durch den Beschluss erst eingeleitet.<br/>Seitens des Planungsträgers wurden keine Baumfällungen beauftragt, da die besagten Grundstücke noch nicht in seinem Besitz sind. Die vermutlichen Fällungen stehen in keinen Bezug zum Verfahren.</p> |                    |
|                       |           | <p><b>Änderung der Situation</b><br/>Des Weiteren seien sie der Auffassung, dass die Anzahl der Häuser, die kleinen Gärten und die Nichtausweisung von öffentlichen Grünflächen zu einer sehr starken Änderung der Situation führen würde, die durch die empfohlenen Maßnahmen im Artenschutzprüfungsbericht nur</p>   | <p><b>Änderung der Situation</b><br/>Dass die neue Planung, die derzeitige örtliche „Situation“ verändert, ist naheliegend. Allerdings verschlechtern sich das Gesamtbild und das ökologische Gesamtgefüge nicht. Wie bereits dargelegt, erfährt das Gebiet insgesamt eine städtebauliche Aufwertung. Dies zeigt ein Flächenvergleich zwischen ehemaliger Gebietsnutzung und neuer</p>  |                    |

| Nr.           | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|---------------|-----------|---|--|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |           | <p>ungenügend wiederhergestellt werden könne. Zudem seien einige Maßnahmen als „freiwillig“ aufgeführt und lägen in privater Verantwortung.</p> <hr/> <p><b>Anzahl der Häuser/Lebensbedingungen für Vögel</b><br/>Die Einwender fordern, die Anzahl der Häuser zu vermindern, um mehr Fläche für Gärten und öffentliche Grünflächen zur Verfügung zu stellen und auf öffentlichen Grünflächen durch Anpflanzen von Bäumen und Büschen sowie die Anbringung und den Unterhalt von Nisthilfen, insbesondere der Vogelwelt wieder angemessenere Lebensbedingungen zu geben.</p> <hr/> <p><b>4. Regenwasserentwässerung</b></p> <p><b>Aufnahmefähigkeit Regenwasserkanal</b><br/>Die Einwender befürchten, dass der hohe Anteil an überbauten und versiegelten Flächen zu einem so hohen Regenwasseranfall führe, dass der öffentliche Regenwasserkanal diesen nicht vollständig aufnehmen könne.</p> | <p>Planung. Bisher waren von der ca. 6.988 qm großen Plangebietsfläche ca. 3.000 qm vollflächig versiegelt, die Größe der im Plangebiet gelegenen Gartenflächen betrug ca. 3988 qm. In der neuen Planung werden nur ca. 900 qm mehr für Straße und Bebauung in Anspruch genommen..</p> <hr/> <p><b>Anzahl der Häuser/Lebensbedingungen für Vögel</b><br/>Die Forderung der Einwender, mehr Flächen für Gärten und öffentlichen Grünflächen anzulegen und Nist- und Brutkästen anzubringen um angemessene Lebensbedingungen insbesondere für die Vogelwelt zu gewährleisten, ist unbegründet. Den dortigen Vögeln stehen mit den verbleibenden Gärten und im direkten Umfeld ausreichend Rückzugsmöglichkeiten zur Verfügung. Besonders schützenswerte Vogelarten bzw. Quartiere und Niststätten wurden vom beauftragten Biologen innerhalb des Plangebietes nicht vorgefunden. Die im Bericht empfohlenen Maßnahmen werden selbstverständlich berücksichtigt.</p> <p><b>Ergebnis zu 3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <hr/> <p><b>4. Regenwasserentwässerung</b></p> <p><b>Aufnahmefähigkeit Regenwasserkanal</b><br/>Die mögliche Einleitungsmenge in den Straßenkanal wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Nacken, Aachen ermittelt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Materialien der versiegelten und nicht versiegelten Flächen wurden die Flächen des Ist-Zustands (2.962,6 m<sup>2</sup>) sowie des Planungszustandes (4.076,8 m<sup>2</sup>.) entsprechend ihres Versiegelungsgrades gewichtet. Die Differenz der versiegelten Flächen zwischen Planungszustand und Ist-Zustand wird über Rigolen auf den Grundstücken selbst versickert. In den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal der Glockenlandstraße wird also nur die Menge an Niederschlagsmenge eingeleitet, die bis dato auch vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb eingeleitet wurde. Damit wurde bereits der Forderung der Einwender, die Einleitungsmenge mit der zur Verfügung stehenden Kapazität des Kanals in Einklang zu bringen erfüllt. Eine Überlastung der Kanalkapazität durch die neue Bebauung ist ausgeschlossen und damit eine</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.           | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|---------------|-----------|--|--|--------------------|
| B 1 –<br>B 23 |           | <p><b>Rigolen</b><br/>Außerdem befürchten die Einwender, dass die vorgesehenen Rigolen nicht funktionieren könnten und dadurch die Keller der angrenzenden Häuser feucht werden könnten. Daraus folgernd würde der Regenwasserkanal an seine Kapazitätsgrenzen stoßen und aus den Gullys überstaudes Regenwasser die Keller überfluten. Die Befürchtungen seien in der nur überschläglichen Berechnung begründet</p> <p><b>Ausbau Regenwasserkanal</b><br/>Die Einwender fordern, den maximal anfallenden Regenwasseranfall in Übereinstimmung mit der Kapazität des Regenwasserkanals, einschließlich Sicherheitszuschlag zu bringen, indem weniger Häuser im Baugebiet gebaut werden und auf eine Regenwasserentsorgung durch Versickerung über Rigolen zu verzichten oder den Regenwasserkanal entsprechend auszubauen.</p> | <p>Verringerung der versiegelten Flächen und eine Reduzierung der Bebauung nicht erforderlich. Auch die Befürchtungen der Einwender im Hinblick auf evtl. austretendes Regenwasser aus den Kanaldeckeln sind damit unbegründet.</p> <p><b>Rigolen</b><br/>Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht eine gesetzliche Grundpflicht Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen. Da die hydrologischen Voraussetzungen für die Versickerung eines Teiles des anfallenden Regenwassers auf den eigenen Grundstücken gegeben sind, wird mit den Rigolen den Bestimmungen des § 51 a LWG entsprochen. Die Befürchtung der Einwender, dass die Rigolen nicht ordnungsgemäß funktionieren könnten, ist unbegründet. Die Anlagen sind entsprechend zu bemessen, mit entsprechenden Grenzabständen zu bauen und wasserrechtlich genehmigen zu lassen. Außerdem erfolgt eine Abnahme der Anlagen durch das Tiefbauamt der Stadt Heinsberg.</p> <p><b>Ausbau Regenwasserkanal</b><br/>Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes aber auch aus hauswirtschaftlichen Gründen kann den Forderungen der Einwender, keine Rigolen zuzulassen, dafür aber den Regenwasserkanal mit einer größeren Kapazität auszubauen nicht Rechnung getragen werden.</p> <p><b>Ergebnis zu 4. Regenwasserentwässerung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag                                      |
|------|---|---|--|---|
| B 24 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 02.05.2017 | Der Einwender trägt die gleichen Einwendungen vor wie die Einwender unter B 1 - 23, allerdings mit der Ergänzung, dass für die Glockenlandstraße keine Einbahnstraßenregelung getroffen und keine Straßenverengungen angelegt werden sollen.  | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.<br>Mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen im Einmündungsbereich kann das Plangebiet problemlos an die Glockenlandstraße angeschlossen werden. Weitergehende Maßnahmen sind in der Glockenlandstraße nicht erforderlich.<br><br><i>Ergebnis</i><br>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.   | Die Bedenken des Einwenders B 24 werden zurückgewiesen. |
| B 25 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 02.05.2017 | Der Einwender trägt die gleichen Einwendungen vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings mit der Ergänzung, dass er befürchtet, zu Beiträgen herangezogen zu werden, wenn sich herausstellt, dass die Kanäle Jülicher Straße, Grabenstraße und Erkelenzer Straße in ihrer Kapazität nicht mehr ausreichen und erneuert werden müssen. | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.<br>Wie bereits unter B 1 -23 Teil 4 / Regenwasserentwässerung erläutert, wird eine Kanalüberlastung durch die eingeschränkte Einleitung ausgeschlossen und damit eine Kanalerneuerung nicht erforderlich. Daher ist mit Beitragserhebungen, ausgelöst durch die Erschließungsmaßnahmen des neuen Baugebietes nicht zu rechnen.<br><br><i>Ergebnis</i><br>Die vorgetragenen Bedenken des Einwenders sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden. | Die Bedenken des Einwenders B 25 werden zurückgewiesen. |
| B 26 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 28.04.2017 | Der Einwender trägt die gleichen Einwendungen vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings erklärt er zusammenfassend noch mal, dass er mit der Anzahl der Wohnhäuser nicht einverstanden sei und die Verkehrsanbindung, der Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Regenwasserentwässerung nicht tragbar sei.                     | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.<br>Die vom Einwender vorgetragene zusammenfassende Erklärung ist lediglich eine globale Zusammenfassung der unter B 1 – 23 vorgetragenen Einwendungen.<br><br><i>Ergebnis</i><br>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.  | Die Bedenken des Einwenders B 26 werden zurückgewiesen. |

| Nr.                  | Schreiben  | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|----------------------|--|--|--|--|
| B 27<br>B 29<br>B 30 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 02.05.2017 und 07.05.2017 | Die Einwender tragen die gleichen Einwendungen vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings schlagen sie die Einrichtung einer Einbahnstraße für die Glockenlandstraße vor.  | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.<br>Es wurde unter B 1 – 23 Nr. 2 („Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit“) erläutert, dass die Einrichtung einer Einbahnstraße und die Anlage von Straßenverengungen in der Glockenlandstraße nicht geboten sind.<br><br><i>Ergebnis</i><br>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.   | Die Bedenken der Einwender B 27, B29 u. B30 werden zurückgewiesen. |
| B 28                 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 08.05.2017                | Die Einwenderin trägt die gleichen Einwendungen vor wie die Einwender unter B 1 - 23, allerdings schlägt die Einwenderin vor, zur Entzerrung der Verkehrssituation eine weitere Anbindung des Plangebietes vorzunehmen. Eine Zu- und Ausfuhr hält sie in Bezug auf Rettungsmaßnahmen von Feuerwehr und Krankenwagen für sehr gefährlich.   | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen.<br>Eine zweite Aufschließung des Gebietes ist auf Grund der dichten Umgebungsbebauung, der Eigentumsverhältnisse und der Topographie nicht möglich und auch nicht erforderlich. Alle Bereiche des Plangebietes können gefahrlos erreicht und logistisch versorgt werden. Die Durchführung von Rettungseinsätzen ist sichergestellt.<br><br><i>Ergebnis</i><br>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.  | Die Bedenken der Einwenderin B 28 werden zurückgewiesen.           |
| B 31<br>B 32         | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 10.05.2017                | Die Einwender tragen die gleiche Stellungnahme vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings führen sie an, dass sie enttäuscht sind, das der Rat der Stadt Heinsberg es versäumt hat, die betroffenen Anwohner ausreichend zu informieren und über die Rechte aufzuklären, nur Transparenz schaffe Vertrauen und ein nettes Miteinander.<br>Des Weiteren bitten sie darum, dass die Häuser, die an die Rückseite der Grundstücke der Eschstraße anschließen, nur einstöckig geplant werden, um ihre Privatsphäre zu sichern. | Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die umfangreichen Ausführungen wird verwiesen.<br>Der Gesetzgeber gibt die von den Einwendern angesprochene Transparenz gesetzlich vor, indem er ein solches Verfahren, wie es für das Gebiet gerade durchgeführt wird, im Baugesetzbuch vorgeschrieben hat. Innerhalb dieses Verfahrens wird eine Offenlage gem. § 3 (2) und § 4(2) BauGB durchgeführt, in der jeder das Recht hat, seine Meinung und entsprechende Anregungen oder Bedenken vorzutragen, die abschließend seitens des Rates abgewogen werden. Die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Bauordnung sind darauf ausgerichtet, unter anderem die Privatsphäre der Bürger ausreichend zu schützen. Dementsprechend sind auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen worden. | Die Bedenken der Einwender B 31 u. B 32 werden zurückgewiesen.     |

**B = Bürger**
**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr.  | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag                                      |
|------|---|---|--|---|
|      |   |   | <p><b>Ergebnis</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>   |   |
| B 33 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 05.05.2017 | Der Einwender trägt die gleiche Stellungnahme vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings konkretisiert er den Absatz 1 der Einwendungen hinsichtlich einer Begrenzung der Wohneinheiten auf 15 Wohnhäuser. Damit würden die befürchteten Verkehrsanbindungs- und Entwässerungsprobleme weitgehend vermieden. Die Vermeidung eines engen „Ghettos“ sei für das Zusammenleben in der Nachbarschaft geboten. | <p>Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die umfangreichen Ausführungen wird verwiesen.<br/>Der bauliche Umfang innerhalb des Baugebietes mit 21 kleinen Wohneinheiten insbesondere für Senioren entspricht in etwa der überbauten Fläche von 12 – 13 ortsüblichen normalen Wohnhäusern. Die vom Einwender gewünschte Größenordnung wird demnach sogar unterschritten. Der Begriff „Ghetto“ sagt im Übrigen nichts über die Anzahl und die Dichte eines Gebietes aus, es beschreibt vielmehr ein für sich abgetrenntes Wohnquartier mit einem entsprechenden sozialen Umfeld.</p> <p><b>Ergebnis</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> | Die Bedenken des Einwenders B 33 werden zurückgewiesen. |
| B 34 | Bürger - Einwendungs-vordruck mit persönlicher Ergänzung vom 06.05.2017 | Der Einwender trägt die gleiche Stellungnahme vor wie die Einwender unter B 1-23, allerdings stimmt er einem Ausbau der Glockenlandstraße zu Lasten der Grundstückseigentümer nicht zu.   | <p>Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die umfangreichen Ausführungen wird verwiesen.<br/>Ein Ausbau der Glockenlandstraße ist auf Grund der Plangebietsanbindung nicht erforderlich, sodass auch keine diesbezüglichen Beiträge anfallen.</p> <p><b>Ergebnis</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>  | Die Bedenken der Einwenders B 34 werden zurückgewiesen. |

**B = Bürger**

**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr. | Schreiben                                | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag                                      |
|-----|--|--|---|---|
| B35 | Bürgereinwand - Schreiben vom 05.05.2017 | <p>Der Einwender widerspricht dem Verfahren grundsätzlich wegen:<br/> <b>A.</b> wegen fehlender Vorbereitung einer frühzeitig und öffentlich bekanntgemachter Bauleitplanung,</p>  | <p><b>A:</b> Da das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Die Bekanntmachungen nach § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 13 a BauGB dürfen verbunden werden, d.h. zu gleicher Zeit erfolgen. Eine vorgezogene bzw. frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in diesem Fall nicht vorgeschrieben. Die ortsübliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 82 erfolgte am 01.04.2017. Von einer fehlenden frühzeitigen Beteiligung kann also keine Rede sein.</p> | Die Bedenken des Einwenders B 35 werden zurückgewiesen. |
|     |  | <p><b>B.</b> nicht ausreichender Begründung und Erfordernis für ein „beschleunigtes Verfahren“ und „eine abweichende Bauweise“,</p>  | <p><b>B:</b> Das „beschleunigte Verfahren“ begründet sich im § 13a BauGB. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. (1) Nr. 1 weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 Quadratmetern liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Das Erfordernis der „abweichenden Bauweise“ wurde in der Begründung erläutert.</p>   |   |
|     |  | <p><b>C.</b> Wegfall des Umweltberichtes und eines Verkehrsgutachtens mit Verträglichkeitsprüfung, welche in Anbetracht der Probleme auf der Glockenlandstraße sowie der inneren Erschließungsstraße unerlässlich seien,</p> | <p><b>C:</b> Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren auf die Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden. Dennoch wurde eine Potenzialabschätzung (Artenschutzprüfung Stufe I) zum Vorkommen geschützter Arten durchgeführt. Ein Verkehrsgutachten ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastungen nicht erforderlich.</p>  |   |
|     |  | <p><b>D.</b> keine Beteiligung von berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange.</p>   | <p><b>D:</b> Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge des Verfahrens beteiligt. Ihre Stellungnahmen werden unter T1 bis T5 behandelt.</p> <p><b>Ergebnis zu A bis D</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet.</p>  |   |

**B = Bürger**

**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr. | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|-----|-----------|---|--|--------------------|
| B35 |           | <p>Des Weiteren seien ungeeignet und abzulehnen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die bereits überlastete Glockenlandstraße als einzige Anbindungsstraße,</li> <li>2. die innere Erschließungsstraße als Sackgasse mit nur einer einzigen Zu-/Abfahrt,</li> <li>3. die zu dichte Bebauung mit 21 Häuser auf minimalen Grundstücksgrößen,</li> <li>4. die „abweichende Bauweise“ mit Überschreitung der Obergrenze der GRZ, der Verringerung der GFZ als Ausgleichsmaßnahme, der Straßenraumbepflanzung auf Privatgrund, Abweichung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, Hauszeilen mit einer Länge über 50 m,</li> <li>5. die Regenwasserentwässerung über Rigolen auf den Grundstücken,</li> <li>6. die geringe Anzahl an Parkplätzen und nicht ausreichender Frei-/Grünflächen.</li> </ol> <hr/> <p>Im Einzelnen nimmt der Einwender wie folgt zur Begründung Stellung:</p> <p><b>1. Veranlassung zur Planung/Erschließung</b></p> <p><b>1.a Veranlassung zur Planung (Punkt 3 der Begründung):</b><br/> Die Annahme, die gewerblichen Nutzungen seien nur vereinzelt, in nicht störendem Umfang vorhanden, wird vom Einwender als unzutreffend bezeichnet. Dazu führt er an, dass die die Firma Rheinfelder aufsuchenden LKWs ein Durchkommen verhindern und rangierende Hublader beim Be- und Entladen Fußgänger und Radfahrer gefährden. Die Zahnarztpraxis vor dem Haus habe Stellplätze für Besucher, die nicht nur den Bürgersteig blockieren, sondern auch das Parken auf der Straße. Ein landwirtschaftlicher Hofverkauf würde ebenfalls Kundschaft aus dem Ort anziehen.</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.: Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr. 2 ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> <li>2.: Zu den Einwendungen wurde unter B 28 ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> <li>3.: Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr.1. ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> <li>4.: Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr.1. ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> <li>5.: Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr.4. ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> <li>6.: Zu den Einwendungen wird nachfolgend unter 2e und unter B 1 – 23 Nr. 1 ausgiebig Stellung genommen. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</li> </ol> <p><b>Ergebnis zu 1. Bis 6.</b><br/> Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <hr/> <p><b>1. Veranlassung zur Planung/Erschließung</b></p> <p><b>1.a Veranlassung zur Planung (Punkt 3 der Begründung):</b><br/> Zunächst wird klargestellt, dass die vom Einwender zitierte Aussage zur gewerblichen Nutzung nicht unter Punkt 3 „Veranlassung zur Planung“ sondern unter Punkt 4 „Planungsziel“ zu verzeichnen ist. Der Einwender beschreibt dazu die Auswirkungen der im Umfeld bestehenden Betriebe in Bezug auf die stattfindenden Verkehre im Straßenraum. Die Aussage der Begründung zur gewerblichen Nutzung bezieht sich jedoch auf die Einschätzung des Gebietscharakters im Umfeld des Plangebietes, woraus sich die Festsetzung des Mischgebietes an der Glockenlandstraße und die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im rückwärtigen Planbereich ergeben. Die Belange des Verkehrsaufkommens werden im nachfolgenden Punkt unter 1.b behandelt.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 35 |           | <p>Ein leer stehendes Geschäftslokal könnte wieder belebt werden und die Zufahrt zu einer Wiese und Lagerbereich eines örtlichen Bauernbetriebes würde weiterhin gewerblich genutzt. Der Friedhof trüge im Besonderen zu einer hohen Frequentierung der Straße bei, ebenso die Ein-Ausfahrt der Straße „Auf dem Hövel“.</p> <p><b>1.b Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                 Die Annahmen, dass die Glockenlandstraße ein geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen aufweise, seien unzutreffend. Die Glockenlandstraße sei keinesfalls nur Anliegerstraße, sie sei in hohem Maße Durchgangs- und Lieferstraße für die zuvor genannten Betriebe. Sie habe außerdem Verkehre zur Eschstraße und weiter zum Ortsausgang aufzunehmen. Für ihre Einstufung fehle der Nachweis, nach welchem Verfahren diese ermittelt wurde, dieses sei vorzulegen. Nach Einschätzung des Einwenders und der Allgemeinheit im Ort habe sie ein hohes Verkehrsaufkommen, sei bereits jetzt überlastet und stehe vor dem Kollaps, Zurücksetzen wegen Gegenverkehr sei ein alltägliches Übel. Die nur einseitigen Parkmöglichkeiten entlang der Glockenlandstraße würden jetzt schon für die jetzigen Anlieger wegen der dortigen Einfahrten nicht ausreichen, insgesamt würde für das Parken nicht einmal ¼ der Straßenlänge übrig bleiben. Zudem würden die Parkplätze von Bewohnern der angrenzenden Lütticher- und Lambertusstraße genutzt, da auch dort Parkplätze fehlen. Des Weiteren kämen noch die hohe Anzahl der Besucher- und Lieferverkehre der 21 Wohnungen des Plangebietes hinzu. Diesen Umfang könne die Glockenlandstraße nicht verkraften, daher würde dringend ein Verkehrsgutachten mit Verträglichkeits-Analyse gefordert.</p> | <p><b>1.b Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                 Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23, Nr. 4. ausgiebig Stellung genommen. Das Fehlen eines Nachweises bzw. eines Gutachtens ist nicht begründet, da wie unter B 1 – 23, Nr. 4. erläutert, keine Probleme in verkehrstechnischer Hinsicht zu erwarten sind. Mit dem ruhenden Verkehr wird sich wie bereits geschildert, die Straßenverkehrsbehörde auseinandersetzen und falls erforderlich entsprechende Anordnungen erlassen.</p> |                    |

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|---|--------------------|
| B 35 |           | <p><b>1.c Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                     Der Einwender führt an, dass nicht erkennbar sei, wie und wo Gehwege entstehen sollen, es fehle der zeichnerische Nachweis. Für eine Verkehrsberuhigung in „natürlicher Form“ durch parkende Fahrzeuge in der Glockenlandstraße sei die Erschließung des Plangebietes nicht vonnöten, schon jetzt kämen Fußgänger oder Radfahrer schneller voran als Autos. Die Glockenlandstraße brauche keine Verkehrsberuhigung, sie brauche Verkehrsentlastung, dazu trüge die vorgesehene Straßenänderung nicht bei.</p>   | <p><b>1.c Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                     Die Ausführungen unter 1.c sind missverständlich. Es wird vermutet, dass der Einwender den Straßenausbau der Glockenlandstraße meint. Ein solcher wird durch das Plangebiet nicht ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes werden keine separaten Gehwege angelegt, die Straßen werden als Mischfläche ausgeführt.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>1.d Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                     Der Einwender fragt, wer die Kosten für den Ausbau trägt, die Begründung würde keine Auskunft darüber geben. Sollten dies die Anwohner sein, hätte dies offen gelegt werden müssen, da hiervon die Zustimmung oder Ablehnung des Bauvorhabens abhängig sei.<br/>                     Ebenso wird angeführt, dass die Glockenlandstraße als einzige Anbindung für das Plangebiet abzulehnen sei, da unter der erhöhten Belastung nicht nur die jetzigen Anwohner sondern auch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes leiden würden. In allen anderen Neubaugebieten dieser Größe gäbe es ausnahmslos mehrere Straßen, mindestens aber zwei, über die das Wohngebiet zu erreichen sei.</p> | <p><b>1.d Erschließung (Punkt 8.2 der Begründung):</b><br/>                     Ein Ausbau der Glockenlandstraße ist nicht vorgesehen, sodass auch keine Beitragserhebung im Zuge der geplanten Maßnahme erfolgen wird. Die Kosten der Planstraßen trägt der Vorhabenträger.<br/>                     Zu einer zweiten Anbindung wird unter B 28 Stellung genommen, auf die Ausführungen wird verwiesen.</p> <p><b>Ergebnis zu 1. Erschließung</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>2. innere Erschließung</b></p> <p><b>2.a innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>                     Der Einwender führt an, dass es sich bei der Erschließung um eine Sackgasse handele, die mit einer Länge von 135 m und der extrem dichten und beidseitigen Bebauung unakzeptabel sei. Eine scharfe 90 Grad Abwicklung anstatt eines Bogens und zwei Versprünge mit Engpässen würden die Straße zu einer Falle machen, aus der es bei Gefahr kein Entrinnen gäbe. Der Einzige Ausweg sei die bereits überlastete Glockenlandstraße. Alle anderen Neubaugebiete dieser Größenordnung würden mindestens von zwei Seiten oder</p>   | <p><b>2. innere Erschließung</b></p> <p><b>2.a innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>                     Die Straßenplanung sieht eine bedarfsgerechte und verkehrstechnisch ausreichend dimensionierte Erschließungsstraße vor. Geplant ist ein Ausbau mit Mischbauflächen, die eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer erfordern. Dafür wurden Straßenbreiten zwischen 4,50 m und 6,44 m mit Versprünge und Aufweitungen vorgesehen, die auch Verweilzonen für Fußgänger bieten. Die Straße wurde von der Ing.-Gesellschaft Dr. Nacken, Aachen nach den straßenbaulichen Richtlinien unter Berücksichtigung der notwendigen Schleppkurven und Fahrradien geplant. Der nach RAST06 vorgesehene Wendehammer bietet</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|---|--------------------|
| B 35 |           | mehr befahren werden können. Als Vorbild dient der Bebauungsplan Nr. 32 Dremmen Sootstraße/Talmühlenstraße.  | Fahrzeugen genügend Wendemöglichkeiten bis zu 3-achsigen LKW, sodass auch Anlieferverkehre und Müllfahrzeuge ungehindert wenden können. Eine Gefahr oder Behinderung ist nicht erkennbar.   |                    |
|      |           | <b>2.b innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Der Einwender behauptet, dass die Anwohner in der Furcht leben müssen, dass Rettungsfahrzeuge nicht zügig Hilfe leisten könnten.   | <b>2.b innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Die Einwendungen wurden bereits unter dem vorherigen Punkt 2a und unter der Einwendung B 28 behandelt. Auf die Ausführungen wird verwiesen.   |                    |
|      |           | <b>2.c innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Bemängelt wird die Anlegung der alleinigen fußläufigen Verbindung des Plangebietes zur Hügelstraße. Diese abschüssige Stelle sei höchst gefährlich, die Hügelstraße sei stark befahren, der Bürgersteig habe nur eine geringe Breite, gerade mal für einen Fußgänger. Die Gasse würde nur von Personen benutzt, die gut zu Fuß seien, Kinderwagen, Rollstühle oder Rollatoren sei sie nicht befahrbar, diese würden den Weg über die Glockenlandstraße nehmen. Durch die Gasse zur Hügelstraße würde der Nachteil der Sackgasse nicht geringer, ebenso wenig trüge sie zur Entlastung der Glockenlandstraße bei. | <b>2.c innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Es ist richtig, dass die Gasse als fußläufige Verbindung von der Eschstraße zur Hügelstraße in einem kleinen Teilbereich ca. 10 m vor der Einmündung in die Hügelstraße abschüssig ist. Bevor der Fußweg jedoch am Bürgersteig der Hügelstraße endet, ist die Gasse bereits wieder eben, mit nur leichtem Gefälle in Pflasterbelag ausgeführt. Die Gasse besteht seit Jahrzehnten und gehört zum Ortsgefüge Dremmen, wie viele andere Gassen auch. Zudem wird angemerkt, dass der Vorhabenträger bereit ist, den abschüssigen Teilbereich im Zuge der Erschließung im Zuge des fußläufigen Anschlusses an die Gasse zu erneuern. Selbstverständlich kann die Gasse nur schwerlich von gehbehinderten Menschen und Rollstuhlfahrern mit Hilfe genutzt werden. Das ist jedoch kein Grund, die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur Gasse nicht herzustellen. Da die Anbindung des Plangebietes an die Gasse nur fußläufig ist, ist die Aussage des Einwenders richtig, dass dadurch keine Verringerung des Individualverkehrs der Glockenlandstraße erfolgt. Die Anbindung erfolgte auch nur, um das Plangebiet an den für Dremmen typischen Gassencharakter anzuschließen und eine direkte fußläufige Verbindung zum Ortsmittelpunkt zu gewährleisten. |                    |
|      |           | <b>2.d innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Der Einwender bemängelt die Straßenplanung, insbesondere die variierenden Breiten der Erschließungsstraße, es sei nicht angegeben, ob Begegnungsverkehr zwischen PKW und ggf. LKW möglich sei, für Zurücksetzen gäbe es keine Ausweichmöglichkeit, eine Mindestbreite von 4,75 m, ange-  | <b>2.d innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br>Auf den Ausbau der Planstraße wurde unter Punkt 2.a bereits eingegangen. Die Straße ist trotz seitlicher Parkplätze problemlos befahrbar. Dass keine Bürgersteige angelegt werden sollen, ist richtig. Es handelt sich um einen Wohnweg nach RAST06, ausgeführt in Mischflächen, die allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen sollen. Selbstverständlich ist  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|---|--------------------|
| B 35 |           | <p>geben in entsprechenden Quellen, sei nicht nachvollziehbar. Außerdem würde eine Straßenbreite von maximal 6,44 m angegeben, die aber als Fahrbahn nicht zur Verfügung stünden, da seitliche Parkstreifen abzuziehen seien, sodass nur 4,10 m (weit unter dem Mindestmaß) verbleiben würden, die Begegnungsverkehr verhindern würde, es käme dadurch zu gefährlichen Engpässen. Eine Verbreiterung der Straße sei dringend notwendig. Außerdem seien keine Bürgersteige oder markierte Fußwege vorgesehen, so dass die Straße gleichzeitig von PKW, LKW, Fußgänger (ggf. Mit Rollatoren), Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Kinderwagen benutzt werden müsse. Dies sei eine höchst gefährliche Gefahrenquelle. Bürgersteige seien, wie in anderen Baugebieten unerlässlich.</p> <p><b>2.e innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>                 Der Einwender führt an, dass es unzutreffend sei, dass im Plangebiet in ausreichendem Umfang Parkmöglichkeiten vorhanden seien. Das Problem würde mit dem Verweis auf die 50 „Abstellmöglichkeiten“ im privaten Bereich heruntergespielt. Der vor dem Carport ausgewiesene Stellplatz für Zweitwagen oder Besucher würde gerade mal für einen Bewohner ausreichen, weitere Personen oder Besucher müssten auf die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum ausweichen. Er fordert daher das Angebot von max. 8 PKW im Straßenraum sei drastisch zu erhöhen. Wenn dies durch eine Straßenverbreiterung nicht möglich sei, müsste ein separater Parkplatz angelegt werden, was bei der Plangebietsgröße durchaus machbar wäre, auch wenn dadurch Wohnraum eingeschränkt würde. Die Belange der zukünftigen Bewohner bzgl. Sicherheit, Erreichbarkeit und Bewegungsfreiheit hätten Vorrang. Im Übrigen wäre dies auch ein Mittel zur Verringerung der Wohndichte.</p> | <p>hier äußerst rücksichtsvolles Fahren gefordert. Solche Verkehrsanlagen ohne separierte Gehwege sind in Wohngebieten vielfach und ausreichend erprobt.</p> <p><b>2.e innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>                 Beim Verkehr innerhalb des Plangebietes handelt es sich um reine Anliegerverkehre, die, wie unter B 1 – 23, Nr. 2. ausführlich erläutert, relativ gering sind. Grundstückseigentümer und Besucher können ohne weiteres die PKW-Stellflächen auf den privaten Grundstücken nutzen. Das geringe Verkehrsaufkommen verlangt keine höhere Anzahl an Parkplätzen. Die 8 vorgesehenen Parkplätze sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens mit gerade mal 2-3 Besucher und Transport-/Wirtschaftsfahrten vollkommen ausreichend bemessen. Die Sicherheit der Bewohner und Straßenraumbenutzer ist zur Genüge gewahrt, weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.</p> |                    |

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|--|--------------------|
| B 35 |           | <p><b>2.f innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>Der Einwender ist der Auffassung, dass es zweckmäßig sei, einen Wendehammer anzulegen, der zügiges Durchfahren für Müllfahrzeuge und Speditionen gewährleiste. Der vorgesehene Wendehammer bedinge mit seinem mit 12 m Durchmesser ein Rangieren der LKW.</p>  | <p><b>2.f innere Erschließung (Punkt 8.3 der Begründung):</b><br/>Der Wendehammer ist nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST06) geplant und für das Wenden von PKW in einem Zuge durchaus ausreichend. Das Wenden von LKW in einem Zuge ist für Anlieferverkehre als auch für Müllfahrzeuge nicht erforderlich und wird von den Entsorgungsfirmen auch nicht verlangt. Erforderlich ist ein Wendemanöver in drei Zügen, was hier problemlos gewährleistet ist.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>2.g innere Erschließung (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Der Einwender führt an, dass laut Begründung Kommunikationsraum im Straßenbereich gebildet würde. Platzbildungen seien nirgendwo zu erkennen aber dringend an geeigneter Stelle gefordert.</p>   | <p><b>2.g innere Erschließung (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Die Aussagen des Einwenders sind im Allgemeinen sehr widersprüchlich. Zum einen fordert er einen fahrzeuggerechten Ausbau der Erschließungsanlage, zum anderen vermisst er Kommunikations- bzw. Platzflächen. Die Straßen sollen wie unter 2.a – 2.f erläutert, als Wohnwege mit Mischflächen, Versprüngen, Versätze und Verweilzonen ausgebaut werden. Dadurch wird eine hinreichende Ausbauqualität für die Anwohner sichergestellt. Dies geschieht durch die entsprechenden Aufweitungen und Versätze. Die Anlegung eines größeren Platzes ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p><b>Ergebnis zu 2. Innere Erschließung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |
|      |           | <p><b>3. Veranlassung zur Planung</b></p> <p><b>3. a u. b. Veranlassung zur Planung (Punkt 3 der Begründung):</b><br/>Der Einwender stellt die Frage, wann der landwirtschaftliche Betrieb vom Vorhabenträger erworben wurde, die weiteren Grundstücke seien Ende 2016 gekauft worden. Er verweist auf die Beschlüsse des Rates vom 30.09.2015 und 03.02.2016, denen zufolge die Grundstücksentwicklung durch einen städtischen Regiebetrieb als „wirtschaftliche Konstellation“ spätestens am 01.09.2016 aufgenommen worden sei, also vor dem Ankauf der zusätzlichen Grundstücke. Wenn die</p> | <p><b>3. Veranlassung zur Planung</b></p> <p><b>3. a u. b. Veranlassung zur Planung (Punkt 3 der Begründung):</b><br/>Der Regiebetrieb führt keine vorhabenbezogenen Baumaßnahmen mit Straßenbau und Hochbauvorhaben für einen bestimmten Verwendungszweck durch. Derartige Baumaßnahmen sind jedoch durch die Gründung des Regiebetriebes nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall hat der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss mit Einleitung des Verfahrens dem Investorenmodell zugestimmt. Von Begünstigung eines Einzelnen und einer Benachteiligung der Hauskäufer zu sprechen, ist nicht zutreffend.</p> <p><b>Ergebnis zu 3. Veranlassung zur Planung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>               |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr. | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--|--------------------|
| B35 |   | <p>Stadt um Einbeziehung der rückwärtigen Grundstücke gebeten habe, sei die Frage zu beantworten, warum die Stadt die Grundstücke nicht selbst erworben habe anstatt sich zum „Bittsteller“ zu machen. Dies könne den Verdacht aufkommen lassen, dass durch die Zusage eines „beschleunigten Verfahrens“ und der „abweichenden Bauweise“ eine Gegenleistung erbracht worden sei. Der Investor würde dadurch begünstigt, zum Nachteil der Grundstücks- bzw. Hauskäufer.</p> |  |                    |
|     |   | <p><b>4. Planungsziel</b></p>  | <p><b>4. Planungsziel</b></p>  |                    |
|     |   | <p><b>4.a Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Der Einwender bemängelt global die Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung.</p>   | <p><b>4.a Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die umfangreichen Ausführungen wird verwiesen.</p>  |                    |
|     |   | <p><b>4.b Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Der Einwender moniert den fehlenden Nachweis des Grundstückspreises und der Wohnungen, die Preise seien jedoch dem Vernehmen nach nicht gerade günstig, was daran zweifeln lasse, das die angeblich große Nachfrage tatsächlich zum Abschluss führe.</p>  | <p><b>4.b Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Grundstücks- und Hauspreise sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung. Die Nachfrage nach Wohnungen in der angebotenen Art ist erfahrungsgemäß hoch.</p>  |                    |
|     |   | <p><b>4.c Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Der Einwender führt an, dass die zur Erschließung als Wohnstraße mit dem Ziel „für ein verträgliches Miteinander“ bereits unter Punkt 2.g Bedenken vorgetragen worden seien.</p>  | <p><b>4.c Planungsziel (Punkt 4 der Begründung):</b><br/>Zum Verträglichem Miteinander wurde bereits unter 2.g Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen.</p> <p><b>Ergebnis zu 4. Planungsziel</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |
|     | <p><b>5. Maß der baulichen Nutzung</b></p>  | <p><b>5. Maß der baulichen Nutzung</b></p>   |  |                    |
|     | <p><b>5.a Maß der baulichen Nutzung (Punkt 9.2.2 der Begründung):</b><br/>Der Einwender führt an, dass das gesetzte Planungsziel mit einer geschlossenen Bebauung, Hausgruppen oder längere</p> | <p><b>5.a Maß der baulichen Nutzung (Punkt 9.2.2 der Begründung):</b><br/>Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Weitere Ausführungen sind hier nicht erforderlich.</p>  |  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr. | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|-----|-----------|---|---|--------------------|
| B35 |           | <p>Hauszeilen nur in Dremmen in der Dorfstraße vorkomme und nicht in den Neben- und Anliegerstraßen zu finden sei. In Neubaugebieten sei eine solche Bebauung allenfalls geringfügig in Kombination mit einer freien Bebauung zu finden. Dieser veraltete Straßencharakter vollumfänglich in einem einzelnen Baugebiet anwenden zu wollen, entbehre jeder Grundlage und sei abzulehnen.</p> <p><b>5.b Maß der baulichen Nutzung (Punkt 9.2.2 der Begründung):</b><br/>                     Der Einwender moniert die abweichende Bauweise mit der Abweichung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen. Der vordere Abstand zur Straße sei mit teilweise 1,00 m und vor dem Eingang mit 2,00 m zu gering bemessen. Für das Heraussetzen mit Rollstühlen oder Kinderwagen sei das bedrohlich wenig. Das Fehlen eines Bürgersteiges werde deutlich spürbar. Auf einen seitlichen Abstand würde ganz verzichtet, Fenster seien dort nicht möglich.<br/>                     Der Einwender verweist darauf, dass das Gesetz einen seitlichen Abstand von 3,00 m (auch Bauwich genannt), vorschreibe. Der Abstand diene dem Brandschutz, der besseren Gebäudebelichtung und vor allem der Privatsphäre der Bewohner. Dieser Abstand würde ansonsten in nahezu allen Neubaugebieten eingehalten. Was für Käufer und Bewohner nachteilig sei, sei für den Investor von großem Vorteil, er könne „eng an eng“ bauen.<br/>                     Des Weiteren seien die über 50 m langen Häuserzeilen, für Dremmen nicht typisch. Es dürfe nicht das städtebauliche Ziel sein, in einem Ort ein sonst nirgendwo vergleichbares Projekt mit einer überhöhten Häuserzahl, gleich einer Art Massensiedlung zu schaffen.<br/>                     Bezweifelt werden auch die Grundstücksgrößen von im Schnitt 250 qm. Diese Parzellierung mit großer Nachfrage an kleinen Baugrundstücken zu begründen sei unglaublich.</p> | <p><b>5.b Maß der baulichen Nutzung (Punkt 9.2.2 der Begründung):</b><br/>                     Die Abstandsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind sowohl planungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich ausreichend bemessen. Ebenfalls sind die Hauseingänge für Rollstühle und Kinderwagen gefahrlos zu erreichen. Warum ein Gehweg hier von Nöten sein soll, ist nicht erkennbar, es handelt sich bei der Straße um einen Wohnweg. Dieser kann frei gestaltet werden und erlaubt auch einen geringeren Abstand der Baugrenzen zur Straße.<br/>                     Die getroffenen Festsetzungen wurden auf die Grundrisse der geplanten Gebäude abgestimmt. Fenster zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nicht geplant und auch nicht erforderlich. Ausreichende Belichtung, Brandschutz und Einhaltung der Privatsphäre sind voll umfänglich gewährleistet.<br/>                     Die getroffene Bauweise beinhaltet städtebaulich notwendige Festsetzungen bzw. Einschränkungen, die in einem Bebauungsplan zur Innenentwicklung durchaus angebracht sind.<br/>                     Hinsichtlich der Häuserzeilen wird unter B1 – B 23 ausführlich eingegangen, auf die Ausführungen wird verwiesen.<br/>                     Die Grundstücke sind ausreichend, dem Nutzungszweck entsprechend groß bemessen und erfüllen alle Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Auf die Erläuterung unter B 1 – 23 Nr. 1 wird verwiesen.</p> <p><b>Ergebnis zu 5. Maß der baulichen Nutzung</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr. | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|-----|-----------|--|---|--------------------|
| B35 |           | <p>Weiterhin bemängelt der Einwender, dass die Grundflächenzahl im Zuge der abweichenden Bauweise auf 0,5 erhöht werde. Dies habe zur Folge, dass die übrige Nutzfläche kleiner werde. Die Stadt würde dies mit dem Vorteil geringerer Gartenarbeit begründen, obwohl der Gesetzgeber die geringere GRZ zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verlange. Man frage sich, warum davon ohne Not abgewichen werde, der Investor erspare sich damit 25% Grundstücksfläche.</p> <p>Die Absenkung der Geschossflächenzahl von 1,2 auf 0,8 sei kein Vorteil für die Bewohner, profitieren würde nur der Investor wegen der Kostenersparnis bei einer kleineren Geschossfläche.</p> <p>Weiterhin ist der Einwender der Meinung, dass die Änderung der GRZ und GFZ nur zugunsten des Investors bewerkstelligt würde, die Bewohner müssten dafür die Straßenraumbepflanzung auf den Grundstücken in ihre Obhut nehmen.</p> |   |                    |
|     |           | <p><b>6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p><b>6.a und b Zulässige Zahl der Wohneinheiten (Punkt 9.2.4 der Begründung):</b></p> <p>Der Einwendung bemängelt die Einschränkung auf eine Wohneinheit pro Wohngebäude, es würde verhindert, dass zwei Generationen unter einem Dach wohnen können. In diesem Fall würde an eine Verringerung der Wohndichte gedacht, die auch erforderlich wäre. Dazu gäbe es folgende Möglichkeiten: größere Grundstücke, mehr öffentliche Parkplätze oder separater Parkplatz, Frei- und Grünflächen mit Kommunikationsraum sowie Versickerungsbecken für Regenwasser. Der wahre Grund für die Wohnungsbeschränkung läge in der geringen Geschossflächenzahl, die keine Einliegerwohnung ermögliche und der abweichenden Bauweise mit ihren Auswirkungen auf die erhöhte Grundflächenzahl.</p>   | <p><b>6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p><b>6.a und b Zulässige Zahl der Wohneinheiten (Punkt 9.2.4 der Begründung):</b></p> <p>Die Planung ist zweckbestimmt auf Senioren und junge Familien ausgerichtet, auch wenn keine „Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Die geplanten Bungalows lassen ohnehin keine zweite Wohnung zu und die kleineren Gebäude mit einer zweiten Etage sind für junge Familien gedacht Zur Unterbringung von Einliegerwohnungen ist die vom Vorhabenträger beabsichtigte Planung ungeeignet. Dies gilt im Übrigen auch für Familien-Generationenhäuser unter einem Dach. Das Generationenwohnen bezieht sich in diesem Fall nicht auf eine Familie sondern auf ein generationenübergreifendes Miteinander innerhalb eines Wohnquartiers. Die Bedenken können daher nicht nachvollzogen werden.</p> <p><b>Ergebnis zu 6. Zulässige Zahl der Wohneinheiten</b></p> <p>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte</p> |                    |

**B = Bürger**

**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr. | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|-----|-----------|--|---|--------------------|
| B35 |           | <p><b>7. Regenwasserentwässerung (Punkt 8.5.5 der Begründung):</b><br/>                     Der Einwender bestreitet, dass die Kötteler Schar die als Vorfluter für weitere 15 Häuser Regenwasser aufnehmen kann. Außerdem sei die Entwässerung über Rigolen wegen ggf. auftretender Wartungsprobleme und die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke abzulehnen. Außerdem seien schwankende Grundwasserverhältnisse, Bodenbewegungen und Erdbebengefährdung nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sei ein Regenauffang- bzw. -versickerungsbecken dringend geboten.</p> | <p>nicht gefolgt werden.</p> <p><b>7. Regenwasserentwässerung (Punkt 8.5.5 der Begründung):</b><br/>                     Zur Regenwasserentwässerung wird auf Punkt B 1 – 23, Nr. 4 verwiesen. Dort wurden die Notwendigkeit der Rigolen und der Umfang der Einleitung in den Regenwasserkanal umfänglich erläutert. Hinsichtlich der schwankenden Grundwasserverhältnisse, der Bodenbewegungen und der Erdbebengefährdung wurde im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass entsprechende Gegenmaßnahmen erforderlich werden können.</p> <p><b>Ergebnis zu 7. Regenwasserentwässerung</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>   |                    |
|     |           | <p><b>8. Generationenwohnpark:</b><br/>                     Der Einwender ist der Auffassung, dass die Bezeichnung Generationenwohnpark irreführend sei, da man hieraus familiäres Wohnen unter einem Dach erwarte. Außerdem sei die Hervorhebung „Wohnpark“ völlig übertrieben, da in der Planung nichts zu erkennen wäre, was einen Park ähneln würde, Grünflächen gäbe es keine und die dichte Bebauung vermittele keinen Parkcharakter. Das Vorhaben passe nicht in einen ländlichen Bereich, eher als Ausweichquartier in eine Großstadt.</p>   | <p><b>8. Generationenwohnpark:</b><br/>                     Wie bereits unter B 1 – 23 erläutert, steht der Begriff „Generationenwohnpark“ ausschließlich für ein generationenübergreifendes Wohnen und Leben in einer modernen gesamtheitlich gestalteten Wohnanlage mit entsprechenden sozialen Kontaktmöglichkeiten. Selbstverständlich können hier auch Generationen der gleichen Familie wohnen. Weiterhin hat die Begrifflichkeit nichts mit einer „städtischen Garten- oder Parkanlage“ gemein. Aus der Gebietsbezeichnung die Anlage einer Park- bzw. Grünanlage herzuleiten zu wollen ist demnach weit gefehlt.</p> <p><b>Ergebnis zu 8. Generationenwohnpark</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|------|---|---|--|--|
| B 36 | Verein der Heimatfreunde Dremmen e.V.<br>ohne Datum | <p><b>1. Verfahren:</b><br/>Der Einwender führt an, dass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren zwar vorlägen, mit dem Abriss des landwirtschaftlichen Anwesens und dem Fällen von Bäumen jedoch Tatsachen geschaffen worden seien, die keine Argumente gegen ein beschleunigtes Verfahren mehr vorbringen ließen. Hinzu käme, dass die durchgeführte Artenschutzprüfung nicht zu einem geeigneten Zeitpunkt durchgeführt worden und zudem unvollständig sei. Außerdem hätte die für das Bebauungsplanverfahren notwendige Untersuchung des Niederschlagswassers nicht vorgelegen. Des Weiteren sei es zweifelhaft, ob die von den Bürgern vorgeschlagene Verkehrsuntersuchung überhaupt noch vor Baubeginn abgeschlossen werden könne.</p> | <p><b>1. Verfahren:</b><br/>Der Schwellenwert von 20.000 qm in § 13 a, Abs. 1, Nr. 1 BauGB stellt keine Anforderungen an den Zustand der betroffenen Fläche. Ob Gebäude oder Bepflanzungen vorhanden sind, ist für die Beurteilung der Schwellenwertgrenze unerheblich.<br/>Im Zuge der Abbruchgenehmigung wurde das landwirtschaftliche Anwesen von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg ausgiebig auf schützenswerte Tierarten untersucht und überprüft. Weder Vogel- noch Fledermausunterkünfte und Bestände wurden gefunden. Die Potenzialabschätzung (Artenschutzprüfung Stufe I) für den rückwärtigen Bereich wurde von Dipl.-Biologe Michael Straube, Wegberg im Februar 2017 durchgeführt. Es in keinsten Weise an der fachlichen Kompetenz des Herrn Straube zu zweifeln. Wäre der Zeitpunkt der Untersuchung falsch gewesen, hätte Herr Straube hierauf aufmerksam gemacht. Dass es sich um eine Vorprüfung und keine vollständige Artenschutzprüfung handelt, liegt im Verfahren begründet, wonach bei einem beschleunigten Verfahren auf einen Umweltbericht mit vollständiger Artenschutzprüfung verzichtet werden kann. Von Unvollständigkeit bei der Artenschutzprüfung zu sprechen, ist demnach falsch.</p> <p>Das Ergebnis der Untersuchung zur Einleitung und Bemessung der Niederschlagsentwässerung ist in der Begründung unter 8.5.5. enthalten. Die Bemessung ist Teil der Erschließungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und somit keiner Offenlegung bedurfte.</p> <p>Die Verkehrssituation der Glockenlandstraße wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umfänglich geprüft und beurteilt. Dazu wird auf Punkt B 1-23 Nr. 2 verwiesen. Die Einholung eines umfänglichen speziellen Gutachtens für eine gering belastete Anliegerstraße wie die Glockenlandstraße ist nicht erforderlich.<br/>Insgesamt kann also von kleinen Verfahrens-Versäumnisse die Rede sein.</p> <p><b>Ergebnis zu 1. Verfahren:</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> | Die Bedenken des Einwenders B 36 werden zurückgewiesen, die Forderungen werden nicht berücksichtigt. |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|---|--------------------|
| B 36 |           | <p><b>2. Lage und Abgrenzung:</b><br/>                     Bemängelt wird, dass die Baulücken in Dremmen nicht geschlossen werden.<br/>                     Des Weiteren hätte das Wohnhaus des Bauernhofes nach dem Brand wieder aufgebaut und zu Wohnzwecken genutzt werden können. Auch die Gärten könnten nicht als brachliegend und ungenutzt bezeichnet werden, sie seien schon immer als Gartenland genutzt worden.</p>   | <p><b>2. Lage und Abgrenzung:</b><br/>                     Es ist in der Tat leider Tatsache und bedauerlich, dass innerörtliche Baulücken oftmals lange brachliegen. Es ist jedoch baurechtlich nicht beabsichtigt, in die Eigentumsverhältnisse der Bevölkerung einzugreifen.<br/>                     Das Gebäude war derart zerstört und unbrauchbar, dass von einer Wiedernutzbarmachung Abstand genommen wurde.<br/>                     Die im rückwärtigen Bereich liegenden Flächen werden schon seit langer Zeit nicht mehr von den Eigentümern als Garten genutzt. Entweder sind die Eigentümer schon in einem gesetzteren Alter und nicht mehr in der Lage, die Gärten zu bestellen oder sie wohnen nicht mehr in der näheren Umgebung. Eine Beibehaltung als Gärten ist daher nicht mehr möglich.</p> <p><b>Ergebnis zu 2. Lage und Abgrenzung</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden</p> |                    |
|      |           | <p><b>3. Veranlassung zur Planung:</b><br/>                     Der Einwender bemängelt die Erwähnung der „Rurtalbahn“ anstatt der richtigen Bezeichnung „Wurmtalbahn“ in der Begründung. Der Einwender führt dies als Grund für eine in Eile geschriebene und nachlässig ausgearbeitete Begründung mit Fehlern an.</p>  | <p><b>3. Veranlassung zur Planung:</b><br/>                     Es ist korrekt, das die Bahnverbindung von Heinsberg über Dremmen nach Lindern „Wurmtalbahn“ genannt wird. Die Bezeichnung Rurtalbahn war ein Irrtum. Die Betonung in der Begründung liegt allerdings nicht auf der Bezeichnung sondern auf dem Vorhandensein des Haltepunktes in Dremmen.</p>  |                    |
|      |           | <p>Weiterhin ist der Einwender der Auffassung, dass er als Verein mit einer hohen Mitgliederanzahl an Senioren die Bedürfnisse gut kennen würde. Pflegeleicht sollten sie sein aber nicht klein, gepflegt am besten durch Dienstleister. Im Alter wolle man sich auch gerne zurückziehen und man sei geräuschempfindlicher.</p> <p>Gerade eine parkartige Struktur, wie im Titel des B-Planes mit „Generationenwohnpark“ suggeriert, würde als wichtig empfunden. Die Planung würde der Struktur eines „Parks“ nicht entsprechen. Es würden großzügige Grünflächen zwischen den Häusern, öffentliche Grünflächen und</p> | <p>Die Gärten sind kompakt, dies entspricht den Bedürfnissen von Senioren. Im Übrigen sind ältere Menschen in der Regel nicht geräuschempfindlicher, sie hören sogar oft schlechter. Empfindlicher sind sie allenfalls gegen hektische Betriebsamkeit ihrer Umwelt. Das Plangebiet ist daher mit seiner Lage prädestiniert für ruhiges Wohnen und Leben im Ort.</p> <p>Auf die Ausführungen unter B 1 – 23 Punkt 1 wird verwiesen. Dort wird der Begriff „Generationenwohnpark“ ausführlich erklärt. Die Begrifflichkeit hat nichts mit einer „städtischen Garten- oder Parkanlage“ gemein. Vereinfacht und beispielhaft sei erlaubt zu erwähnen, dass der „Fuhrpark“ auch nichts mit einer städtischen Parkanlage zu tun hat.</p>  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|---|--------------------|
| B 36 |           | <p>Kommunikationsflächen mit Plätzen und Bänken oder gar ein Kinderspielplatz fehlen. Dieser sei ein wichtigstes Merkmal einer generationenübergreifenden Wohnanlage genauso wie die Ausweisung von Generationenhäusern mit Wohnen verschiedener Generationen unter einem Dach. Erschwert würde dies durch die Festsetzung von nur einer Wohneinheit pro Grundstück.</p>  | <p>Eine Parkanlage oder öffentliche Grünflächen sind auf Grund der dörflichen Struktur städtebaulich auch nicht erforderlich. Kommunikationsbereiche oder Verweilzonen sind innerhalb des Plangebietes sehr wohl möglich.</p> <p>Warum verschiedene Generationen unter einem Dach wohnen müssen und nicht nebeneinander, ist nicht nachvollziehbar. Das Generationenwohnen bezieht sich auf ein Miteinander innerhalb der Wohnanlage. Dies beeinträchtigt auch nicht die Festsetzung von nur einer Wohnung im Bebauungsplan.</p>  |                    |
|      |           | <p>Des Weiteren sei das Anwesen vom Vorhabenträger zur Errichtung einer bestimmten Anzahl an Seniorenbungalows zu errichten, deren Bedarf vorher festgestellt worden sei. Durch den Ortsvorsteher sei aber bekannt geworden, dass es keine Einschränkung für Erwerb und Benutzung aller Häuser geben würde, sodass auch eine ausschließliche Nutzung durch Nichtsenioren möglich wäre.</p>  | <p>Es ist richtig, dass das landwirtschaftliche Anwesen zum Bau von Seniorenwohnungen angekauft wurde. Auch die Aussage des Ortsvorstehers ist richtig, dass es keine Zweckbestimmung für die Nutzung gibt. Die Projektangebote stehen allen interessierten Nutzern offen.</p>  |                    |
|      |           | <p>Der Einwander bemängelt, dass es, durch die relativ große Anzahl von Wohneinheiten und der Anbindung als Sackgasse, nicht möglich sei, weitere, nicht wohnungsbaumäßig genutzter Grundstücke / Grundstücksteile zu erwerben um die Sackgasse in Richtung Eschstraße öffnen zu können.</p> <p><b>4. Planungsziel:</b></p> <p>Der Einwander bemängelt, dass in der Begründung die Objekte als „bezahlbar“ bezeichnet worden seien. Er benennt Preise, die in einer Bürgerversammlung am 25. April 2017 genannt worden seien. Die Bezahlbarkeit sei kein Argument für die geringen Grundstücksgrößen.</p> | <p>Die Annahme, dass keine weiteren Grundstücke erworben werden können -auch nicht, um die Straße an die Eschstraße anzubinden- ist richtig. Weitere Anlieger wollten sich an der Erschließung nicht beteiligen.</p> <p><b>Ergebnis zu 3. Veranlassung zur Planung</b></p> <p>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p><b>4. Planungsziel:</b></p> <p>Ziel der Planung ist es in der Tat, die geplanten Häuser, insbesondere für junge Leute oder junge Familien in einem für hiesige Verhältnisse vertretbaren günstigen Kostenrahmen anbieten zu können.</p> <p>Eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan nach den Vorschriften des Baugesetzbuches hat es im Übrigen nicht gegeben.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 36 |           | <p>Des Weiteren bestreitet der Einwender, dass es sich mit den 4, teilweise über 50 m langen Häuserzeilen um einen für Dremmen „typischen“ Straßencharakter handele, dem würde aus „historischen Gründen“ widersprochen. In der Tat hätte sich aus historischen, wirtschaftlichen und praktischen Gründen insbesondere im Ortskern, an den sich dort treffenden Durchfahrts- und Ausfallstraßen bis ins 20. Jahrhundert eine geschlossene Zeilenbebauung aus Bauernhöfen, Gewerbebetrieben, Amtgebäude, Geschäften und Wohnhäusern entwickelt.</p> <p>Bei den Erweiterungen Dremmens durch Wohngebiete abseits der Durchgangs- und Ausfallstraßen sei man insbesondere nach dem 2. Weltkrieg bis heute dagegen konsequent zu einer aufgelockerten Bebauung mit Grünflächen und Gärten, zum Teil mit einer parkartigen Struktur, übergegangen. Gleichzeitig hätten sich damit in Gebieten mit hoher Wohndichte durch die aus Neben- und Hintergebäuden ausziehenden Anwohner ebenfalls die Lebensqualität durch eine ähnlich in den Städten sich vollziehende „Entkernung“ verbessert. Das neue Wohngebiet läge nicht an einer der vorhandenen historischen Durchgangsstraßen und würde diesen Charakter auch nie erreichen, weil die Häuser dort nur über eine Sackgasse erreichbar seien.</p> <p>In den, im Plangebiet gelegenen Gärten hätte es auch noch nie eine Bebauung gegeben. Daher sollte die neue Bebauung in aufgelockerter Bauweise und nicht in Zeilenbebauung als architektonischer Sprung 100 Jahre zurück ausgewiesen werden.</p> <p>Der Einwender bemängelt die Ausführungen der Begründung, dass die Wohnnutzung überwiege, die Gewerbeanlieger würden insbesondere hinsichtlich des Verkehrsaufkommens unterschätzt.</p> <p>Weiterhin werden die genannten Kommunikationsräume innerhalb der Straße bemängelt, diese müssten sich die</p> | <p>Die Entstehungsgeschichte oder Historie der Ortschaft Dremmen, wie sie vom Einwender geschildert wird, ändert aber nichts an der Tatsache, dass das Plangebiet nur gut 100 m vom Ortsmittelpunkt mit seiner historischen Kirche entfernt liegt. Wie der Einwender selbst bestätigt, wird der Ortskern durch eine historisch gewachsene und geschlossene Bebauung mit vielen Hauszeilen geprägt. An diese baulichen Gegebenheiten anzuknüpfen ist städtebauliches Ziel, gepaart mit der Idee, ein ortsnahes ruhiges und bezahlbares Wohnquartier für ältere Menschen und junge Familien zu schaffen.</p> <p>Die „Sackgasse“ trägt als Wohnstraße letztlich zur Minimierung der Verkehre innerhalb des Gebietes bei und steigert damit die Wohnqualität. Selbstverständlich ist es jedem unbenommen, in einem solchen innerörtlichen, „verdichteten“ Wohngebiet oder in einem großzügiger zugeschnittenen Wohngebiet wohnen zu wollen. Letztlich sei angemerkt, dass der Gesetzgeber solchen Innenverdichtungen den Vorrang einräumt. Die Ausführungen des Einwenders sind aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Zeilenbebauung ist, wie zuvor erläutert aus städtebaulicher Sicht gewollt. Die Forderung nach einer geringer verdichteten Bebauung ist städtebaulich nicht damit begründbar, dass die ehemaligen Gärten nicht bebaut waren.</p> <p>Die zitierte Aussage zur gewerblichen Nutzung in der Begründung bezieht sich auf die Einschätzung des Gebietscharakters im Umfeld des Plangebietes, woraus sich die Festsetzung des Mischgebietes an der Glockenlandstraße und die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes im rückwärtigen Planbereich beziehen. Zu den Auswirkungen der gewerblichen Verkehre in der Glockenlandstraße wird auf Punkt B 1 – 23 Nr.2</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|---|--------------------|
| B 36 |           | <p>Bewohner mit dem Verkehr teilen.</p>   | <p>verwiesen. Dort wird zusammenfassend festgestellt, dass die gewerblichen Verkehr weder die Glockenlandstraße noch für das Plangebiet nachteilig beeinträchtigen.</p> <p>Das Plangebiet kann höchstens 60 Personen beherbergen. Für eine solche Personenzahl reichen die in der Wohnstraße vorgesehenen Kommunikations- bzw. Verweilflächen vollkommen aus.</p> <p><b>Ergebnis zu 4. Planungsziel</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>6. Umweltbelange</b></p> <p><b>6.1. Artenschutzprüfung:</b><br/>Der Einwander bemängelt, dass die Begehung zur Artenschutz-Vorprüfung im Winter stattgefunden hat, sodass eventuelle sich im Gebiet aufhaltende oder gar brütende Zugvögel nicht angetroffen worden seien. Außerdem sei die Begehung unvollständig gewesen, weil der Zugang zu einigen Teilflächen nicht möglich gewesen sei.<br/>Außerdem sei im Artenschutzprüfungsbericht dokumentiert, dass Bäume noch vorsorglich vor Ende Februar und damit die Begehung unvollständig gewesen, weil der Zugang zu einigen Teilflächen nicht möglich gewesen sei.<br/>Außerdem sei im Artenschutzprüfungsbericht dokumentiert, dass Bäume noch vorsorglich vor Ende Februar und damit die Begehung unvollständig gewesen, weil der Zugang zu einigen Teilflächen nicht möglich gewesen sei.<br/>Außerdem sei im Artenschutzprüfungsbericht dokumentiert, dass Bäume noch vorsorglich vor Ende Februar und damit noch vor Beschluss, ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB durchzuführen.</p> | <p><b>6. Umweltbelange</b></p> <p><b>6.1. Artenschutzprüfung:</b><br/>In der Stufe I wird durch eine Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind alle verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen sowie vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Dementsprechend ist der Verfasser der Vorprüfung, Dipl.-Biologe Michael Straube vorgegangen. Als anerkannter Fachmann auf dem Gebiet der Artenschutzprüfungen weiß er zu beurteilen, zu welcher Jahreszeit und in welchem Umfang eine Begehung durchzuführen ist. Im Ergebnis hat er festgestellt, dass das Vorhaben zulässig ist und es keiner vertiefende Analyse (ASP Stufe II) bedarf.<br/><br/>Eine vorsorgliche Baumfällung ist seitens des Planungsträgers nicht erfolgt. Die Grundstücke die sind noch gar nicht in seinem Besitz. Die vermutliche Baumfällung steht in keinem Zusammenhang mit dem gefassten Bebauungsplanbeschluss.</p> |                    |

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 36 |           | <p><b>6.2 Geologie/Bodenschutz:</b><br/>                     Der Einwender führt an, dass es entgegen der Aussage in der Begründung sehr wohl im Bereich der Gärten zu einer zusätzlichen Versiegelung komme und es sich nicht um eine Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen bzw. Innenverdichtung handele. Das Argument, dass es sich nicht um eine Versiegelung außerhalb der bebauten Ortslage handele sei schwach, da die Gärten noch nie bebaut waren und nach Auffassung der Bewohner auch nicht dem Ortskern zuzurechnen seien.</p>  | <p><b>6.2 Geologie/Bodenschutz:</b><br/>                     Der vom Einwender zitierte Passus zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bezieht sich auf das Eingriffsvermeidungsgebotes des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, wie es im vorliegenden Fall gegeben ist. Es werden keine im Außenbereich gelegenen Flächen beansprucht, es findet die gesetzlich verankerte Verdichtung des Innenbereiches statt. Die „Versiegelung der kleinen Gartenfläche ist dabei von untergeordneter Bedeutung, da sie im Innenbereich liegt und keine erhaltenswerten Strukturen aufweist.“</p> |                    |
|      |           | <p><b>6.5 Natur und Landschaft:</b><br/>                     Der Formulierung der Begründung, dass Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt würde, wird auf Grund der Aussage zu den „nicht-planungsrelevanten Arten“ im Artenschutzbericht widersprochen.</p>   | <p><b>6.5 Natur und Landschaft:</b><br/>                     Die Aussagen der Begründung beziehen sich auf die, das Plangebiet umgebende freie Landschaft und nicht auf das Plangebiet selbst, da dieses nicht Teil eines zusammenhängend oder angrenzenden Natur- und Landschaftsgebietes ist. Die Aussage steht in keinem Zusammenhang mit den in der Vorprüfung zum Artenschutz genannten nicht-planungsrelevanten Arten.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>6.8 Wasserschutz:</b><br/>                     Der Einwender führt an, dass es erstaune, dass die weiter entfernt liegenden Braunkohlentagebaue einen größeren Einfluss auf das Grundwasser hätten als die benachbarten Steinkohlentagebaue. Er stellt die Frage, ob dies ein Indiz dafür sei, dass ein vorhandener Bebauungsplan einer westlich von Dremmen gelegenen Gemeinde umgeschrieben worden sei.<br/><br/>                     Weiterhin befürchtet der Einwender Auswirkungen durch die Eingriffe in den Untergrund und den Wasserhaushalt. Es sei seit langem bekannt, dass der Regenwasserabfluss im Ortskern kritisch sei,</p> | <p><b>6.8 Wasserschutz:</b><br/>                     Das Bergbau Einfluss auf das Grundwasser haben, ist durch deren umfangliche und weitreichenden Sumpfungsmaßnahmen bedingt. Deshalb werden in den Bebauungsplänen entsprechende Hinweise, so auch in diesem Bebauungsplan, aufgenommen.<br/>                     Aussagen zu einem Bebauungsplan anderer Gemeinden gehören nicht in dieses Verfahren und können in diesem Zusammenhang auch nicht erörtert werden.<br/><br/>                     Die Befürchtung etwaiger Eingriffe in den Untergrund und den Wasserhaushalt durch die Baumaßnahmen im Plangebiet sind unbegründet. Von den Gebäulichkeiten gehen keine negativen Eingriffe in das Erdreich</p>  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|--|--------------------|
| B 36 |           | <p>davon hätten Anwohner berichtet. Seit der Erschließung des Baugebietes Welkesberg käme es wieder zu extremen Ansammlungen von Niederschlägen auf der Lambertusstraße und seit dem seien Keller immer wieder feucht bei starkem Regen.</p> <hr/> <p><b>8. Erschließung</b></p> <p><b>8.2 Anbindung:</b><br/>                     Der Einwender führt an, dass die Glockenlandstraße und die Eschstraße keine reine „Bewohner-Anlieger-Straße“ sei. Die Gewerbeanlieger und die Zufahrt Friedhof würden bereits jetzt zu einer Überlastung der Straßen, was zu Beeinträchtigungen der Durchfahrt führe. Die Ausfahrten aus der Straße auf dem Hövel und den Gehöften seien gefährlich, da durch die parkenden Autos die Sicht extrem würde und keine Spiegel installiert seien. Beschädigungen parkender Autos durch zu enge Abstände träten immer wieder auf. Der erwähnte positive Effekt der „Verkehrsberuhigung“ würde durch die nicht ausreichende Zahl von Parkplätzen und das Parken unter Einschränkung des laufenden Verkehrs als Problem angesehen.</p> | <p>aus und auch die Entwässerungsmaßnahmen wirken sich auf den Untergrund und den Wasserhaushalt nicht nachteilig aus. In den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal der Glockenlandstraße wird nur die Menge an Niederschlagsmenge eingeleitet, die bis dato auch vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb eingeleitet wurde. Auf die näheren Erläuterungen unter B 1 – 23 Nr. 4 wird verwiesen.</p> <p>Die geäußerten Bedenken hinsichtlich evtl. Entwässerungsprobleme in der Ortslage sind der Verwaltung nicht bekannt. Sollte es Schwierigkeit diesbezüglicher Art geben, sollten sich die Betroffenen an die Verwaltung zur Klärung des Sachverhaltes wenden.</p> <p><b>Ergebnis zu 6. Umweltbelange</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <hr/> <p><b>8. Erschließung</b></p> <p><b>8.2 Anbindung:</b><br/>                     Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr. 2 ausgiebig Stellung genommen. Auf die umfangreichen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Die vom Einwender zusätzlich geschilderten Behinderungen des Gehweges sind auf das Fehlverhalten der dortigen Anlieger oder der Verkehrsteilnehmer zurückzuführen, sie werden nicht durch die Erschließung des Plangebietes ausgelöst. Die geschilderten Probleme können entweder ordnungsbehördlich, durch entsprechende Anordnungen der Straßenverkehrsbehörde - wie bereits unter Punkt B 1 – 23 Nr. 2 geschildert - gelöst werden oder es muss ein Ausbau der Straße erfolgen, was zu einer Beitragserhebung führen würde. Dagegen haben sich allerdings andere Einwender ausgesprochen. Die Erschließung des neuen Baugebietes bedingt einen Ausbau jedenfalls nicht.</p> |                    |

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 36 |           | <p>Die Fußwege hätten zum Teil eine Breite von unter 1,00 m und würden in den nicht befestigten Bereichen durch Vorbauten der Häuser, Ausläufen von Dachrinnen und halb auf den Gehwegen parkende Autos weiter eingeschränkt. Hinzu käme der Verkehr von ca. 50 Autostellplätzen im neuen Wohngebiet, neben den Bewohnern auch von Dienstleistern, Lieferanten und Besuchern. Fraglich sei, ob dieser zusätzliche hohe Verkehr wegen der vielen Häuser im Wohngebiet durch eine Sackgasse mit Wendehammer ausreichend fließen könne. Außerdem sei nicht klar, ob bei dieser hohen Anzahl von Wohneinheiten im Gefahrenfall eine effiziente Evakuierung möglich oder ein Rettungseinsatz mit mehreren Fahrzeugen möglich sei. Eine solche Studie sei erforderlich.</p> <p><b>8.3 Innere Erschließung:</b><br/>Der Einwender ist der Auffassung, dass die Zahl der öffentlichen Parkplätze für Besucher, Lieferanten und Dienstleister im Plangebiet zu gering sei. Ggf. würden ja auch die Parkplatzsuchenden der Glockenlandstraße die Parkplätze des Plangebietes nutzen wollen.</p> <p><b>8.5.5 Regenwasserentwässerung:</b><br/>Der Einwender ist der Meinung, dass andere Bauvorhaben an der mangelnden Kapazität der „Kötteler Schaar“ gescheitert seien. Nun solle anscheinend dieser Regenwasserkanal durch das Plangebiet bis an seine Aufnahmegrenze belastet werden. Es sollte geprüft werden, ob die Auslegung allen zukünftigen Szenarien gewachsen ist. Die in der Begründung genannte Studie der Ing-Gesellschaft Dr. Nacken wäre nicht einsehbar gewesen, Nachfragen bei der Verwaltung hätten ergeben, dass diese Studie erst nach dem Beschluss des Bebauungsplans durchgeführt würde, damit fehle eine wesentliche Grundlage den Bebauungsplan jetzt diskutieren zu können. Es würden Antworten zu Fragen des Regenwasseranfalles und der Einleitungsmenge, der maxi-</p> | <p>Alle Bereiche des Plangebietes können gefahrlos erreicht und logistisch versorgt werden. Die Straßen und der Wendehammer sind nach den Richtlinien der RAST06 geplant. Die Durchführung von Rettungseinsätzen ist ausreichend sichergestellt. Eine Studie hierzu ist nicht erforderlich.</p> <p><b>8.3 Innere Erschließung:</b><br/>Zu den Einwendungen wurde unter B 35 Nr. 2.e, innere Erschließung ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Im Ergebnis sind die vorgesehenen Parkplätze vollkommen auskömmlich.</p> <p><b>8.5.5 Regenwasserentwässerung:</b><br/>Zu den Einwendungen der Regenwasserentwässerung wurde unter B 1 - 23 Nr. 4, Aufnahmefähigkeit, Rigolen und Ausbau des Regenwasserkanals ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Zusammenfassend wird ausgeführt, dass eine Mehrbelastung des öffentlichen Regenwasserkanals durch das Plangebiet nicht eintritt, von den Rigolen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, keine Kanalerneuerung in der Glockenlandstraße erforderlich ist und eine Betrachtung der Vorflut (Kötteler Schaar) ist im Zuge des Bebauungsplanes nicht geboten ist.<br/>Das Ergebnis der Untersuchung zur Einleitung und Bemessung der Niederschlagsentwässerung ist in der Begründung unter 8.5.5. enthalten. Die Bemessung ist Teil der Erschließungsplanung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist und somit keiner Offenlegung bedurfte.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|--|--------------------|
| B 36 |           | <p>malen Aufnahmefähigkeit des Regenwasserkanals und der Kotteler Schaar, der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes und der Notwendigkeit evtl. zusätzlicher Einrichtungen zum Schutz der Nachbarn und des Ortskerns. Außerdem seien die derzeitigen Größenordnungen laut Verwaltung nur Schätzungen. Die Festlegung, nur 8 Häuser von der Anschlusspflicht zu befreien und die Regenwässer auf den eigenen Grundstücken zu versickern sei fraglich, auch wegen der fehlenden Aussagen zum Untergrund.</p> <p>Weiterhin sei die Ausrüstung von Grundstücken mit Rigolen innerhalb eines Ortskerns kritisch zu hinterfragen. Erfahrungsgemäß würden Fehler auftreten, die zu Problemen für die Grundstückseigentümer als auch für die Anlieger führen würden.</p> <p>Der Einwender wiederholt die unter 6.8 angeblichen Probleme hinsichtlich der Regenwasserentwässerung Welkesberg und Ortslage und verweist auf die besagte Bürgerversammlung. Weiterhin befürchtet der Einwender, dass auf Grund der kleinen Grundstücke Probleme durch die Rigolen für die Nachbarschaft auftreten könnten. Außerdem widerspräche auch die Ausführungspflicht von Häusern mit Rigolen der angestrebten Wohnverdichtung, Rigolen würden erfahrungsgemäß nur auf großzügig bemessenen Grundstücken funktionieren, ohne die Nachbarschaft zu beeinträchtigen. Daher solle nicht von der Anschlusspflicht an den Kanal abgewichen werden, auch wenn der Kanal ausgebaut werden müsse. Eine Entlastung würde durch die Verminderung der Wohneinheiten und der versiegelten Fläche erreicht.</p> <p><b>9. Bebauungsplaninhalt</b></p> <p><b>9.2.2. Maß der baulichen Nutzung:</b><br/>Hinsichtlich des Einfügens des Plangebietes in das städtebauliche Gesamtbild der Ortslage Dremmen, wiederholt der Einwender seine Ausführungen des Punktes 4.</p> | <p>Die geäußerten Bedenken hinsichtlich evtl. Entwässerungsprobleme in der Ortslage sind der Verwaltung nicht bekannt. Sollte es Schwierigkeiten diesbezüglicher Art geben, sollten sich die Betroffenen an die Verwaltung zur Klärung des Sachverhaltes wenden.</p> <p>Eine Verringerung versiegelter Fläche innerhalb des Plangebietes ist aus den zuvor geschilderten Gründen nicht erforderlich.</p> <p><b>Ergebnis zu 8. Erschließung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p><b>9. Bebauungsplaninhalt</b></p> <p><b>9.2.2. Maß der baulichen Nutzung:</b><br/>Da es sich um eine Wiederholung der Ausführungen des Punktes 4 handelt, wird auf die Stellungnahme zu Punkt 4 verwiesen.</p> |                    |

**B = Bürger**

**T = Träger öffentlicher Belange**

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|---|--------------------|
| B 36 |           | <p>Des Weiteren führt der Einwender aus, dass Familien nach Dremmen ziehen, um sich größere Grundstücke am Haus leisten zu können, im Sinne einer besseren Lebensqualität und weil sie Obst und Gemüse selber erzeugen wollen. Vom Einwender wird die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 beanstandet. Diese wäre eine Überschreitung von 25%, womit auf der gleichen Fläche circa ein Viertel mehr Häuser gebaut würden. Falsch sei auch die Annahme, dass damit die städtebaulichen Ziele optimal realisiert würden. Dies sei nur mit der falschen Annahme der für Dremmen typischen Zeilenbebauung begründbar.</p> <p>Der Einwender erklärt, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen der Raum für Manövrieren und das Abstellen von Fahrzeugen eingeschränkt würde. Weiterhin wird bezweifelt, dass durch die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt würden.</p> | <p>Die vom Einwender angegebenen Gründe für das Zuzugsverhalten neuer Familien, mögen in vielen Fällen richtig sein und andere Baugebiete bieten sicherlich auch entsprechende gärtnerische Entfaltungsmöglichkeiten. Die Wohnqualität des Plangebietes damit in Zweifel zu ziehen, ist sinnwidrig. Mit den Bauvorhaben des Plangebietes werden zum überwiegenden Teil Senioren angesprochen, aber auch junge Familien, die genau die dortige Grundstücks- und Hausgröße suchen. Es bleibt jedem Einzelnen überlassen, sich ein Grundstück nach seinem Bedarf zu suchen. Die Notwendigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl wurde unter B 1 -23, Nr. 1 ausführlich dargelegt. Der Grund ist nicht, mehr Häuser bauen zu können, sondern wie bereits beschrieben, im rückwärtigen engeren Bereich des Plangebietes vom städtebaulichen Konzept nicht abweichen zu müssen. Zum städtebaulichen Charakter erübrigen sich weitere Ausführungen, die Auffassung des Einwenders wurde unter 4. widerlegt.</p> <p>Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit Hecken liegen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und die Bäume stehen auf den privaten Grundstücken. Eine Behinderung des Verkehrs ist damit ausgeschlossen. Die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl wirkt sich auf die Qualität des Wohnens auf den betroffenen Grundstücken deshalb nicht aus, weil die betroffenen Grundstücke zum seitlichen und rückwärtigen Bereich an Gärten benachbarter Grundstücke angrenzen, sodass keine optische Enge wahrnehmbar ist.</p> |                    |
|      |           | <p>Der Einwender zitiert zunächst die Begründung der abweichenden Bauweise und widerspricht aber dann zum wiederholten Male dem städtebaulichen Bezug zum Umfeld des Plangebietes als geschlossene Bebauung bzw. Zeilenbebauung. Um die Zeilenbebauung verwirklichen zu können müssten weitere bauordnungsrechtliche Grundsätze für ungültig erklärt werden. Der Verzicht auf bauordnungsrechtliche Abstandsflächen würde die Lebensqualität der künftigen Bewohner beeinträchtigen und der Wert der neu zu</p>  | <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte „abweichende Bauweise“ dient nicht der höheren Verdichtung des Gebietes, sie ermöglicht lediglich eine freiere architektonische Gestaltung, siehe Erläuterungen unter B 1 – 23 Nr. 1. Wie bereits beschrieben wurden die Hauszeilen aus „Einzelhäusern“ entwickelt, die anbaufreie Wohngrundrisse gewährleisten und die gewünschte städtebauliche Entwicklung mit einer geordneten ansprechenden Zeilenbebauung sicherstellen. Die Anbauverpflichtung der geschlossenen Bauweise oder die Abstandsverpflichtung der offenen Bauweise hätten dieses Planungsziel nicht ermöglicht. Da die geplanten Grundrisse der</p>  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|---|--------------------|
| B 36 |           | errichtenden Häuser von Anfang an vermindern.   | Wohnungen zu den seitlichen Nachbargrenzen keine Öffnungen aufweisen, sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen des § 6 BauO NRW von untergeordneter Bedeutung, eine gegenseitige Störung findet nicht statt.<br>Eine Betrachtung wertsteigernder oder wertmindernder Maßnahmen ist im Bebauungsplanverfahren irrelevant.   |                    |
|      |           | <p><b>9.2.3 Höhe der baulichen Anlagen:</b><br/>Der Einwender bemängelt die Festsetzung der Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante. Das würde keinen Sinn für Seniorenwohnungen machen, da bei Ausnutzung der 50 cm zusätzlicher Aufwand für eine Rampe entstände, zulasten von Grünflächen oder anderen Nutzungen.</p>  | <p><b>9.2.3 Höhe der baulichen Anlagen:</b><br/>Es ist richtig, dass ein barrierefreier Zugang möglichst eben sein soll. Dies bedeutet, dass die Höhendifferenz im vorliegenden Fall, je nach Abstand zur Straße höchstwahrscheinlich zwischen 10 und 20 cm liegen wird. Da die Höhenlagen der Oberkanten der Erdgeschossfußböden mit der Straßenplanung und den örtlichen Gegebenheiten noch in Einklang zu bringen sind, wurde sicherheitshalber das gewählte Höchstmaß festgesetzt.</p>  |                    |
|      |           | <p><b>9.2.4 zulässige Zahl der Wohnungen:</b><br/>Der Einwender ist der Auffassung, dass auf Grund der Zulässigkeit nur einer Wohnung, keine Generationenhäuser möglich sind und keine Pflegekräfte in einer eigenen Wohnung untergebracht werden könnten.<br/>Weiterhin führt der Einwender an, dass die 21 Wohnungen bereits eine starke Einschränkung der Lebensqualität seien, wie er zuvor bereits erklärt habe. Die Begründung sei nicht ausreichend.</p> | <p><b>9.2.4 zulässige Zahl der Wohnungen:</b><br/>Die Planung ist zweckbestimmt auf Senioren und junge Familien ausgerichtet, auch wenn keine „Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Die geplanten Bungalows lassen ohnehin keine zweite Wohnung zu und die kleineren Gebäude mit einer zweiten Etage sind für junge Familien gedacht. Zur Unterbringung von Einliegerwohnungen ist die vom Vorhabenträger beabsichtigte Planung ungeeignet. Dies gilt im Übrigen auch für Familien-Generationenhäuser unter einem Dach. Das Generationenwohnen bezieht sich in diesem Fall nicht auf eine Familie sondern auf die Altersstruktur innerhalb eines Wohnquartiers.</p> |                    |
|      |           | <p><b>9.2.4 Nebenanlagen:</b><br/>Es wird darauf verwiesen, dass die Nr. 9.2.4 in der Begründung doppelt vergeben wurde.</p>  | <p><b>9.2.4 Nebenanlagen:</b><br/>Der Einwender hat recht, es handelt sich um eine redaktionell falsche Nummerierung des Punktes 9.2. Die Nummerierung wird berichtigt.</p>   |                    |
|      |           | <p><b>9.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:</b><br/>Der Einwender weist darauf hin, dass es richtigerweise bei den Schotter- oder Kiesflächen nicht Mindestanteil, sondern Maximalanteil heißen müsste.</p>   | <p><b>9.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:</b><br/>Es ist korrekt, dass es „Maximalanteil“ heißen muss. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine Vollversiegelung der Vorgärten nicht zulässig ist und innerhalb der Flächen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich</p>  |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 36 |           | <p>Der Einwender bezweifelt, dass mit der Festsetzung eines bestimmten Anteiles an Schotter- oder Kiesflächen im Vorgarten ein Mindestmaß an Begleitgrün erreicht wird.</p> <p>Weiterhin ist der Einwender der Auffassung, dass die festgesetzten und vom Vorhabenträger vorzunehmenden Bepflanzungen nicht in die Pflege des späteren Eigentümers gegeben werden dürfe, hier müsse die öffentliche Hand tätig werden.</p> <p>Des Weiteren bemängelt der Einwender den Hinweis in der Begründung, dass die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Entgegen der abweichenden Bauweise, würde es hier den Eigentümern schwer gemacht, ihre Gärten zu bepflanzen, ohne die Nachbarn zu beeinträchtigen.</p> <p>Der Einwender bemängelt, dass der Hinweis in der Begründung, die Pflanzungen seien fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und abgängige Pflanzen zu ersetzen, sei eine nicht unerhebliche Einschränkung der Nutzung der Grundstücke. Es sei auch nicht einfach, dies über viele Jahre zu kontrollieren und zu ahnden. Daher sollten öffentliche Flächen angelegt werden, die von der Stadt übernommen werden.</p> <p><b>9.2.9 Hinweise im Bebauungsplan:</b><br/>Der Einwender verweist auf das Fehlen der Abschnitte 9.2.6 bis 9.2.8.<br/>Ansonsten verweist er auf seine Anmerkungen in Abschnitt 8.5.5. Regenwasserentwässerung.</p> | <p>als „Mulchmaterial“ verwendet werden dürfen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Vorgärten überwiegend bepflanzt werden müssen.</p> <p>Es ist gängige Praxis und auch sinnvoll, dass Pflanzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, von den Eigentümern gepflegt werden. Mit dem Kauf des Grundstückes gehen diese Pflanzungen in das Eigentum des Käufers über. Er weiß also von vornherein, dass er die Pflege übernehmen muss. Probleme hat es in vergleichbaren Fällen bisher nicht gegeben. Warum es in diesem Fall anders gehandhabt werden soll, ist nicht verständlich, zumal es sich höchstens um einen Baum im Vorgarten und eine Grenz-Hecke im Gartenbereich handelt. Die Pflege in die öffentliche Hand zu geben, ist weder notwendig noch sinnvoll.</p> <p>Auf die nachbarrechtlichen Grenzabstände innerhalb eines Bauleitplanverfahrens hinzuweisen, erfolgt im Interesse der späteren Grundstücksnutzer. Abweichungen von den gesetzlichen Vorgaben –wie es das BauGB bei der Bauweise ermöglicht- sieht das Nachbarrechtsgesetz nicht vor.</p> <p>Warum die Pflege und der dauerhafte Erhalt der Bepflanzungen oder sogar deren Ersatz eine nicht unerhebliche Einschränkung der Nutzung darstellt, ist vollkommen unverständlich. Die betroffenen Gärten sind ausreichend bemessen und können eine ausreichend große Terrasse aufnehmen, die Restfläche kann gärtnerisch genutzt werden. Aus diesem Hinweis den Schluss zu ziehen, besser öffentliche Grünflächen anzulegen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p><b>9.2.9 Hinweise im Bebauungsplan:</b><br/>Bereits unter 9.2.4 Nebenanlagen wurde darauf hingewiesen, dass der Punkt 9.2 eine redaktionell falsche Nummerierung hat und in der Begründung berichtigt wird. Die Abschnitte 9.2.6 bis 9.2.8 fehlen nicht, es ist lediglich die Nummerierung falsch.<br/>Hinsichtlich der Regenwasserentwässerung wird auf Punkt 8.5.5.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben  | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag   |
|------|--|--|---|--|
| B 36 |  |  | <p>verwiesen, dort wurde zur Regenwassersituation bereits Stellung genommen.</p> <p><b>Ergebnis zu 9. Bebauungsplaninhalt</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p>   |  |
| B 37 | <p>Bürgereinwand,<br/>Schreiben vom<br/>09.05.2017</p> | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten/„Verdichtung“</b><br/>Der Einwender wendet sich gegen die Überschreitung der Grundflächenzahl. Er ist der Meinung, dass damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie in der BauNVO gefordert, beeinträchtigt würden. Dazu trüge auch die daraus resultierende abweichende Bauweise bei, die die üblichen Abstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen nicht berücksichtige.</p> <p>Außerdem stünde das Fehlen öffentlicher Grünflächen im Gegensatz zu dem aus der Bezeichnung des neuen Wohngebietes erwartetem Park-Charakter.</p> <p>Der Einwender ist überzeugt davon, dass mit der hohen Anzahl der Wohneinheiten die Ziele des Bebauungsplans nur ungenügend erfüllt und die Harmonie des Zusammenlebens leiden würde. Der Wert der Immobilien würde sich nicht optimal entwickeln.<br/>Die hohe Verdichtung wäre auch Grund für die Probleme bei der Verkehrsanbindung und der Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Er fordert:<br/>- Einhaltung der GRZ-Obergrenze von 0,4,<br/>- Verantwortung zu übernehmen durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Kommunikationsflächen und Kinderspielfeldplatz.</p> | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten/„Verdichtung“</b><br/>Zur Notwendigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Eine Reduzierung der GRZ ist nicht erforderlich.<br/>Zur abweichenden Bauweise wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 ebenfalls ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Die Festsetzung hat keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Der Sinn der Bezeichnung des Wohngebietes als Generationenwohnpark wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 erklärt. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Aus der Bezeichnung ist kein Park-Charakter für das Gebiet herzuleiten.</p> <p>Zur Zahl der Wohneinheiten und der Harmonie des Zusammenlebens wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes werden mit den Festsetzungen voll und ganz erreicht.<br/>Die Entwicklung der Immobilienwerte ist im Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung.<br/>Probleme bei der Verkehrsanbindung und der Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht zu verzeichnen. Auf die Ausführungen unter B 1 – 23 wird verwiesen.</p> <p><b>Ergebnis zu 1. Zahl der Wohneinheiten/„Verdichtung“</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> | <p>Die Bedenken des Einwenders B 37 werden zurückgewiesen.</p> |

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|---|--|--------------------|
| B 37 |           | <p><b>2. Verkehrsanbindung</b><br/>                     Der Einwender ist der Auffassung, dass es schon jetzt zu Problemen des Verkehrsflusses, zu Beinahe-Unfällen und beschädigten Autos komme. Die Anzahl der Parkmöglichkeiten für Anwohner sei unzureichend, der Verkehrsfluss würde dadurch eingeschränkt.<br/>                     Weiterhin ist der Einwender der Auffassung, dass davon auch die Fußwege betroffen seien, insbesondere für Rollatoren, Kinderwagen und Rollstühle.</p> <p>Weiterhin stimme es nicht, dass es sich vorwiegend um private Anliegerverkehre handele. Dazu führt er einen Verpackungsbetrieb, eine Zahnarztpraxis und den Friedhof an. Die 50 Fahrzeuge der privaten Parkplätze des Plangebietes und die Lieferanten und Dienstleister würden zu einer unerträglichen Situation in der Glockenlandstraße führen.<br/>                     Er fordert, zur Verbesserung von Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss geeignete Maßnahmen in der Glockenlandstraße zu treffen wie Anpassung der Grundstücksgrößen zur Schaffung von ausreichend Verkehrsflächen, Ausweitung und Markierung von Anwohnerparkflächen, Verbreiterung der Fußwege und Spiegel an der Ausfahrt „Auf dem Hövel“.</p> <hr/> <p><b>3. Regenwasserentwässerung</b><br/>                     Der Einwender ist der Auffassung, dass der hohe Anteil an überbaubarer und versiegelter Flächen und die hohe Anzahl an Häusern zu einem so hohen Anteil an Regenwasser führen könnten, dass der öffentliche Regenwasserkanal diesen nicht aufnehmen könnte.<br/>                     Der Einwender befürchtet außerdem, dass die Rigolen nicht dauerhaft funktionieren und die Keller der angrenzenden Häuser schädigen würden und die Überflutungsgefahr steige. Er fordert, den maximalen Regenwasseranfall in Übereinstimmung mit der Kanalkapazität, einschl. Sicherungsschlag zu bringen, auf die Versickerung durch Rigolen zu verzichten und ggf. den Regenwasserkanal auszubauen.</p> | <p><b>2. Verkehrsanbindung</b><br/>                     Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr. 2. ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Verkehrsregelnde Maßnahmen oder der Ausbau der Glockenlandstraße sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Plangebietes und der Glockenlandstraße nicht erforderlich.<br/>                     Eine Reduzierung der Grundstücksgrößen zugunsten von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.</p> <p>Auf die anordnungsrechtliche Situation wurde unter B 1 – 23 Nr. 2. ebenfalls ausgiebig eingegangen. Die Ausführungen gelten auch für diese Einwendungen.</p> <hr/> <p><b>3. Regenwasserentwässerung</b><br/>                     Zu den Einwendungen zur Regenwasserentwässerung wurde unter B 1 - 23 Nr. 4, Aufnahmefähigkeit, Rigolen und Ausbau des Regenwasserkanals ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Zusammenfassend wird ausgeführt, dass eine Mehrbelastung des öffentlichen Regenwasserkanals durch das Plangebiet nicht eintritt, von den Rigolen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und keine Kanalerneuerung in der Glockenlandstraße erforderlich ist.</p> <p><b>Ergebnis zu 3. Regenwasserentwässerung</b><br/>                     Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben                                     | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag                                     |
|------|---|---|--|--|
| B 38 | Bürgereinwand,<br>Schreiben vom<br>08.05.2017 | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten/Verdichtung</b><br/>Die Einwender wenden sich gegen die Überschreitung der Grundflächenzahl. Sie sind der Meinung, dass damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt würden. Dazu trüge auch die abweichende Bauweise bei, die die üblichen Abstände der Bebauung zu den Grundstücksgrenzen nicht berücksichtige.</p> <p>Außerdem stünde das Fehlen öffentlicher Grünflächen im Gegensatz zu dem aus der Bezeichnung des neuen Wohngebietes erwartetem Park-Charakter.</p> <p>Die Einwender sind überzeugt davon, dass mit der hohen Anzahl der Wohneinheiten die Ziele des Bebauungsplans nur ungenügend erfüllt und die Harmonie des Zusammenlebens leiden würde.</p> <p>Der Wert der Immobilien würde sich nicht optimal entwickeln.</p> <p>Die hohe Verdichtung wäre auch Grund für die Probleme bei der Verkehrsanbindung und der Niederschlagswasserbeseitigung.</p> <p>Sie schlagen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einhaltung der GRZ-Obergrenze von 0,4,</li> <li>- Verantwortung zu übernehmen durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Kommunikationsflächen und Kinderspielplatz.</li> </ul> <p><b>2. Verkehrsanbindung</b><br/>Die Einwender könnten nicht der positiven Einschätzung in der Begründung zustimmen. Sie sind der Auffassung, dass es schon jetzt zu Problemen des Verkehrsflusses, zu Beinahe-Unfälle und beschädigte Autos komme. Die Anzahl der Parkmöglichkeiten für Anwohner sei unzureichend, der Verkehrsfluss würde dadurch eingeschränkt. Weiterhin sind die Einwender der Auffassung, dass davon auch die</p> | <p><b>1. Zahl der Wohneinheiten/Verdichtung</b><br/>Zur Notwendigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Eine Reduzierung der GRZ ist nicht erforderlich.</p> <p>Zur abweichenden Bauweise wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 ebenfalls ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Die Festsetzung hat keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Der Sinn der Bezeichnung des Wohngebietes als Generationenwohnpark wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 erklärt. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Aus der Bezeichnung ist kein Park-Charakter für das Gebiet herzuleiten.</p> <p>Zur Zahl der Wohneinheiten und der Harmonie des Zusammenlebens wurde unter B 1 – 23 Nr. 1 Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Die Ziele des Bebauungsplanes werden mit den Festsetzungen voll und ganz erreicht.</p> <p>Die Entwicklung der Immobilienwerte ist im Bebauungsplanverfahren nicht von Bedeutung.</p> <p>Probleme bei der Verkehrsanbindung und Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht zu verzeichnen.</p> <p><b>Ergebnis zu 1. Zahl der Wohneinheiten/“Verdichtung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Vorschlägen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p><b>2. Verkehrsanbindung</b><br/>Zu den Einwendungen wurde unter B 1 – 23 Nr. 2. ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Verkehrsregelnde Maßnahmen oder der Ausbau der Glockenlandstraße sind auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens des Plangebietes und der Glockenlandstraße nicht erforderlich.</p> <p>Eine Studie ist nicht erforderlich, entsprechende Berechnungen und Zählungen wurden durchgeführt und im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> | Die Bedenken der Einwender B 38 werden zurückgewiesen. |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag |
|------|-----------|--|---|--------------------|
| B 38 |           | <p>Fußwege betroffen seien, insbesondere für Rollatoren, Kinderwagen und Rollstühle.<br/> Ebenso stimme es nicht, dass es sich vorwiegend um private Anliegerverkehre handele. Dazu führt er einen Verpackungsbetrieb, eine Zahnarztpraxis und den Friedhof an. Die 50 Fahrzeuge der privaten Parkplätze des Plangebietes und die Lieferanten und Dienstleister würden zu einer unerträglichen Situation in der Glockenlandstraße führen. Sie schlagen vor, eine Studie zur Verkehrssituation durchzuführen und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Weiterhin schlagen sie vor, zur Verbesserung von Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss geeignete Maßnahmen in der Glockenlandstraße zu treffen, wie Anpassung der Grundstücksgrößen zur Schaffung von ausreichend Verkehrsflächen, Ausweisung von Anwohnerparkflächen, Verbreiterung der Fußwege und Spiegel für „Auf dem Hövel“ und einer ggf. notwendigen Einbahnstraße.</p> <p><b>3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b><br/> Die Einwender führen an, dass das Gebiet bisher als „grüne Lunge“ im Ortskern gewirkt habe. Zahlreiche Vögel fühlen sich dort heimisch. Es sei nicht akzeptabel, dass bereits vor Beschlussfassung Bäume gefällt worden seien.<br/> Sie sind weiterhin der Auffassung, dass die große Anzahl an Häusern, die kleinen Gärten und die Nichtausweisung von öffentlichen Grünflächen zu starken Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt im Ortskern führe. Durch die im Artenschutzprüfbericht empfohlenen Maßnahmen würde sich die Ausgangssituation nicht ausreichend wiederherstellen lassen.<br/> Weiterhin würden die vorzusehenden Bepflanzungen ausschließlich in privater Hand liegen was Aufwand für die Verwaltung hinsichtlich der Überprüfung bedeuten würde.<br/> Sie schlagen vor, die Anzahl der Häuser zu verringern um Flächen für Gärten und öffentliche Grünflächen zur Verfügung stellen zu können aber auch öffentliche Grünflächen</p> | <p>Auf die anordnungsrechtliche Situation wurde unter B 1 – 23 Nr. 2. ebenfalls ausgiebig eingegangen. Die Ausführungen gelten auch für diese Einwendungen.</p> <p><b>Ergebnis zu 2. Verkehrsanbindung</b><br/> Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Vorschlägen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p><b>3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b><br/> Zu den Einwendungen wurde unter B 1 - 23 Nr. 3. ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Zusammenfassend wird dort festzustellen, dass die relativ kleine Plangebietsfläche keine „grüne Luge“ darstellt, vermutliche Baumfällungen nichts mit dem Verfahren zu tun haben und es zu keiner Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung kommt.<br/> Eine Wiederherstellung der Ausgangssituation ist überdies nicht erforderlich, da für die Tierwelt ausreichende Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld gegeben sind. Aus diesem Grund sind auch keine Nisthilfen erforderlich.<br/> Ausgleichs- oder Pflanzmaßnahmen in privater Hand sind üblich, sie stellen für die Verwaltung keinen erheblichen Aufwand dar.<br/> Zum Vorschlag der Einwender, weniger Häuser, dafür mehr Grünflächen anzulegen, wurde unter B 1 - 23 Nr. 3. ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Eine Notwendigkeit wird dafür nicht gesehen.</p> |                    |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr.  | Schreiben   | Inhaltliche Zusammenfassung  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag  |
|------|---|--|---|---|
| B 38 |   | <p>mit Bäumen und Büschen zu bepflanzen und Nisthilfen anzubringen um, insbesondere für die Vogelwelt wieder angemessenen Lebensraum zu schaffen.</p> <p><b>4. Regenwasserentwässerung</b><br/>Die Einwender sind der Auffassung, der hohe Anteil an versiegelter Fläche und die hohe Anzahl der Häuser führe zu einem so hohen Anteil an Regenwasser, dass der Regenwasserkanal seine Kapazitätsgrenze erreiche und es zu Überschwemmungen käme. Der notwendige Nachweis läge nicht vor. Der Einwender befürchtet außerdem, dass die Rigolen nicht dauerhaft funktionieren und die Keller der angrenzenden Häuser schädigen würden.<br/>Die Einwender schlagen vor, den maximalen Regenwasseranfall in Übereinstimmung mit der Kanalkapazität, einschl. Sicherungszuschlag zu bringen, auf die Versickerung durch Rigolen zu verzichten und ggf. den Regenwasserkanal auszubauen.</p> | <p><b>Ergebnis zu 3. Lebensraum von Tieren und Pflanzen</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Vorschlägen sollte nicht gefolgt werden.</p> <p><b>4. Regenwasserentwässerung</b><br/>Zu den Einwendungen zur Regenwasserentwässerung wurde unter B 1 - 23 Nr. 4, Aufnahmefähigkeit, Rigolen und Ausbau des Regenwasserkanals ausgiebig Stellung genommen. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Zusammenfassend wird ausgeführt, dass eine Mehrbelastung des öffentlichen Regenwasserkanals durch das Plangebiet nicht eintritt, von den Rigolen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und keine Kanalerneuerung in der Glockenlandstraße erforderlich ist.</p> <p><b>Ergebnis zu 3. Regenwasserentwässerung</b><br/>Die vorgetragenen Bedenken sind unbegründet, den Forderungen sollte nicht gefolgt werden.</p> |   |
| T 1  | BR Düsseldorf, Dez. 22 Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.04.2017 | Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und ggf. eine Sicherheitsdetektion, je nach mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.   | Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis. Eine Untersuchung auf Kampfmittel erfolgt vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen.   | Der Empfehlung der Bezirksregierung Düsseldorf wird gefolgt.      |
| T 2  | Geologischer Dienst NRW vom 19.04.2017                              | Der Geologische Dienst weist auf die Erdbebengefährdungen im Gebiet hin. Außerdem empfiehlt er, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen. Auf den Schutz des Mutterbodens wurde ebenfalls hingewiesen.   | Im Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.   | Der Empfehlung des geologischen Dienstes wird gefolgt.            |
| T 3  | RWE Power AG Abteilung Bergschäden vom 18.04.2017                   | Die RWE weist auf das evtl. Vorhandensein von humosem Bodenmaterial hin und hält eine Kennzeichnung des Gebietes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB für erforderlich.  | Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise. Auf Grund der geringen Plangebietsgröße wird eine Kennzeichnung nicht für erforderlich gehalten.  | Den Empfehlungen der RWE Power AG wird mit einem Hinweis gefolgt. |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

| Nr. | Schreiben                                     | Inhaltliche Zusammenfassung   | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag  |
|-----|---|---|---|---|
| T 4 | Wasserverband Eifel-Rur WVER vom 03.05.2017   | Der WVER bittet zur Einschätzung der Hochwassergefährdung, der Gewässerverträglichkeit und des Mischwassernachweises um Zusendung des gesamten Entwässerungskonzeptes.  | Die Entwässerungsplanung erfolgte durch die Ing.-Ges. Dr. Nacken und wird dem WVER zur Verfügung gestellt.  | Der Bitte des WVER wird gefolgt.  |
| T 5 | LVR Amt für Bodendenkmalpflege vom 12.05.2017 | Das LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilt mit, dass innerhalb des historischen Ortskerns von Dremmen unter der heutigen Lambertuskirche 1966 der Holzpfostenbau einer Vorgängerkirche, der in das 9. Jahrhundert datiert wird, gefunden wurde. 1970 wurde 55 m nördlich des Plangebietes im Zuge von Erdarbeiten in der Hügelstraße eine Brandschicht mit hochmittelalterlicher Keramik beobachtet. Da es sich bei der Keramik um Fehlbrände handelt, ist anzunehmen, dass die Brandschicht den Rest eines Töpferofens darstellt. Ausweislich der bekannten Fundstellen ist nicht auszuschließen, dass sich das früh- bis mittelalterliche Siedlungsgebiet bis in das Plangebiet erstreckt. Es laut LVR-Amt für Bodendenkmalpflege davon auszugehen, dass sich hier Siedlungsbefunde dieser Zeitstellung erhalten haben. Es müsse deshalb davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da –bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe- Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestünden Bedenken. | Da die Belange des Denkmalschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, wird in den Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgenommen, das vor Durchführung jeglicher Erdeingriffe im Bereich der rückwärtigen Gartengrundstücke eine archäologische Untersuchung im Benehmen mit der Oberen Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege durchzuführen ist. Gemäß § 29 DSchG trägt der Verursacher die Kosten für die archäologische Untersuchung. | Die Belange des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege werden berücksichtigt. |

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange