

**Bebauungsplan Gemeinde Rheurdt Nr. 30**

**frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 07.06.2016 – 11.07.2016**

**Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2021 – 18.06.2021**


Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
1	<b>Private Stellungnahme vom 13. Juni 2016</b>	
	Dem von Ihnen erarbeiteten Planentwurf sehe ich vorab positiv entgegen. Nach Vorstellung der Entwurfsplanung am 01.06.2016 im Rathaus und Durchsicht des beigefügten Plans habe ich folgende Fragen (Anregungen/Bedenken??)	
	<p><u>Gewässerrandstreifen-Breite</u> Der von Ihnen geplante Gewässerrandstreifen hat eine Breite von 15 m. Laut dem WHG § 38 Abs. (3) ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich fünf Meter breit. Der B-Plan befindet sich im Innenbereich und das Gewässer ist einem schmalen Bachlauf gleichzusetzen. Demnach könnte der Gewässerrandstreifen auf eine Breite von drei Meter reduziert werden. Dieses Thema habe ich auch bereits in bei der Vorstellung der Entwurfsplanung angesprochen. Hier wurde mir bestätigt, dass bei diesem Gewässer eine Breite von drei Meter ausreichend ist. Die Begründung des breiten Streifens wurde so argumentiert, dass der Gewässerrandstreifen von 15 m auch gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Laut dem Bundesnaturschutzgesetz (BNaSchG) muss der Ausgleich nicht am Ort des Eingriffs erfolgen. Des Weiteren wäre anstatt einer Ausgleichsmaßnahme auch eine Ersatzmaßnahme machbar.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der Gewässerrandstreifen dient einerseits der ökologischen Aufwertung des Dufhausgrabens und wird andererseits für die Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet der beiden Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 28 benötigt. Eine Verlagerung und oder Verkleinerung ist daher nicht möglich.</p>
	<p><u>Gewässerrandstreifen-Entschädigungspflichten</u> Die geplante Ausgleichsfläche auf meinem Grundstück beruht auf die Abholzung von den Grundstücken der Fa. Ossendot/Brendgen. Im WHG § 96 Abs. 4 ist die Rechtsgrundlage so geregelt, dass der Grundstückseigentümer verlangen kann, dass die entschädigungspflichtige Person (WHG, §97) das Grundstück zum Verkaufswert erwirbt. Der Gewässerrandstreifen soll von der LINEG erworben werden. Können Sie mir hierzu einen ungefähren Verkehrswert angeben? Wer wäre hierfür der Ansprechpartner bei der LINEG?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Für die Realisierung der Planung wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet, mit dem die Grundstücke in dem Plangebiet so neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Über die Inhalte der Umlegung kann nur die Umlegungsstelle bei dem Kreis Kleve Auskunft geben.</p>
	<p><u>Aufteilungsschlüssel</u> Die derzeit bestehenden Grundstücke werden miteinander zu den neu vermarktbar Grundstücken sowie einer Infrastruktur und Gewässerrandstreifen verschmolzen. Wie groß wäre meine Gesamtfläche nach der Verschmelzung? Aus welchen Flächengrößen (Infrastruktur, vermarktbares Grundstück, Gewässerrandstreifen) setzt sich die Gesamtfläche zusammen?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Für die Realisierung der Planung wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet, mit dem die Grundstücke in dem Plangebiet so neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Über die Inhalte der Umlegung kann nur die Umlegungsstelle bei dem Kreis Kleve Auskunft geben.</p>
	<p><u>Erschließungskosten</u> Die tatsächlichen Erschließungskosten sind erst nach beenden der Fertigstellung eindeutig. Jedoch werden ja zur Kostenschätzung (beauftragen Ing-Büro nach HOAI) die Kosten vorheriger vergleichbarer Projekte €/m2 ermittelt. Können Sie mir den hierfür geschätzten Wert nennen?</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Erschließungskosten hängen von der tatsächlichen Ausgestaltung der Erschließungsanlagen ab. Eine allge-</p>

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	Wie werden die Erschließungskosten am Ende aufgeteilt?	meine Kostenschätzung für die Planung liegt derzeit nicht vor, so dass zur Zeit keine Kosten angegeben werden können. Die Aufteilung der Erschließungskosten richtet sich nach § 127 BauGB.
	Planauszug Wäre es möglich, dass Sie mir einen Planauszug zukommen lassen können, indem die vorhandenen Flurstücke auf die Entwurfsplanung gelegt sind. Gerne auch als PDF-Datei per Mail an: ■	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
	Städtebaulicher Vertrag Gibt es schon einen städtebaulichen Vertrag zu diesem Vorhaben? Können Sie mir diesen, gerne auch als Vorentwurf zukommen lassen?	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein städtebaulicher Vertrag existiert nicht.
2	Private Stellungnahme vom 14. Juni 2016	
	<b>Bebauungsplan Nr, 28/30 „Rathausstraße / Kirchstraße / Schulweg / Bahnstraße“ der Gemeinde Rheurdt</b> in vorstehender Angelegenheit teile ich mit, dass meinerseits keine Bedenken bestehen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	Private Stellungnahme vom 11. Juni 2019	
	Bebauungsplan Nr, 28/30 „Rathausstraße / Kirchstraße / Schulweg / Bahnstraße“ der Gemeinde Rheurdt Sehr geehrter Herr Hoevelmans, sehr geehrte Damen und Herren, in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen von ■, vertreten. Unser Mandant betreut die Biobäckerei Schomaker mit einer Filiale auf dem Grundstück Rathausstraße 20 in Rheurdt (Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 271). Soweit uns bekannt ist, hat der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Ökologie der Gemeinde Rheurdt am 27.09.2018 in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28/30 „Rathausstraße / Kirchstraße / Schulweg / Bahnstraße“ die Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Nähere Informationen zum Zeitraum der Offenlage sind uns bedauerlicherweise nicht bekannt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Das betreute Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30. Für den betreffenden Bebauungsplan Nr. 28 wird derzeit noch der Entwurf bearbeitet.
	Gleichwohl sind wir gebeten, namens und im Auftrag unseres Mandanten zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan das Folgende hervorzuheben: Nach dem uns vorliegenden Entwurf soll das Grundstück unseres Mandanten straßenseitig als Mischgebiet (M13) festgesetzt werden. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich ist in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Sondergebietes „Pflegeheim“ (SO) beabsichtigt. Zugleich werden die überbaubaren Grundstücksflächen für das Grundstück unseres Mandanten sowie die angrenzenden Grundstücke östlich der Rathausstraße mittels Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die rückwärtige Baugrenze verläuft parallel zur Straßenbegrenzungslini-	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Das betreffende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 30.

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	<p>nie in einem Abstand von ca. 19-20 m.  Auffallend ist dabei, dass die im Entwurf vorliegende Planung weder hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch unter Berücksichtigung der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen Rücksicht auf den vorhandenen Gewerbebetrieb unseres Mandanten nimmt. Denn weder verträgt sich die bestehende Bäckerei mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Pflegeheim“, noch wird mit den überbaubaren Grundstücksflächen auf den vorhandenen Gebäudebestand reagiert. Letzteres ist insbesondere deshalb erstaunlich, weil die Baufenster für die sich in südlicher Richtung östlich der Rathausstraße entwickelnde Bebauung weitaus großzügiger gestaltet sind. Auch im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes bilden die überbaubaren Grundstücksflächen den vorhandenen Gebäudebestand südlich der Kirchstraße ab. Lediglich im Bereich zwischen Schulweg und der neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlaufen die geplanten Baugrenzen ohne erkennbaren Grund völlig losgelöst von dem vorhandenen Gebäudebestand.</p> <p>Vor diesem Hintergrund muss festgestellt werden, dass die derzeitige Planung dem Gewährleistungsgehalt des Art. 12 GG unter Berücksichtigung des Bestandsschutzgedankens nicht gerecht wird. Es wird daher angeregt, den Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend abzuändern, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die überbaubaren Grundstücksflächen auch Änderungen, Nutzungsänderungen sowie Erweiterungen des vorhandenen Gebäudebestands erlauben und</li> <li>2. von der Ausweisung eines Sondergebietes „Pflegeheim“ (SO) im rückwärtigen Grundstücksbereich des Flurstücks 271 abgesehen wird.</li> </ol> <p>Darüber hinaus bitten wir um detaillierte Auskunft über die weitere Planung des Aufstellungsverfahrens in zeitlicher Hinsicht.</p>	
4	Private Stellungnahme vom 22. Januar 2019	
	<p>wir, die Unterzeichnenden, sind Eigentümer von Wohneinheiten in der Rathausstr. 40.  Wir haben Kenntnis von der Bauplanung (28 + 30) erlangt, die das in unserem Eigentum befindliche Grundstück Flur 12, Flurstück 365 sowie das benachbarte Grundstück Flur 12, Flurstück 366 einbezieht.  Die Bauplanung sieht die Verschiebung von Grundstücksgrenzen des Flurstücks 365 sowie des benachbarten Flurstücks 366 vor.  Der betroffene Teil des Flurstücks 365 wird derzeit als Garten genutzt.  Auf dem Flurstück 366 befinden sich derzeit Garagen, die seit ihrer Fertigstellung von den Bewohnern des Haus Rathausstr. 40 angemietet und genutzt werden.  Das Flurstück 366 ist per Vereinigungsbaulast an das Flurstück 365 gebunden, zwecks Nachweis von Stellplätzen für das Wohneigentum Rathausstr. 40.  Mit der Bauplanung/ Grenzverschiebung in der vorliegenden Form sind wir nicht einverstanden.  Sollte es planerische Änderungsmöglichkeiten geben, die sowohl die Nutzung des Gartens als auch die Bereitstellung von Garagen bzw. Stellplatzflächen in ausreichenden Anzahl vorsehen,</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Für die Realisierung der Planung wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet, mit dem die Grundstücke in dem Plangebiet so neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.  Über die Inhalte der Umlegung kann daher nur die Umlegungsstelle bei dem Kreis Kleve Auskunft geben.</p> <p>Im Rahmen der Planung wurde auf den Grundstücken eine Verdichtung vorgesehen. Zur Schaffung von Wohnraum sollen mehrere Baufenster nördlich der Planstraße festgesetzt werden. Um für das Bestandsgebäude Rathausstraße 40 Stellplätze zu ermöglichen, wurden in dem Plangebiet Flächen für Nebenanlagen vorgesehen, in denen Stell-</p>

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag						
	<p>sind wir als Eigentümer offen für vernünftige Lösungsvorschläge, sofern unsere Interessen darin Berücksichtigung finden.</p> <p>Baulastenverzeichnis von Rheurdt / Baulastenblatt Nr. 33280286            Grundstück Rheurdt, Kirchstr. (Gemeinde, Straße, Nr.)            Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 365 nach dem Liegenschaftskataster</p> <table border="1" data-bbox="219 432 1037 746"> <thead> <tr> <th data-bbox="219 432 320 472">Lfd. Nr.</th> <th data-bbox="331 432 835 472">Inhalt der Eintragung</th> <th data-bbox="846 432 1037 472">Bemerkungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="219 480 320 746">1</td> <td data-bbox="331 480 835 746">Das Grundstück wird mit dem Grundstück Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 366 so vereinigt, als wären beide Grundstücke zusammen ein Baugrundstück im Rechtssinne (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am: 21.10.2004 Pieper</td> <td data-bbox="846 480 1037 746">63-00603-O4-BLV</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	1	Das Grundstück wird mit dem Grundstück Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 366 so vereinigt, als wären beide Grundstücke zusammen ein Baugrundstück im Rechtssinne (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am: 21.10.2004 Pieper	63-00603-O4-BLV	<p>plätze und/oder Carports ermöglicht werden.</p>
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen						
1	Das Grundstück wird mit dem Grundstück Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 366 so vereinigt, als wären beide Grundstücke zusammen ein Baugrundstück im Rechtssinne (Vereinigungsbaulast). Eingetragen am: 21.10.2004 Pieper	63-00603-O4-BLV						
5	Private Stellungnahme vom 10. Februar 2019							
	<p>wir, die Unterzeichnenden, sind Bewohner des Hauses Rathausstraße 40 und haben Kenntnis von dem Bebauungsplan Nr. 28/30 erlangt.            Dagegen haben wir folgende Einwände:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall der von uns genutzten bestehenden Parkplätze/Garagen</li> <li>- Diese Parkplätze/Garagen waren die Voraussetzung für die Entscheidung hier zu wohnen</li> <li>- Insbesondere sind sie für die älteren Bewohner zwingend erforderlich. Ein Wegfall würde bedeuten im hohen Alter noch einmal umziehen zu müssen</li> <li>- Keine anderen freien Parkplätze in unmittelbarer Nähe vorhanden</li> <li>- Durch die vielen neuen Anwohner wird die angespannte Parkraumsituation in Rheurdt-Mitte weiter verschlechtert.</li> </ul>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>            Im Rahmen der Planung wurde Flächen für Nebenanlagen vorgesehen, in denen Stellplätze und/oder Carports in direkter Nähe zu dem Wohnhaus ermöglicht werden.            In dem Bebauungsplan soll festgesetzt werden, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind, so dass ausreichend Parkplätze auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen.</p>						
6	Private Stellungnahme vom 01. Februar 2019							
	<p>wir, die Unterzeichnenden, sind Mieter in der Erdgeschosswohnung in der Rathausstr. 40.            Wir haben Kenntnis von der Bauplanung (28 + 30) erlangt, die das in unserem Mietverhältnis befindliche Gartengrundstück mit unserem daraufstehenden Gartenhaus betreffen.            Durch eine derartige Verschiebung wäre der Garten und das Gartenhaus so nicht mehr durch uns nutzbar.            Mit der Bauplanung/Grenzverschiebung in der vorliegenden Form sind wir daher nicht einverstanden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Für die Realisierung der Planung wurde ein Umlageverfahren eingeleitet, mit dem die Grundstücke in dem Plangebiet so neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen.            Über die Inhalte der Umlage kann daher nur die Umlagestelle bei dem Kreis Kleve Auskunft geben.</p>						

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	Wir hoffen hier auf eine in unserem Sinne vernünftige Lösung.	
7	Private Stellungnahme vom 15.05.2021	
	<p>Ich schreibe Ihnen, um noch einmal auf das äußerst wichtige Thema UMWELTSCHUTZ hinzuweisen. Wir wohnen ■ und beobachten seit mehreren Jahren, dass immer mehr Bussarde und Eulen bzw. Käuzchen hier leben und jagen! Diese Tiere sind auf die Rückzugsgebiete und auf die Freiflächen angewiesen.</p> <p>Außerdem haben wir doch alle in den letzten heißen Sommern gemerkt, wie wichtig jeder!! Baum auch für unser Wohlbefinden ist. Es kann doch nicht sinnvoll sein, weiter Bäume zu fällen und sich dann Klimaanlage zu kaufen!!!!</p> <p>Ich schreibe Ihnen, in der Hoffnung, dass hier noch rechtzeitig ein Umdenken stattfindet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der räumliche Bezug dieser Stellungnahme ist unklar. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde geändert und der Geltungsbereich verkleinert. In dem aktuellen Planbereich werden auf privaten Flächen Gärten zu Bauflächen umgestaltet, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei sind gartentypische Gehölze zu beseitigen, die durch die Anlage neuer Gärten ersetzt werden. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gärten wird durch die Festsetzung privater Grünflächen geschützt.</p>
8	Private Stellungnahme vom 15.05.2021	
	<p>hiermit möchte ich, ■ vom ■, Ihnen mitteilen, dass ich gegen jegliche Abholzung im Bebauungsplan Nr. 28 (und 30)* bin. Kein einziger Baum sollte hier gefällt werden ! * Erweiterung mit Nachricht vom 18.05.2021</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der räumliche Bezug dieser Stellungnahme ist unklar. Die Planung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde geändert und der Geltungsbereich verkleinert. In dem aktuellen Planbereich werden auf privaten Flächen Gärten zu Bauflächen umgestaltet, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Dabei sind gartentypische Gehölze zu beseitigen, die durch die Anlage neuer Gärten ersetzt werden. Der überwiegende Teil der vorhandenen Gärten wird durch die Festsetzung privater Grünflächen geschützt.</p>
9	Private Stellungnahme vom 10.06.2021	
	<p>bereits in der Ratssitzung am 22.03. 2021 habe ich mich zum Thema „Veränderungen auf dem Spielplatz am Schulweg“ geäußert. Ich möchte noch einmal dazu Stellung nehmen. Der Spielplatz an der Turnhalle — besteht seit mehr als 50 Jahren — liegt sehr verkehrsberuhigt am Ende einer Stichstraße — bietet Schatten dank der vielen großen Bäume, die ihn einfassen — ist sehr beliebt bei allen Kindern, ihren Eltern und Großeltern — wird besonders gerne genutzt, wenn Eltern mit Kind auf ein Geschwisterkind, das am Kinderturnen teilnimmt, warten müssen — bildet eine Einheit mit dem Rasenplatz vor der Turnhalle — wird in Verbindung mit dem Rasenplatz häufig für Turnspiele/ Kinderturnen und</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Planung des Bebauungsplans Nr. 30 wurde geändert und der Geltungsbereich verkleinert. Die Flächen der Turnhalle, des Spielplatzes und des AWO Familienzentrums sowie die Wohnbebauung entlang des Schulweges sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.</p>

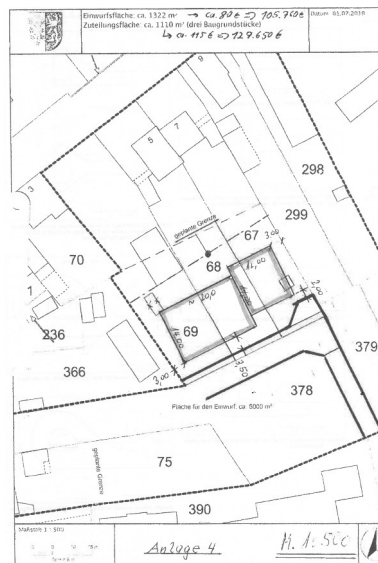
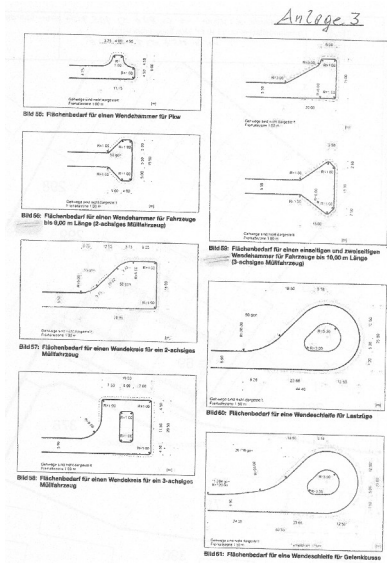
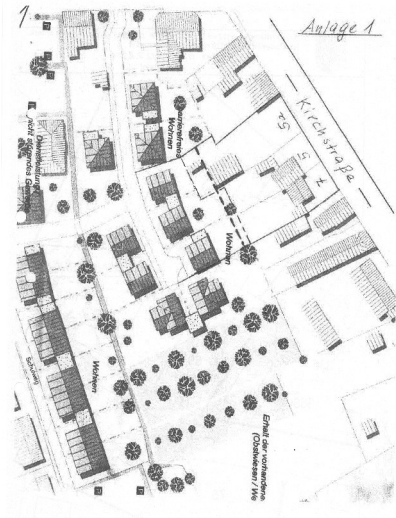
Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	<p>Gymnastik/ Erwachsene genutzt, besonders an heißen Tagen oder—wie jetzt— bei Corona-Beschränkungen.</p> <p>Würden Spielplatz und Rasenfläche wegfallen, wäre das Dorfbild um ein großes Grundstück mit schöner Atmosphäre ärmer.</p> <p>Ich bitte Sie, mein Anliegen - Erhalt des Spielplatzes in seinem heutigen Erscheinungsbild - an die verantwortlichen Personen weiterzuleiten.</p>	
10	Private Stellungnahme vom 14.06.2021	
	<p>Durch den BP 30 werden meine Grundstücke in der Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstücke Nr. 67, 68 und 69 betroffen.</p> <p>Beim Ausbau der Kirchstraße wurden für diese Grundstücke in einer Tiefe von 50,00 m bereits Beiträge für den Straßen- und Kanalbau erhoben. Durch den BP 30 werden Flächen, die im vorgenannten Bereich liegen, nochmals als Bauland ausgewiesen. Für diese überlappenden Flächen (siehe Lageplan in der Anlage) werden somit doppelte Anliegerbeiträge erhoben.</p> <p>Die genaue Größe der Überlappungsflächen ist aus den Erschließungsverträgen zu errechnen. Gegen die doppelte Veranlagung lege ich vorsorglich Widerspruch ein.</p> 	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 werden neue Bauflächen ausgewiesen, die bislang nicht erschlossen waren. Der Bebauungsplan regelt dabei nicht die Erschließungskosten.</p>

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
11	Private Stellungnahme vom 14.06.2021	
	<p>Vor geraumer Zeit wurde mir von den Herren Kleinenkuhnen und Hövelmans ein Entwurf für o.g. Baugebiet vorgelegt. (Anlage 1)</p> <p>Mit dem Entwurf war ich weitgehend einverstanden, lediglich der nördliche Grenzverlauf auf den Flurstücken 67, 68 und 69 sollte noch evtl. verändert werden.</p> <p>Der jetzt vorliegende Entwurf beinhaltet wesentliche Veränderungen.</p> <p>Im 1. Entwurf wurde der Wendehammer entsprechend RAST - Bild 55 - geplant. Der nun vorliegende Plan hat den Wendehammer gem. Rast - Bild 59 - ausgebildet. Dieser Wendeplatz benötigt wesentlich mehr Flächen als der vorherige.</p> <p>Bei der Dimensionierung des Wendehammers muss man auch den zu erwartenden Verkehr berücksichtigen. Dieser dürfte auf der Stichstraße sehr gering sein.</p> <p>Wenn man den benachbarten Schulweg betrachtet, der durch Kita und Sporthalle und fast doppelter Länge wesentlich stärkeren Verkehr aufweist und über keinen entsprechenden Wendehammer verfügt, so ist die Größe des geplanten an der Planstraße zu überdenken. Als Kompromiss schlage ich vor, einen Wendeplatz gem. RAST - Bild 56 ~ vorzusehen, der erheblich weniger Fläche benötigt und auch die Baukosten wesentlich verringert. (Siehe Anlage 2 und 3)</p> <p>Für die Flurstücke 67, 68 und 69 sind 2 Baufelder vorgesehen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Planung auf 1 Baufenster zu reduzieren, um mehr Möglichkeiten in architektonischer Hinsicht zu erlangen.</p> <p>Ferner wird der Abstand zwischen Fahrbahngrenze und Bauflucht auf 3,50 m erhöht. Hierdurch besteht die Möglichkeit, vor dem Gebäude eine Parkbucht (Längsaufstellung) anzuordnen.</p> <p>Durch das Verschieben der nördlich verlaufenden Grenze in die Flucht des Bürocontainers ist eine Bauausführung möglich, ohne daß das Büro vorher beseitigt werden muß. (Anlage 4).</p> <p>Ich bitte, meine Vorschläge freundlich zu überprüfen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b> Der Wendehammer wurde von dem Büro für die Erschließungsplanung entsprechend der verkehrlichen Notwendigkeiten (Befahrbarkeit mit einem Müllfahrzeug, Zufahrt für die Feuerwehr) geplant.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b> In dem Baugebiet WA 3 werden die beiden nördlichen Baufenster zu einem Baufenster zusammengelegt. Es wird ein einheitlicher Abstand des Baufensters von der Straßenbegrenzungslinie von 3 m vorgesehen. Ein Zurückspringen der Front des Gebäudes ist aufgrund der festgesetzten Baugrenze möglich.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Grundstücksgrenzen werden nicht durch das Bauleitplanverfahren festgelegt.</p>



Nr. Verfasser: privater Einwender / Datum

Abwägungsvorschlag



12 Private Stellungnahme vom 15.06.2021

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die rechtlichen Interessen der ■ aus Rheurdt.</p> <p>Die ■ sind Eigentümer des Grundstücks der Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 74 und Flurstück 379. ■ ist überdies Eigentümerin des Grundstücks der Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstück 298.</p> <p>Namens unserer Mandantschaft erheben wir Einwendungen gegen den Planentwurf Bebauungsplan Nr. 30 „Kirchstraße / Rathausstraße“ Stand 03.03.2021 für die Grundstücke der Gemarkung Rheurdt, Flur 12, Flurstücke 74, 379 und 298.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>1.</p> <p>Der ausgelegte Planentwurf sieht in Ziffer 7.1 der textlichen Festsetzungen vor, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete private Stellplätze, Zugänge, Wegeverbindungen und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig sind. Hiermit besteht seitens unserer Mandantschaft kein Einverständnis.</p> <p>Ausweislich der entsprechenden Begründung zum Planungsentwurf dient diese Festsetzung der Vermeidung zusätzlicher Oberflächenversiegelung und einer Verringerung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser.</p> <p>Diesen Zielen wird jedoch schon dadurch hinreichend Rechnung getragen, dass die Planung eine dem Ortsbild entsprechende lockere Bebauung versieht. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan soll bereits hierdurch eine großflächige Neuversiegelung verhindert und damit eine negative Beeinflussung des Oberflächenabflusses gering gehalten werden, (S. 6 f. der Begründung). Diese Effekte sollen zudem durch die ausdrückliche Zulässigkeit und in bestimmten Fällen auch vorgeschriebene Festsetzung der Bauwerksbegrünung und der Begrünung der Vorgärten unterstützt werden (S. 7 der Begründung). Angesichts dessen ist die textliche Festsetzung in Ziffer 7.1 schon gar nicht erforderlich.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Siedlungsentwässerung insgesamt über die vorgesehenen Regenrückhalteflächen und den Duffhausgraben sichergestellt ist, sodass es im Hinblick auf die Möglichkeiten der Entwässerung keiner weiteren Vorkehrungen bedarf.</p> <p>Die textliche Festsetzung in Ziffer 7.1 ist also angesichts der übrigen Festsetzungen schon gar nicht erforderlich, um den Ansprüchen einer umwelt- und bedarfsgerechten Bauleitplanung gerecht zu werden. Ist die mit der Festsetzung zu Ziffer 7.1 verbundene Beschränkung von privaten Rechten schon nicht erforderlich, greift sie unverhältnismäßig in die Rechte unserer Mandantschaft ein.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Regenwasserentwässerung soll durch die Einleitung in den Duffhausgraben sichergestellt werden. Die Möglichkeit zusätzliche Wassermengen in den Duffhausgraben abzugeben, ist sehr stark eingeschränkt, sodass die Bebaubarkeit der Flächen insgesamt von einer Minderung des Niederschlagsabflusses abhängt. Zudem gelten für die Bebauungsplanung die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und die Verpflichtung, Maßnahmen vorzusehen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5). Zur Vermeidung der Folgen von Starkregen sollen daher, die Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagsabflusses weitgehend ausgeschöpft werden, um Risiken durch starkregeninduzierte Überschwemmungen zu minimieren.</p>

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	<p>Würde die textliche Festsetzung zu Ziffer 7.1 rechtskräftig werden, wäre es unserer Mandantschaft verwehrt, den von ihr noch zu errichtenden privaten Zufahrtsweg frei und nach ihrem Bedarf zu gestalten. Dies ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde ihre Vorstellungen und Ziele den Plangebietseigentümer nicht ohne weiteres aufoktroieren kann. Zwar mag sich die Gemeinde die Schaffung eines „Ökodorfs am Niederrhein“ zum erklärten Ziel ihrer Bauleitplanung gesetzt haben, im Rahmen einer Bauleitplanung hat jedoch eine umfassende Güter- und Interessenabwägung stattzufinden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde auch etwaige gegenläufige Interessen der betroffenen Plangebietseigentümer zu berücksichtigen, so dass es der Gemeinde verwehrt bleiben muss, Ihre Satzungsautonomie zur einseitigen Durchsetzung ihrer Ziele und Verstellung auszunutzen.</p> <p>2. Der Planentwurf sieht in den textlichen Festsetzungen zu Ziffer 6.4 zudem vor, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 25 Grad Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einem Anteil von 70 Prozent mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden müssen.</p> <p>Ausweislich der entsprechenden Begründung zum Bebauungsplan soll die Dachbegrünung nicht nur der Gestaltung der Gebäude, sondern auch der Niederschlagsregulation und dem Schutz der Gebäudehülle dienen. Aus dem gleichen Grund soll mit der Eröffnung der Möglichkeit von einer GR2 bis zu 0,6 ein Anreiz zur Fassadenbegrünung geschaffen werden.</p> <p>Aus diesem Grund sollen nach der Begründung zum Bebauungsplan auch alle Carports mit Gründächern ausgeführt werden, wobei hier die Alternative eingeräumt wird, die Dächer der Carports auch mit Solarzellen oder einer Photovoltaikanlage auszuführen, was die Nutzung erneuerbarer Energien fördern soll (S, 15 Begründung des Bebauungsplans).</p> <p>Diesbezüglich ist dem Unterzeichner wie auch der hiesigen Mandantschaft nicht verständlich, warum bei Carports die Installation von Solarzellen oder einer Photovoltaikanlage als tauglicher Ersatz einer Dachbegrünung anerkannt wird, der Entwurf im Gegensatz dazu in Bezug auf flachgeneigte Dächer jedoch zwingend eine extensive Begrünung festschreibt. Nach Auffassung des Unterzeichners ist auch kein Argument dafür erkennbar, warum zwischen Dachhäusern und Dächern von Carports ein Unterschied zu machen wäre. Es wird daher angeregt, die zwingend vorgeschriebene extensive Begrünung von flachgeneigten Dächern in Ziffer 6.4 entweder zu streichen oder aber zumindest als Alternative die Bestückung mit Solarzellen oder einer Photovoltaikanlage zuzulassen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Die Regenwasserentwässerung soll durch die Einleitung in den Dufhausgraben sichergestellt werden. Diese Möglichkeit zusätzliche Wassermengen in den Dufhausgraben abzugeben, ist sehr stark eingeschränkt, sodass die Bebaubarkeit der Flächen insgesamt von einer Minderung des Niederschlagsabflusses abhängt. Zudem gelten für die Bebauungsplanung die Verpflichtung Maßnahmen vorzusehen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a Abs. 5). Zur Vermeidung der Folgen von Starkregen sollen daher, die Möglichkeiten der Rückhaltung des Niederschlagsabflusses weitgehend ausgeschöpft werden, um Risiken durch starkregeninduzierte Überschwemmungen zu minimieren. Gründächer dienen durch die Transpiration der Pflanzen zudem der Minderung von Temperaturspitzen außerhalb der Gebäude und zusätzlich dem Temperatenausgleich in den Gebäuden, sodass durch Gründächer der Energieaufwand z.B. für die Klimatisierung verringert wird. Die Festsetzung folgt somit den Vorgaben des BauGB. Da Gründächer in der Regel mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie kombinierbar sind, schließt die Festsetzung von Gründächern die nach § 62a BauO NRW vorgeschriebene Nutzung von Solaranlagen nicht aus.</p> <p>Bei Carports wurde die wahlweise Festsetzung von Dachbegrünung oder Solaranlagen vorgenommen, um die Statik</p>

Nr.	Verfasser: privater Einwender / Datum	Abwägungsvorschlag
	<p>Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die planbetroffenen Grundstückseigentümer respektive unsere Mandantschaft zu keinem Zeitpunkt vor der Planungsphase darüber in Kenntnis gesetzt worden sind, dass in dem Bereich ihres Eigentums ein ökologisches Wohndorf entstehen soll. Es ist vielmehr so, dass unsere Mandantschaft mit diesen Zielen der Gemeinde überraschend konfrontiert wurde, obgleich mit der Planung eines „Ökodorfs am Niederrhein“ erhebliche Einschränkungen zulasten der Gestaltungsfreiheit unserer Mandantschaft einhergeht.</p>	<p>der Carports nicht zu überlasten.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>