

Anlage 1



████████████████████
41849 Wassenberg

An den Bürgermeister der Stadt Wassenberg

Herr Manfred Winkens

Roermonder Straße 25-27

41849 Wassenberg

Per Email: winkens@wassenberg.de

Erschließung Baugebiet zwischen Wassenberg und Birgelen

Sehr geehrter Herr Winkens,

wir haben kürzlich vernommen, dass nun die Erschließung des noch freien Feldes zwischen Wassenberg und Birgelen im Anschluss an das dortige Baugebiets „Brucher Feld“ beschlossen wurde. Dies ist sehr bedauerlich, zumal es damals beim Kauf unseres Grundstückes seitens der Stadt Wassenberg hieß, dass diese Fläche nicht zur Bebauung frei gegeben werden würde und könne, damit es nicht zu einer Verbindung zwischen Birgelen und Wassenberg kommt. Diese Aussage war damals ein wesentlicher Punkt unserer Kaufentscheidung.

Auch ist aus unserer Sicht auf dem Flächennutzungsplan, der auf der Internetseite einsehbar ist, keinerlei Bebauungsfläche in diesem Bereich vor. Lediglich ist hier die Sprache von landwirtschaftlicher Fläche und Sonderfläche.

Da die damalige Aussage nun wie es scheint hinfällig ist, möchten wir Ihnen unsere Bedenken hinsichtlich der Erschließung mitteilen und um mögliche Berücksichtigung einiger Punkte bei der Planung.

1. Straßenführung

Aktuell ist an der Pfarrer-Zurmahr-Straße zum Feld hin eine mit einem Pfosten abgesperrte Stichstraße. Sofern hier eine Verbindung zum neuen Baugebiet geplant ist, würden wir uns sehr wünschen, dass diese lediglich für Fuß- & Radfahrer, nicht aber für Autofahrer, zugänglich ist. Ansonsten ist zu befürchten, dass sämtlicher Autoverkehr nach Birgelen künftig über die Pfarrer-Zurmahr-Straße läuft. Aktuell kann man bereits sehen, dass durch die Erschließung der Straße Auf dem Kamp eine Vielzahl von Autofahrern aus den Bereichen rund um den Kampweg und Dämmerweg die Abkürzung über die neue Straße Auf dem Kamp nutzen.

Stadt Wassenberg	
Eing.	14. Okt. 2015
Amt:	BM/ESW

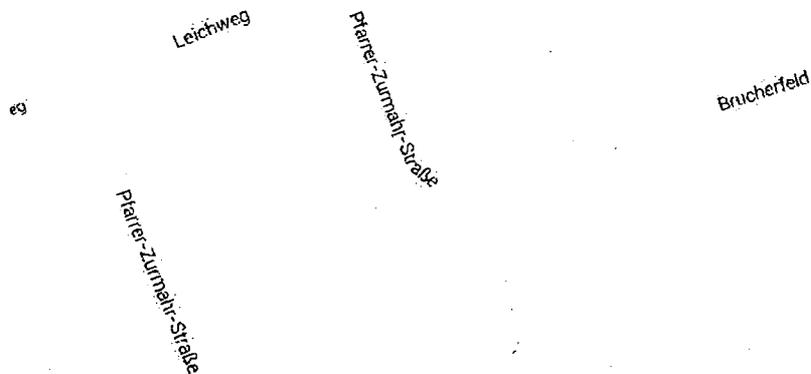
ev. M. 10. 75.

Birgelen, 12.10.2015

Original
27
D. B.

14.10.'15

"Aus unserer Sicht ist es für die Anwohner des neuen Baugebiets sowie für die Anwohner des Baugebiets „Brücher Feld“ entscheidend für den Erhalt der Lebensqualität, dass die Hauptzufahrten nach Birgelen weiterhin über die bestehende Rurtalstraße/Roermonder Straße/Lambertusstraße erfolgt. Daher möchten wir erneut darum bitten KEINE PKW/LKW-taugliche Verbindung der Wohngebiete zu planen. Ähnlich ist dies der Fall zwischen der Pfarrer-Zurmahr-Straße und der Straße Brücherfeld. Diese ist ebenfalls nur für Fußgänger bzw. Radfahrer passierbar.

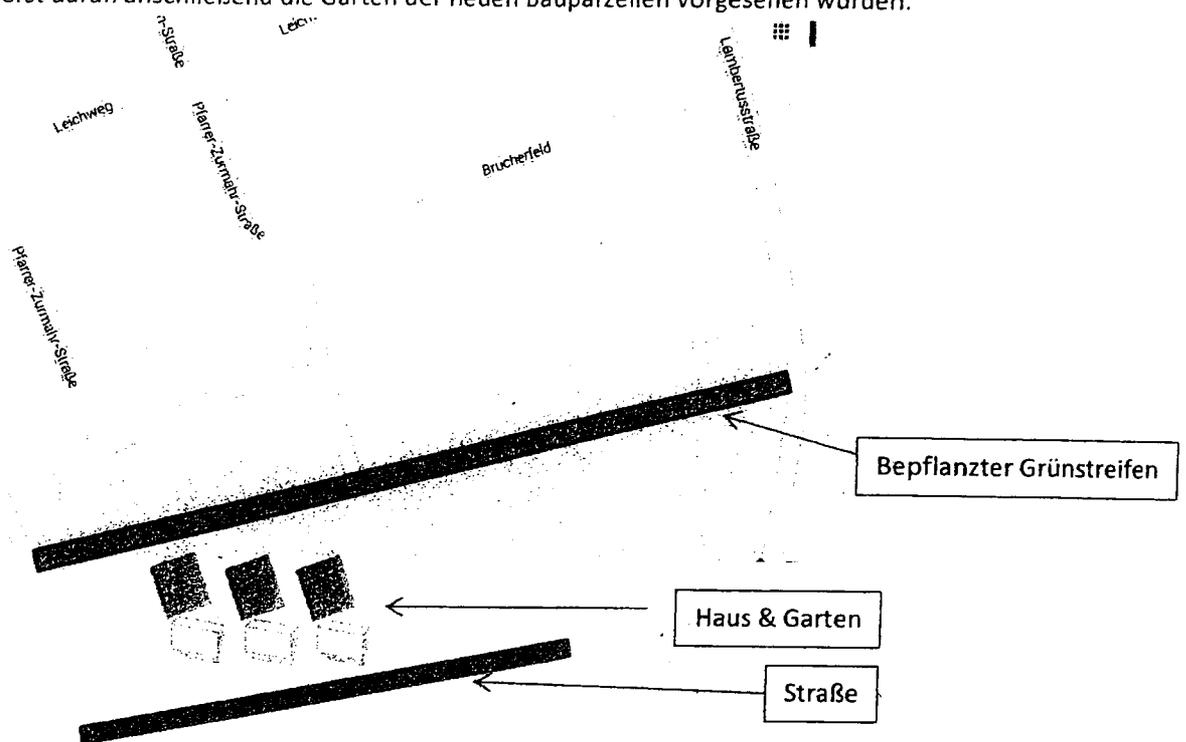


Hier lediglich eine
für Fußgänger &
Fahrradfahrer
passierbaren
Durchgang

2. Ausgleichflächen

Wir gehen davon aus, dass in der Planung auch Grünflächen mit Bepflanzung zur Erfüllung der landesspezifischen Vorgaben erforderlich sind.

Hier würden wir es äußerst begrüßen, wenn ein solcher Grünstreifen mit Hecken- bzw. Baumbepflanzung an der aktuellen Grenze zum Baugebiet Brucher Feld eingeplant wird und erst daran anschließend die Gärten der neuen Bauparzellen vorgesehen würden.



3. Maximale Bauhöhe

Im Rahmen der Festsetzung der Bauvorhaben würden wir es äußerst begrüßen, wenn die für das Birgelener Baugebiet „Brucher Feld“ geltenden Vorgaben einer maximalen Stockwerkzahl von 1,5 Stockwerken übernommen werden würde.

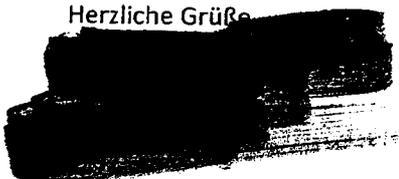
Grundsätzlich sehen wir uns durch die jüngst beschlossene Erschließung der Flächen zwischen Birgelen und Wassenberg mit Blick auf die damaligen Aussagen durchaus getäuscht. So geht ein Stück Lebensqualität, welches wir uns bewusst mit dem Kauf eines Grundstückes am Rand eines Baugebiets mit erworben haben, verloren.

Als Zugezogene haben wir uns bewusst für Birgelen entschieden und leben gerne hier.

Dankbar wären wir, wenn Sie durch eine besonnen Planung unter der Berücksichtigung des Bürgerwillens ein wenig von der guten Lebensqualität erhalten könnten.

Über eine Antwort Ihrerseits würden wir uns sehr freuen.

Herzliche Grüße





Postanschrift: Bürgermeister • Postfach 12 20 • 41846 Wassenberg



41849 Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße“



unter Bezug auf Ihr Schreiben vom 12. Oktober 2015 teile ich mit, dass im Amtsblatt Nr. 08/2015 vom 16.09.2015 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Wassenberg veröffentlicht wurde. Ich verweise auf die beigegefügte Anlage.

Ergänzend zu Ihren Ausführungen aus Ihrem Schreiben teile ich mit, dass in diesem Bebauungsplanverfahren die Schritte der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung, sowie die spätere öffentliche Auslegung der Planentwürfe gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches noch vorzunehmen sind. Derzeit werden die konkreten Bebauungsplanentwürfe mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen in die v.g. Verfahrensschritte des Baugesetzbuches eingebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße“ wird sicherlich an die heutigen geänderten Rahmenbedingungen eines flächensparenden Bauens anzupassen sein, so dass dieser Bereich komplett als zweigeschossig festgesetzt werden wird, wobei jedoch eine Höhenbegrenzung durch die Vorgaben einer festgesetzten Trauf- und Firsthöhe begrenzt bleiben wird (2 Vollgeschosse, jedoch ohne die Möglichkeit, das Dachgeschoss ausbauen zu können).

Datum: 10. November 2015

Fachbereich: 6
Stadtentwicklung, Bauen, Liegenschaften u. Wirtschaftsförderung
Auskunft erteilt:
Herr Sendke

Zimmer-Nr.: N 03

Telefon-Nr.: 02432/4900-501

e-Mail: sendke@wassenberg.de

Aktenzeichen: 61 26 80 B Sd/Wo
(bitte stets angeben)

Rathaus
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg
Tel. 02432/4900-0
Fax 02432/4900-119
Internet: www.wassenberg.de
e-Mail: info@wassenberg.de

Öffnungszeiten

Allgemein:

Mo. – Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr

Mo., Di., Do.: 14:00 - 16:00 Uhr

Bürgerservice:

(Einwohnermeldeamt, Steueramt und Stadtkasse)

Mo. – Do.: 08:00 - 12:30 Uhr

Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr

Mo., Do.: 13:30 - 16:00 Uhr

Di.: 13:30 - 18:00 Uhr

zusätzlich jeden 2. Samstag im Monat
10:00 - 12:00 Uhr

Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Heinsberg

IBAN: DE05 3125 1220 0002 2050 03

BIC: WELADE D1ERK

Volksbank Erkelenz eG

IBAN: DE81 3126 1282 7800 2030 10

BIC: GENODE D1EHE

Raiffeisenbank Heinsberg

IBAN: DE13 3706 9412 2200 3210 17

BIC: GENODE D1HRB

Unter dem Aspekt Ihres jetzigen Schreibens biete ich an, Sie konkret über den Zeitpunkt der noch nicht feststehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu informieren, damit Ihnen anschließend durch Einsichtnahme in die Planentwürfe eine umfassende Information gegeben werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sendke

Anlage

Durchschrift

ESW

Herrn Jürgen Oeben

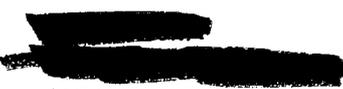
zur Kenntnisnahme

Im Auftrag



Sendke

WIEDERVORLAGE


41849 Wassenberg

~~Stadt Wassenberg~~
Eing. 13. Nov. 2015
Amt: |BM16

Kopie BM eil. 25

An den Bürgermeister der Stadt Wassenberg

Herr Manfred Winkens

Roermonder Straße 25-27

41849 Wassenberg

Birgelen, 09. November 2015

Erschließung Baugebiet zwischen Wassenberg und Birgelen
Hier: Einreichung Unterschriftenliste

Sehr geehrter Herr Winkens,

vielen Dank für Ihr Antwortschreiben vom 16. Oktober 2015, in dem Sie uns mitteilten, dass Sie die Anregungen und Wünsche weitergeleitet haben und vor allem sich dafür einsetzen, dass eine für alle Beteiligten zufriedenstellende Lösung gefunden wird.

Dies habe ich zum Anlass genommen und in der Nachbarschaft mein Schreiben diskutiert und um unterstützende Unterschriften gebeten.

Wie Sie der beigefügten Liste an Unterschriften entnehmen können, stehe ich mit meiner Meinung nicht alleine.

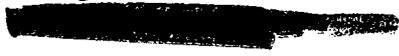
Neben den von meiner Frau und mir geäußerten Wünschen und Anregungen unseres Schreibens vom 12. Oktober 2015 gibt es einen weiteren Punkt, den ich ergänzen möchte:

Die aktuell neu erschlossene Straße, welche von der Roermonder Straße ab geht, auf der ehemals eine Industriehalle stand, ist von der Straßenhöhe ein Vielfaches höher als unser hiesiges Wohngebiet. Dies ist auch schon daran zu erkennen, dass an den Grundstückabschlüssen Mauerscheiben mit einer Höhe von ca. 2m gesetzt wurden. Hier wäre es uns wichtig, dass im neu zu planenden Baugebiet zwischen Wassenberg und Birgelen die feste Höhe unseres Gebietes „Brucher Feld“ übernommen wird. Wichtig ist uns, dass die Höhe der Grundstücke unser Niveau behalten wird.

Sofern es künftige Planungssitzungen gibt, würde ich es begrüßen, wenn ich als Vertreter unseres Baugebietes daran teilnehmen könnte. Über eine Einladung würde ich mich freuen.

Für Ihr Verständnis und Ihr Engagement eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligte zu finden, möchte ich mich schon heute recht herzlich bei Ihnen bedanken,

Herzliche Grüße


Anlage:




Postanschrift: Bürgermeister • Postfach 12 20 • 41846 Wassenberg

[REDACTED]

41849 Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße“

Sehr geehrter [REDACTED]

bezugnehmend auf mein Antwortschreiben vom 10. November 2015 in Verbindung mit Ihrem erneuten Schreiben vom 09. November 2015 einschließlich beigefügter Unterschriftenlisten haben sich die beiden Schreiben wohl gekreuzt.

Deshalb wiederhole ich mein Angebot, Sie konkret über den Zeitpunkt der noch nicht feststehenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu informieren, damit Ihnen durch Einsichtnahme in die Planentwürfe eine umfassende Information gegeben werden kann.

Abschließend gilt der Hinweis, dass die Sitzungen des Planungs- und Unterausschusses im Rat der Stadt Wassenberg für den Bereich der Bauleitplanung stets öffentlich sind und es Ihnen unbenommen ist, an diesen Sitzungen im Ratssaal der Stadt Wassenberg teilzunehmen; auch über diese Termine werde ich Sie gerne zu gegebener Zeit informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sendke

Datum: 23. November 2015

Fachbereich: 6
Stadtentwicklung, Bauen, Liegen-
schaften u. Wirtschaftsförderung
Auskunft erteilt:
Herr Sendke

Zimmer-Nr.: N 03

Telefon-Nr.: 02432/4900-501

e-Mail: sendke@wassenberg.de

Aktenzeichen: 61 26 80 B Sd/Wo
(bitte stets angeben)

Rathaus
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg
Tel. 02432/4900-0
Fax 02432/4900-119
Internet: www.wassenberg.de
e-Mail: info@wassenberg.de

Öffnungszeiten

Allgemein:

Mo. - Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo., Di., Do.: 14:00 - 16:00 Uhr

Bürgerservice:

(Einwohnermeldeamt, Steueramt und
Stadtkasse)

Mo. - Do.: 08:00 - 12:30 Uhr
Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo., Do.: 13:30 - 16:00 Uhr
Di.: 13:30 - 18:00 Uhr

zusätzlich jeden 2. Samstag im Monat
10:00 - 12:00 Uhr

Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE05 3125 1220 0002 2050 03
BIC: WELADE D1ERK

Volksbank Erkelenz eG

IBAN: DE81 3126 1282 7800 2030 10
BIC: GENODE D1EHE

Raiffeisenbank Heinsberg

IBAN: DE13 3706 9412 2200 3210 17
BIC: GENODE D1HRB



Postanschrift: Bürgermeister • Postfach 12 20 • 41846 Wassenberg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

22/06/16

41849 Wassenberg

**Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße“ in der Ortschaft
Birgelen und 53. Änderung des Flächennutzungsplanes**

[REDACTED]

ergänzend zur bisherigen Abstimmung mit Ihnen teile ich mit, dass der Rat der Stadt Wassenberg in seiner Sitzung am 19. Mai 2016 im o.g. Verfahren den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst hat.

Ich verweise auf die entsprechende Bekanntmachung, die im Amtsblatt Nr. 06/2016 am 31. Mai 2016 veröffentlicht wurde (siehe Anlage).

Es besteht noch bis zum 08. Juli 2016 die Möglichkeit, den Bebauungsplanentwurf beim hiesigen Fachbereich im Rathaus der Stadt Wassenberg einzusehen.

Ergänzend verweise ich darauf, dass der Bebauungsplanentwurf sowie der Entwurf der textlichen Festsetzungen auch auf der Homepage der Stadt Wassenberg eingesehen werden können.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Sendke

Datum: 22. Juni 2016

Fachbereich: 6
Stadtentwicklung, Bauen, Liegen-
schaften u. Wirtschaftsförderung
Auskunft erteilt:
Herr Sendke

Zimmer-Nr.: N 03

Telefon-Nr.: 02432/4900-501

e-Mail: sendke@wassenberg.de

Aktenzeichen: 61 26 80 B Sd/Wo
(bitte stets angeben)

Rathaus
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg
Tel. 02432/4900-0
Fax 02432/4900-119
Internet: www.wassenberg.de
e-Mail: info@wassenberg.de

Öffnungszeiten

Allgemein:

Mo. – Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo., Di., Do.: 14:00 - 16:00 Uhr

Bürgerservice:

(Einwohnermeldeamt, Steueramt und
Stadtkasse)

Mo. – Do.: 08:00 - 12:30 Uhr
Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr
Mo., Do.: 13:30 - 16:00 Uhr
Di.: 13:30 - 18:00 Uhr

zusätzlich jeden 2. Samstag im Monat
10:00 - 12:00 Uhr

Konten der Stadtkasse

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE05 3125 1220 0002 2050 03
BIC: WELADE D1ERK

Volksbank Erkelenz eG

IBAN: DE81 3126 1282 7800 2030 10
BIC: GENODE D1EHE

Raiffeisenbank Heinsberg

IBAN: DE13 3706 9412 2200 3210 17
BIC: GENODE D1HRB

~~_____~~
~~_____~~
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Fachbereich 6
Herr Sendke
Roermonder Straße 25-27

41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 07. Juli 2016
Amt: IBM X 6

Birgelen, 05. Juli 2016

voraß per E-Mail
Bebauungsplan Nr. 80B „Roermonder Straße“ in der Ortschaft Birgelen
Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrter Herr Sendke,

vielen herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 22. Juni 2016 bezüglich der Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 80B „Roermonder Straße“ in der Ortschaft Birgelen.

Wie bereits durch die E-Mail von Herrn Stadtkämmerer Darius vom 19.05.2016 mitgeteilt, werden unsere Bedenken und Anregungen, welche wir im Oktober und November 2015 bereits eingereicht haben, im hiesigen Beteiligungsverfahren berücksichtigt. Hierbei möchte ich erneut betonen, dass die Bedenken und Anregungen von der Mehrzahl der Bewohner des angrenzenden Baugebiets „Brucher Feld“ mitgetragen werden. Dies wurde sowohl durch die Unterschriftenliste, welche ich am 09. November 2015 eingereicht habe, wie auch mit der hohen Anzahl an Teilnehmer an der Ratssitzung am 19. Mai 2016 deutlich.

In Ergänzung zu den bereits ausgeführten Anmerkungen möchten wir einen Punkt präzisieren. In dem nun vorliegenden Entwurf der Textlichen Fassung des Bebauungsplans steht für das Wohngebiet WA1 eine Traufhöhe von max. 6,5 m und die Firsthöhe von max. 10,5 m. Wie bereits vorher geäußert, sehen wir hier nicht die Notwendigkeit einer Erhöhung der maximalen Trauf- und Firsthöhen um jeweils 2 m im Vergleich zu der uns damals vorgeschriebenen maximalen Höhenlage aus der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Brucherfeld“. Eine rechtliche Vorgabe einer Festsetzung einer Firsthöhe von 10,5 m, welche den Bau von zwei Vollgeschossen ermöglicht, gibt es nicht.

Die Änderung der Firsthöhe sehen wir als nicht erforderlich, gerade vor dem Hintergrund der Planung eines Baugebiets mit Einfamilienhäusern und dem Gebot eines möglichst energiesparenden Baus. Wir sehen hier eine Benachteiligung der angrenzenden Grundstücksbesitzer. Daher wünschen wir hier die Einschränkung der Trauf- und Firsthöhe auf 4,5 m bzw. 8,5 m für das geplante Gebiet WA1.

Für Ihr Verständnis und Ihr Engagement eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligte zu finden, möchte ich mich schon heute recht herzlich bei Ihnen bedanken,

Herzliche Grüße,
~~_____~~
~~_____~~

Norbert Sendke

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

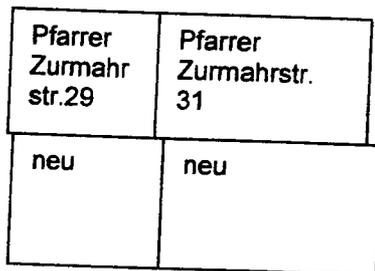
Donnerstag, 7. Juli 2016 10:01
Norbert Sendke
AZ 612680B Anregungen

Statt Wassenberg
Eing: 07. Juli 2016
Amt: 184116

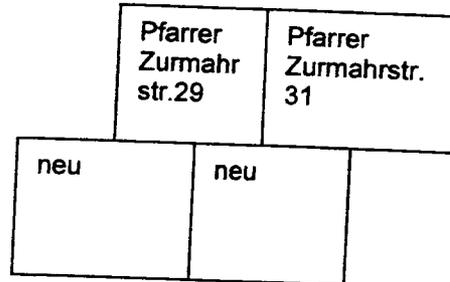
Sehr geehrter Herr Sendke,

wie gerade besprochen sende ich Ihnen hiermit unsere Anregungen für das Baugebiet Roermonderstrasse 80B :

- 1) es wäre schön, wenn den Anwohnern (z.B. denen auf der Pfarrer-Zurmahrstr.), deren Grundstücke an die neuen Baugrundstücke angrenzen, ein Vorkaufsrecht für das an ihr Grundstück grenzende neue Grundstück eingeräumt werden könnte, damit man genau dieses Grundstück erwerben kann (zum Erwerb für seine Kinder etc.)
- 2) im Bezug auf Punkt 1) wäre es weiterhin schön, wenn die neuen Grundstücke von den Grenzen her ungefähr an die vorhandenen Grundstücke (z.B. der Pfarrer-Zurmahrstr.) angepasst wären z.B. wie folgt:



Und nicht wie hier folgt:



- 3) bitte die Höhe des neuen Wohngebietes nicht über die Höhe des Wohngebietes Brucherfeld ansetzen
- 4) keine mehrgeschössigen Geschäfts-, Wohnhäuser angrenzend an schon vorhanden Grundstücke, da dies zur Beeinträchtigung der Lebensqualität führen würde

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

41849 Wassenberg

~~_____~~
Stadtverwaltung Wassenberg
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

~~Stadt Wassenberg~~
Eing: 08. Juli 2016
Amt: BM/16

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Winkens,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 21. April 2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 80B „Roermonder Straße“
möchte ich folgende Einwände vorbringen.

Im westlichsten Stichweg (zur L117) fände ich es sinnvoll, die Bebauung um die Ecke zu führen mit
nur einem schmalen Gehweg dazwischen (siehe Anlage).

Durch diese Veränderung sehe ich folgende Vorteile:

- Weniger Windbelastung auf der ganzen Straße
- Das Gebiet wirkt optisch geschlossen
- Weniger Lärmbelästigung durch die L117
- Weniger Straßenfläche (weniger Kosten im Ausbau und für Unterhaltung)
- Durch den Wegfall der Grünfläche weniger Unterhaltungskosten seitens der Stadt
(evtl. mehr Ausgleich auf der privaten Anpflanzungsfläche)
- Mehr Baufläche (mehr Ertrag für die Stadt beim Verkauf)

Des Weiteren sollte in den textlichen Festsetzungen die Geländehöhe festgesetzt werden um
nachher keine Probleme mit dem §6 Abs. 11 der BauO NRW zu bekommen.

~~_____~~

536

495

565

#17.00

#16.00

#16.00

107

101

#2.50

3.00x9.00

5.00x

#3.00

#3.00

#3.00

3.00x9.00

5.00x

#3.00

#3.00

#2.00

Weg

#16.00

#16.00

#16.00

#1.50



200

116

Maßstab 1:250