

**Bebauungsplan Nr. 29**

Stellungnahmen der Verwaltung  
zu den Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 (1) BauGB

Stellungnahmen	Stellungnahmen der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>NABU Kreisverband Düren und BUND Kreisgruppe Düren mit Schreiben vom 18.11.2020</p> <p>Sehr geehrte Frau Jumpertz,</p> <p>zu obiger Planung geben die Naturschutzverbände BUND und NABU folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir begrüßen die Planung, dass die Vorgärten im Plangebiet zukünftig nicht geschottert werden sollen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz und besonders eine geeignete Maßnahme für den Insektenschutz. In den Unterlagen konnten wir noch keine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I finden, die aber im Bericht erwähnt wird. Wir regen auf jeden Fall eine Untersuchung für den Steinkauz an. Die umliegenden Flächen sowie das Vorhandensein von Obstbäumen lassen das Biotop geeignet erscheinen. In westlicher Richtung sind auch bereits Steinkauzvorkommen bekannt. Für eine umfassendere Stellungnahme brauchen wir daher eine gutachterliche Einschätzung in Form einer ASP I.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Achim Schumacher NABU Kreisverband Düren</p> <p>Gez. Alfred Schulte BUND Kreisgruppe Düren</p>	<p>Der Ausschluss der Schotterung von Vorgärten wird in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4. ‚Freiflächen‘ festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass mindestens 40 % der Vorgartenfläche zu begrünen und daher unversiegelt zu belassen sind. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I wurde im Mai 2021 durchgeführt. Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist, dass die meisten der 23 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5003/4 im Plangebiet nicht vorkommen können. Am ehesten könnten Bluthänfling und Star im Planbereich leben. Eine nähere Untersuchung zur Brutzeit im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung wird nicht für erforderlich gehalten. Ein Vorkommen des Steinkauzes konnte innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. mit Schreiben vom 14.12.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		

<p>zu dem o.g. Verfahren gibt die LNU folgende Stellungnahme ab:  Auf Grund der stark mit älteren Bäumen bestandenen Fläche ist eine ASP I und ggf. eine ASP II zu erstellen. Die Bäume sind auf Höhlen zu untersuchen. Je nach Ergebnis ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, in dem ein entsprechender Ausgleich dargestellt wird. Die Fläche ist auf Vorkommen von in Deutschland geschützten oder gefährdeten Tieren, Pflanzen und Pilzen zu untersuchen, die entsprechend im landschaftspflegerischen Begleitplan zu berücksichtigen sind. Die Planung ist so zu gestalten, dass möglichst viele alte Bäume erhalten bleiben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Robert Mohl    Dr. Ralf Theisen</p>	<p>Eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I wurde im Mai 2021 durchgeführt. Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist, dass die meisten der 23 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5003/4 im Plangebiet nicht vorkommen können. Am ehesten könnten Bluthänfling und Star im Planbereich leben. Eine nähere Untersuchung zur Brutzeit im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung wird nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Die Gehölze innerhalb des Plangebietes bestehen vornehmlich aus exotischen Kirschloorbeersträuchern unterschiedlicher Höhen sowie jungen Obstbäumen und zwei gesunden Walnussbäumen. In keinem der Gehölze sind Baumhöhlen vorzufinden. Weiterhin wird der Bebauungsplan der Innenentwicklung zugeordnet und demnach nach § 13a BauGB entwickelt. Dies wird damit begründet, dass der Geltungsbereich von allen Seiten bereits mit Bebauung umgeben ist und in sämtlichen übergeordneten Plänen eindeutig dem Innenbereich zugeordnet wird. Der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche wird auf keinen Fall überschritten. Somit sind die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Stellungnahme der Verwaltung wird gefolgt.</p>
<p>Bürger 1 mit Schreiben vom 21.09.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>		

<p>wir möchten hiermit unseren Einwand gegen den Aufstellungsbeschluss SV245/2020 vorbringen.</p> <p>Wie schon bei der Bürgerbeteiligung im September 2019 erfassten Meinungsbild sind fast alle Anwohner aus vielerlei Hinsicht gegen die beantragte Umwandlung von hinterlegendem Gartenland in Bauland, auch wie von Hr. Hellenbroich in der ursprünglichen kleinen Ausführung beantragt.</p> <p>Generell sollte eine solche, in der Regel nicht genehmigungsfähige Bebauung von Gartenflächen mit den Belangen aller Nachbarn gründlich abgewogen werden.</p> <p>Der Bericht des Planungsausschusses vom 11.02.2020 (SV48/2020) enthält eine fehlerhafte Einschätzung zu Abständen zur bestehenden Bebauung von angeblich 40 m, woraus sich angeblich keine Beeinflussung der Privatsphäre erkennen ließe. Jedoch ist der Abstand von mehreren Häusern unterhalb von 20 m, in unserem Fall wäre ein direkter Einblick bis tief in unser Wohnzimmer von der geplanten Doppelhaushälfte möglich. Dies sehen wir als eine erhebliche Beeinflussung unserer Privatsphäre. Auf unserer Seite sehen wir wegen der geringen Größe unseres Grundstückes keine Möglichkeit uns gegen diese Einblicke zu schützen, wie etwa Pflanzung von Hecken oder Bäumen. Daher sollte eine Genehmigung von Bauland in diesem Bereich nicht erfolgen.</p> <p>Des Weiteren wurde vorgebracht, dass die grünen Sichtachsen bestehen blieben. Dies können wir nicht nachvollziehen da mehr als 1000 m<sup>2</sup> Gartenfläche durch die Bebauung vernichtet würde. Der Anblick aus unserer Richtung würde dann direkt vor die Fassade der geplanten DHH fallen. Anbei zur Veranschaulichung eine Ansicht aus unserem Wohnzimmer heute, sowie mit der geplanten Bebauung.</p>	<p>Derzeit ist eine Bebauung der rückwärtigen Flächen gemäß des aktuell gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1964 nicht möglich. Zur Umsetzung einer genehmigungsfähigen Bebauung wurde die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Koslar Nr. 29 beschlossen. Insgesamt entspricht die Planung dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Das heißt, dass nach Möglichkeit neuer Wohnraum innerhalb bestehender Ortschaften geschaffen werden soll. Damit wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft vorgebeugt.</p> <p>Die Bebauung des Plangebietes rückt an keiner Stelle näher als 25 m an die Bestandsbebauung heran. Die Ausrichtung der Gebäude wird derart gestaltet, dass die Einsehbarkeit so gering wie möglich ausfällt. Jedoch werden in allen Fällen die gesetzlich geregelten Mindestabstände und Abstandsflächen eingehalten. Daher ist eine unverhältnismäßige Beeinflussung der Privatsphäre nicht gegeben.</p> <p>Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 40 % der Fläche bebaut werden. Zusätzlich wird eine offene Bauweise festgesetzt und innerhalb der Verkehrsfläche die Anpflanzung von 3 Bäumen festgesetzt, sodass ein grüngerprägter Charakter erhalten bleibt.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	---

<p>Des Weiteren gehen Sie in Ihrer Bewertung von einer 1,5 geschossigen Bauweise aus, im Bauantrag hingegen ist eine 2 geschossige Bauweise beantragt, dies sollte im weiteren Verfahren angepasst werden.</p> <p>Des Weiteren wurde nach Einwänden von Bürgern zur Schädigung im oberen Bereich der Lobsgasse eine Anfahrtsroute für Baufahrzeuge über Am Peusch vorgeschlagen. Auch der Zustand dieser Straße ist bereits heute sanierungsbedürftig und zeigt Senkungen und würde durch die Belastung noch mehr in Mitleidenschaft gezogen. Spätere Sanierungskosten müssen dann von den Anwohnern getragen werden was nicht zumutbar ist, eine Kostenaufteilung nach Verursacherprinzip wäre hier angemessen.</p>	<p>Die festgesetzte Traufhöhe entspricht einer Höhe von 6,50 m und die festgesetzte Firsthöhe einer Höhe von 9,50 m oberhalb des heutigen Geländes. Die Trauf- und Firsthöhen werden innerhalb des Bebauungsplanes in Normalhöhennull (NHN) angegeben. Die festgesetzten Höhen sind größtenteils niedriger als die Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bestandsbebauung entlang der Lobsgasse. Diese Höhen wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser eingemessen. Die Höhen ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung.</p> <p>Von erheblichen Straßenschäden durch Baufahrzeuge über die bereits vorhandenen Schäden hinaus wird nicht ausgegangen. Offensichtlich durch Baufahrzeuge verursachte Schäden sind nach dem Verursacherprinzip zu erstatten. Diese Thematik kann jedoch nicht über das Bauleitplanverfahren geregelt werden.</p>	
<p>Bürger 1 mit Schreiben vom 11.12.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Anlehnung zu unserem Einwand vom 21.09.2020 möchten wir hier weitere Punkte unseres Einspruchs aufführen.</p> <p>1) Aufgrund der Ausrichtung unseres Gebäudes in Richtung Planungsgebiet und der Tatsache, dass die geplanten Gebäude direkten Einblick in unseren Wohnbereich hätten, wir baulich jedoch keine sinnvolle Möglichkeit sehen unsere gegen direkte Einblicke zu schützen, stellt die aktuelle Planung eine unzumutbare Einschränkung unserer Privatsphäre dar. Die Lage und Gestaltung der Grundstücke sowie Ausrichtung der Gebäude und deren Fenster sollte dies berücksichtigen.</p>	<p>Der Zuschnitt des Plangebietes lässt keine andere Stellung der Gebäude zu. Jedoch werden die Trauf- und Firsthöhen in NHN so festgesetzt, dass sie Höhen von 6,50 m bzw. 9,50 m entsprechen und daher so niedrig wie möglich gehalten werden. Sie sind niedriger als die Höhen der Bestandsbebauung der Lobsgasse.</p>	<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>2) Die Geschosshöhe im Aufstellungsbeschluss soll 2 Geschosse ermöglichen, jedoch wurde in den Ausschusdiskussionen im Vorfeld zur Durchsetzung dieses Vorhabens nur von einer Geschossigkeit 1,5 gesprochen. Im östlichen Teil des Bebauungsplanes I Gebäude Am Peusch sind aktuell nur 1,5 Geschosse realisiert. Aus Sicht dieser Gebäude in Richtung Süd-Westen würden die geplanten Doppelhäuser mit einer Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen plus einem möglichen Dachausbau bis zu <math>\frac{3}{4}</math> Geschoss damit deutlich höher. Das Bauvorhaben sollte sich daher im östlichen Teil an den dort existierenden Gebäuden orientieren und auf 1,5 Geschosse begrenzt werden, sowie eine Firsthöhe bzw. Traufhöhe begrenzt werden.</p> <p>3) Es wurde für die Planung die Motivierung durch das Baugebiet „Am alten Sportplatz“ genannt, welches weder eine so dichte Bebauung aufweist, überwiegend Einfamilienhäuser und großräumig zugeschnittene Grundstücke besitzt. Im Gegensatz finden wir dies nicht in der aktuellen Planung wieder.</p>	<p>Die Ausrichtung und Planung der Fenster ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es ist jedoch angedacht, die Wohnräume und Terrassen zu den geplanten Gartenbereichen hin zu orientieren, wodurch die Einsehbarkeit gemindert wird. Zusätzlich wird durch die Firstrichtung die Stellung der nördlichen Gebäude vorgegeben.</p> <p>Die Geschossigkeit orientiert sich an den Geschossigkeiten der Bestandsbebauung. Jedoch werden die Trauf- und Firsthöhen durch die Festsetzung von Maximalwerten eingegrenzt. Zusätzlich werden Vorgaben zu Dachaufbauten innerhalb der textlichen Festsetzungen unter B 2. ‚Dachaufbauten‘ gemacht, sodass hier keine unverhältnismäßige Einsehbarkeit in benachbarte Grundstücke erfolgen kann.</p> <p>Im vorliegenden Baugebiet sollen nur Einzelhäuser und Doppelhaushälften zugelassen werden. Generell sind je Hauseinheit 2 Wohneinheiten zugelassen. Dies dient dem Ziel, eine mögliche Einliegerwohnung einzurichten, sodass beispielsweise pflegebedürftige Elternteile ebenfalls im Haus leben können. Die Grundstücksgrößen entsprechen der derzeitigen Nachfrage nach Baugrundstücken und den örtlichen Gegebenheiten. Es handelt sich um eine offene Bauweise, die der Bauweise der umgebenden Bestandsbebauung entspricht.</p> <p>Es wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt</p>	
--	--	--

<p>4) Der Aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes sieht 6 Wohneinheiten auf einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von nur ca. 280 m<sup>2</sup> vor. Zusammen mit einer 2,5 Geschossigen Bauweise gleicht dieses Vorhaben einer hoch verdichteten Eurode-Siedlung und passt nicht in diese Wohngegend. Wie in den Sitzungen vorgebracht wurde sollte sich das Vorhaben in das Dorfbild einpassen und grüne Sichtachsen weitgehendst erhalten bleiben. Dies sehen wir mit der aktuellen Planung nicht gegeben.</p> <p>5) Eine weitere Verdichtung mit 6 Wohneinheiten um die Lobsgasse sehen wir als kritisch, da der Verkehr sowie die Parkplätze durch die enge der Bebauung der Straße Lobsgasse, sowie den Schulbetrieb schon stark belastet ist.</p> <p>6) Uns ist klar, dass die Stadt Jülich eine Nachverdichtung anstrebt, dies sollte jedoch mit den Belangen der Anwohner abgewogen werden und nicht um jeden Preis eine Ausnutzung der letzten Quadratmeter Grünfläche geschehen. Nach dem Erläuterungsbericht liegt der Anteil der geplanten Grünfläche bei nur 2,7 %. Daher fordern wir die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten zu reduzieren um somit eine offenere Bauweise zu ermöglichen die sich besser in die vorhandene Gartenfläche integriert.</p> <p>7) Die zusammenhängenden Gärten in diesem Gebiet bieten mit ihren Obstbäumen und Hecken eine Natur und Heimat für zahlreiche Tiere und Vögel, wir können regelmäßig Igel beobachten und in den Hecken kehrt in Frühjahr und Herbst ein Schwarm von mehr als hundert Staren ein. Dies sollte bei der Planung des Grünflächenanteils berücksichtigt werden.</p>	<p>und zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen von ca. 6,50 m bzw. 9,50 m, so dass die Gebäude teilweise sogar niedriger sind, als umliegende Bestandsgebäude. Als Dachform werden nur Satteldächer zugelassen. Damit fügen sich die Gebäude gut in den Ortskern ein.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Zusätzlich werden innerhalb der Planstraße 3 Besucherparkplätze eingerichtet, um die Parksituation innerhalb der Lobsgasse nicht weiter zu belasten.</p> <p>Der Anteil der gärtnerisch gestalteten und begrünter nicht überbauten Grundstücksfläche liegt mindestens bei ca. 680 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von mindestens ca. 29 % entspricht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I im Mai 2021 durchgeführt. Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist, dass die meisten der 23 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5003/4 im Plangebiet nicht vorkommen können. Am ehesten könnten Bluthänfling und Star im Planbereich leben. Planungsrelevant sind hier eventuelle Brutplätze, die jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keinen limitierenden Faktor darstellen. Eine nähere Untersuchung zur Brutzeit im Rahmen der</p>	
---	---	--

<p>8) Auch wenn der Bauherr und Investor aus Koslar stammt, war eine Eigennutzung der Wohneinheiten nicht Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses. In anderen Gemeinden ist dies als Bedingung von, z.B. einer Nutzungsänderung von Grundstücken vorgesehen. Dies würde helfen den Charakter der geplanten Bebauung nicht als Eurode-Siedlung enden zu lassen.</p> <p>9) Aufgrund der Bodenverhältnisse eines ehemaligen Auenlandes mit hohem Grundwasserspiegel besteht die Gefahr, dass durch die Tiefbauarbeiten weitere Setzungen im Umfeld entstehen können und Beschädigungen an Nachbargebäuden auftreten können. Dies haben wir aktuell schon durch den Abriss der Schwimmhalle hinnehmen müssen. Eine Bestandaufnahme sollte daher in der Nachbarschaft erfolgen um spätere Schäden zurückführen zu können.</p>	<p>Stufe II der Artenschutzprüfung wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Zur Schaffung neuen Wohnraumes und Vermeidung weiterer Zersiedelung der Landschaft ist die Nachverdichtung wichtig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wurde ebenfalls seitens der RWE Power AG mitgeteilt. Innerhalb des Bebauungsplanes wird unter C ‚Kennzeichnung‘ das Plangebiet als Auegebiet gekennzeichnet. Zusätzlich wurde unter D 4. ‚Baugrundverhältnisse‘ ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	
<p>Bürger 2 mit Schreiben vom 06.12.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich möchte meinen Einwand gegen das geplante Baugebiet einreichen.</p> <p>Grundsätzlich ist dieses Wohngebiet im Inneren Bereich mit Garten, viel Grünflächen und Bäumen sehr natürlich, worauf wir großen Wert legen. Dieses sollte soweit wie möglich erhalten bleiben und bei einer Bebauung oder wie es die Politik „Nachverdichtung“ nennt, berücksichtigt werden.</p> <p>Ein Widerspruch ist hier die geplante Anzahl von 6 Wohnungen, sowie Häuser mit 2 Etagen auf kleinen Grundstücken.</p> <p>Auch wir haben nur 1,5 Etagen, woran man sich hier orientieren könnte. Es könnte zusätzlich mit größeren Grünflächen geplant werden um natürliche Abstände „Grüne Sichtachsen“ aufrecht zu erhalten.</p>	<p>Es sind 6 zweigeschossige Doppelhaushälften mit je 2 Wohneinheiten zulässig, um ggf. gewünschte Einliegerwohnungen zu ermöglichen.</p> <p>Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt, die durch Höhenfestsetzungen zusätzlich in ihrer Höhenentwicklung eingeschränkt werden.</p>	<p>Die Stellungnahmen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die hohe Zahl der möglichen Bewohner dieser Stichstraße würde auch den Verkehr und die Parksituation in der Lobsgasse verschlechtern, die während der Schulzeiten jetzt schon chaotisch ist.</p> <p>Durch diese zu enge Besiedelung würde auch der Lärm zunehmen und die Privatsphäre untereinander gestört, was man durch eine großzügigere und moderne Architektur korrigieren könnte. Wir möchten die hohe Wohnqualität von Koslar beibehalten und dass sich die Bebauung in angemessenem Rahmen hält, sodass ich gegen die 6 geplanten Doppelhaushälften im aktuellen Entwurf bin.</p>	<p>Da lediglich 6 Hauseinheiten vorgesehen sind, ist dies keineswegs eine hohe Anzahl. Die privaten Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Zusätzlich sind im Bereich der Planstraße 3 Besucherparkplätze geplant, dies entspricht dem üblichen Stellplatzschlüssel von 0,5. Zudem werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, welche niedriger als ein Großteil der Bestandsbebauung angesetzt wird.</p>	
<p>Bürger 3 mit Schreiben vom 07.12.2020</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur geplanten Bebauung der Gartenfläche sehen wir Bedenken in der Dichte der geplanten Bebauung. Die vorhandenen Grünflächen würden weitestgehend durch 6 Wohneinheiten und der Zugangsstraße verschwinden. Zudem entsteht durch die zweigeschossige Bauweise plus Dachgeschoss ein Wohnkomplex der die natürlichen Freiräume einschränkt und würde den Charakter dieser Wohngegend zerstören, die durch ihre Gärten geprägt ist.</p> <p>Wir schlagen daher vor die Bauweise auf z.B. Bungalows zu beschränken, bei denen ein größerer Anteil an Grünfläche übrigbliebe, sowie die gegenseitige Beeinflussung durch mehr Abstand und weniger Bewohner verbessert würde.</p>	<p>Innerhalb der textlichen Festsetzungen werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen in NHN festgesetzt, die einer Traufhöhe von ca. 6,50 m und einer Firsthöhe von ca. 9,50 m entsprechen. Als Dachart sind nur Satteldächer zugelassen. Zusätzlich wird die Stellung der nördlichen Baukörper festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, die Neubebauung in die Bestandsbebauung zu integrieren. Die Trauf- und Firsthöhen werden niedriger festgesetzt, als die Höhen innerhalb der Bestandsbebauung.</p>	<p>Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.</p>