

## Anlage 2

**STADT WASSENBERG**

- **55. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG - BEREICH „ROERMONDER STRASSE“**
    - **NEUAUFSTELLUNG B-PLAN Nr. 80 B - BEREICH „ROERMONDER STRASSE“**
- HIER: BESCHLÜSSE ÜBER ALLE ABWÄGUNGSERHEBLICHEN STELLUNGNAHMEN

**1.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.06. BIS 08.07.2016**

P 01 P 1  
P 02 P 2  
P 03 P 3

1.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 08.06. BIS 08.07.2016

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 55. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Roermonder Straße“	zum B-Plan Nr. 80 B Bereich „Roermonder Straße“
01	P 1	12.10.2015 (1. Stellungnahme vor Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	<p>„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.“</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>1. Straßenführung</b> 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- &amp; 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. Aus unserer Sicht ist es für die Anwohner des neuen Baugebiets sowie für die Anwohner des Baugebiets „Brucher 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 Brucherfeld. Diese ist ebenfalls nur für Fußgänger zw. Radfahrer passierbar. (Entsprechende Plandarstellung liegt der o. g. Stellungnahme zu Grunde.)</p> <p><b>2. Ausgleichflächen</b> 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. (Entsprechende Plandarstellung liegt der o. g. Stellungnahme zu Grunde.)</p> <p><b>3. Maximale Bauhöhe</b> 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.</p>	Kein Beschlusserfordernis	<p>Entsprechendes Schreiben (10.11.2015) der Stadt Wassenberg über das formale Bauleitplanverfahren, die Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 8/2015 und die Möglichkeit zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zu dieser Stellungnahme verfasst und P 1 zugeleitet.</p> <p>1. Siehe nachfolgende Beschlussvorlage zum Schreiben vom 05.07.2016 (offizielle Offenlage)</p> <p>2. Siehe nachfolgende Beschlussvorlage zum Schreiben vom 05.07.2016 (offizielle Offenlage)</p> <p>3. Bereits im Vorfeld der Stellungnahme zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde seitens der Stadt Wassenberg in dem o. g. Schreiben vom 10.11.2015 darauf hingewiesen, dass durch die geänderten Rahmenbedingungen eines flächensparenden Bauens geschossige Bauten (2 Vollgeschosse ohne die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses) sowie daran angepasste Höhenbegrenzungen von Traufen und First festgesetzt werden müssen. Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-</p>

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 55. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Roermonder Straße“	zum B-Plan Nr. 80 B Bereich „Roermonder Straße“
			<p><i>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 bewusst mit dem Kauf eines Grundstückes am Rand eines Baugebiets mit erworben haben, verloren. Aus 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.“</i></p>	<p>In der vorhandenen FNP-Darstellung sind große Flächen des Änderungsgebiets als Sondergebiet für sportliche Zwecke ausgewiesen. D. h. in der vorliegenden Bauleitplanung war die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen festgeschrieben. Die Umnutzung dieser Flächen in Wohnbauflächen, Grünflächen sowie von Teilflächen als landwirtschaftlich zu nutzende Flächen erfolgt ausschließlich in Abstimmung mit den derzeitigen Flächennutzern. <b>Das bedeutet, dass entsprechend § 201 BauGB die Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet ist.</b> <b>Zur landschaftlichen Integration der in der FNP-Änderung ausgewiesenen Wohnbauflächen bleiben landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtfertigt eine Umwandlung der heute bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dem Erfordernis nach Wohnbauflächen ist gegenüber den Belangen der Landwirtschaft der Vorrang einzuräumen. Der gewählte Standort ist insbesondere aufgrund der umfangreichen Wohnentwicklung in der Nachbarschaft künftig integriert und damit zielgerichtet gewählt im Sinne der Stadtentwicklung.</b></p>	<p>Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden. Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN muss für jedes Baugrundstück jeweils der Bezugspunkt interpoliert werden. In den WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage dieses Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 9,70 m überschritten werden. In den WA2-Gebieten entlang der Roermonder Straße darf die Traufhöhe den Bezugspunkt (BP) um max. 9,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 11,50 m überschritten werden.</p>
		09.11.2015 (Ergänzende Stellungnahme vor Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	<p>I. Einreichung einer Unterschriftenliste, dass 31 Anwohner (Unterschriften liegen der Original-Stellungnahme bei) der Stellungnahme vom 12.10.2015 mit folgendem Wortlaut zustimmen: <i>„Ich teile die Meinung und Anregungen hinsichtlich der geplanten Erschließung des Baugebiets zwischen Wassenberg und Birgelen, die im Schreiben von Familie Diehl, Pfarrers-Zurmahr-Str. 25, 41849 Wassenberg, vom 12. Oktober 2015 an den Bürgermeister der Stadt Wassenberg geäußert wurden.“</i></p>		<p>I. Mit Schreiben vom 22. Juni 2016 an P 1 verweist die Stadtverwaltung Wassenberg auf den Ratsbeschluss vom 19. Mai 2016 und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie auf die Bekanntmachung im Amtsblatt 06/2016 hin, dass der Bebauungsplanentwurf bis zum 8. Juli 2016 im Rathaus der Stadt Wassenberg einzusehen ist.</p>

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 55. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Roermonder Straße“	zum B-Plan Nr. 80 B Bereich „Roermonder Straße“
		05.07.2016	<p>II. „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 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.“</p> <p>„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 (s. dazu Pkt. 1 – 3 des entsprechenden Schreibens). 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.“</p> <p>„In Ergänzung zu den bereits ausgeführten Anmerkungen möchten wir einen Punkt präzisieren. In dem nun vorliegenden Entwurf der Textlichen Fassung des Bauungsplans 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 2 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.“</p>		<p>Ein entsprechender Hinweis auf die Homepage der Stadt Wassenberg über den Entwurf und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erfolgte parallel.</p> <p>II. Dem Belang wurde gefolgt; die Bestandshöhe wird im Rahmen der Tiefbauplanung berücksichtigt. Das heißt, unter Berücksichtigung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,50 m über Straßenniveau liegen. Trauf- und Firsthöhen für die WA1-Gebiete von 6,00 bzw. 9,20 m werden bezogen auf NHN im Rechtsplan festgesetzt.</p> <p>zu 1. Straßenführung (s. Schreiben an die Stadt Wassenberg v. 12.10.2015) Dem Belang wurde nicht zugestimmt, da aus planerischer Sicht eine zweite, ungehinderte Zu- und Abfahrtsmöglichkeit in Notfallsituationen für den größten Teil des neuen Wohngebiets bereitgestellt werden muss. Laut den textlichen Festsetzungen und Kennzeichnungen „E“ zum B-Plan 60 „Brucher Feld“ erfolgte bereits für diesen Verkehrsanschluss die konkrete Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; frei zu haltende Fläche für die Erweiterung der Erschließung“.</p> <p>zu 2. Ausgleichsflächen (s. Schreiben an die Stadt Wassenberg v. 12.10.2015) Dem Belang wird nicht zugestimmt, da textliche Festsetzungen bezüglich Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzung von Hecken und Einzelbäumen sowie die Herstellung einer geschlossenen Bepflanzung) laut dem Amt für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg in privaten Flächen nicht anerkannt werden. Darüber hinaus gibt es für die Stadt Wassenberg ein abgestimmtes und festgesetztes Konzept, in dem sämtliche erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert werden.</p> <p>zu 3. Max. Bauhöhe (s. Schreiben der Stadt Wassenberg v. 10.11.2015) Dem Belang wurde zugestimmt. Zur Verhinderung unmaßstäblicher Geländeauffüllungen werden zur Ermittlung der Bezugspunkte für die Höhe der Baugrundstücke Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung festgelegt. Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Gelände-</p>

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 55. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Roermonder Straße“	zum B-Plan Nr. 80 B Bereich „Roermonder Straße“
					<p>oberfläche des Baugrundstücks darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.</p> <p>Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NNH in der Plandarstellung maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NNH muss für jedes Baugrundstück jeweils der Bezugspunkt interpoliert werden.</p> <p>In den WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage dieses Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 9,70 m überschritten werden.</p> <p>In den WA2-Gebieten entlang der Roermonder Straße darf die Traufhöhe den Bezugspunkt (BP) um max. 9,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 11,50 m überschritten werden.</p>
02	P 2	07.07.2016	<p>1. Einräumung eines Vorkaufsrechts für die Anwohner (z. B. denen der Pfarrer-Zurmahr-Straße)</p> <p>2. Anpassung der neuen Grundstücksgrenzen (z. B. der Pfarrer-Zurmahr-Straße); Skizzenentwurf liegt der Original-Stellungnahme bei)</p> <p>3. Gebäudehöhenfestsetzung bis zu den max. Höhen des vorhandenen Wohngebiets „Brucher Feld“</p> <p>4. Keine mehrgeschossigen Geschäfts- und Wohnhäuser angrenzend an schon vorhandene Grundstücke zum Erhalt der Lebensqualität</p>	<p>Kein Beschlusserfordernis</p> <p>Kein Beschlusserfordernis</p> <p>Kein Beschlusserfordernis</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung der FNP-Änderung sieht ausschließlich Wohnbauflächen vor. Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine künftige Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.</p>	<p>Dieser Belang ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Anlieger mit Kaufinteresse können sich an die ESW wenden.</p> <p>Dieser Belang ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Dem Belang wurde bezüglich der Festlegung der Gelände- und Geländeanschlusshöhen zugestimmt. Ansonsten wird auf den Beschlussvorschlag Nr. 3 zum Schreiben vom 05.07.2016 (Anlieger P 1) verwiesen.</p> <p>Geschäftshäuser sind laut den Festsetzungen des B-Plans nicht möglich; zweigeschossige Wohnhäuser sind möglich (s. Stellungnahme zum Schreiben der Anlieger P 1 vom 12.10.2015). Ansonsten wird auf den Beschlussvorschlag Nr. 3 zum Schreiben vom 05.07.2016 (Anlieger P 1) verwiesen.</p>
03	P 3	05.07.2016	<p>„Gegen den am 21. April 2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 80B „Roermonder Straße“ möchte ich folgende Einwände vorbringen.</p> <p>„1. 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 (evt. mehr Ausgleich auf der privaten Anpflanzungsfläche) - Mehr Baufläche (mehr Ertrag für die Stadt beim Verkauf)“ (eine entsprechende Skizze ist der Original-Stellungnahme beigelegt)</p> <p>„2.</p>	Kein Beschlusserfordernis	<p>Dem Einwand wurde nicht zugestimmt. Grundsätzlich soll die Offenheit und Verbindung zum angrenzenden, westlichen Landschaftsraum bestehen bleiben und durch eine verbindliche Ausgleichsbepflanzung im B-Plangebiet unterstützt werden. Gerade diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist als Kompensationsmaßnahme im Plangebiet vom Amt für Umwelt und Naturschutz des Kreises Heinsberg positiv bewertet worden.</p> <p>Die aufgeführten Begründungen als Vorteile einer ggf. vorzunehmenden Änderung entsprechen nicht den Tatsachen:</p> <p>1. Es liegt keine Hochhausbebauung vor, die Windkanalisierung fördert.</p>

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung	
				zur 55. Flächennutzungsplanänderung Bereich „Roermonder Straße“	zum B-Plan Nr. 80 B Bereich „Roermonder Straße“
			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.“		<p>2. Das Gebiet sollte sich gerade zum Landschaftsraum hin öffnen. Darüber hinaus sind Grünflächen positiv für das Lokalklima zu werten.</p> <p>Alle weiteren Ausführungen können vernachlässigt werden.</p> <p>Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.</p> <p>Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN muss für jedes Baugrundstück jeweils der Bezugspunkt interpoliert werden.</p> <p>In den WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage dieses Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 9,70 m überschritten werden.</p> <p>In den WA2-Gebieten entlang der Roermonder Straße darf die Traufhöhe den Bezugspunkt (BP) um max. 9,50 m überschreiten, die Firsthöhe darf um max. 11,50 m überschritten werden.</p>