

Bebauungsplan Nr. 109 – Waubacher Weg -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Siehe Sitzungsvorlage 0048/1
<u>Antrag:</u>	<p>Hiermit widerspreche ich dem o.g. Bauvorhaben aus folgenden Gründen: Umwandlung eines Landschaftsschutzgebietes, in dem mir über Jahrzehnte eine zusätzliche Bebauung untersagt worden ist, mit der damaligen Begründung wie folgt: Mit Schreiben vom 02.08.1994 des Kreises Heinsberg Bauordnungsamt GS: 63 BS 1242/76: „Die Aufstellung einer PKW-Garage zählt nicht zu den im Außenbereich bevorzugt zulässigen („privilegierten“) Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.“</p> <p>Unsere letzten Regierungspräsidenten wollten immer den Bereich rechts und links des Waubacher Weges als Landschaftsschutzgebiet erhalten (Aufwinde der Wurm, Arterhalt von Rehen mit Jungen, die lange Zeit fern blieben, etc.). Unser aktueller Regierungspräsident hebt plötzlich das Schutzgebiet auf.</p> <p>Vor 12 Jahren wurden vom Landschaftsverband Buchenbäume und –hecken gepflanzt, die die Bewohner des Waubacher Weges bis hinunter zum Grenzweg schnitten und pflegten. Jetzt soll alles vernichtet werden. In einer Ratssitzung hat noch nicht mal ein Vertreter der „Grünen-Partei“ dagegen gesprochen. Im Gegenteil, er hat sich der Stimme enthalten.</p> <p>Durch die Bebauung der Marienstraße mit 2 Mehrfamilienhäusern sind bereits im Hinterland (rechte Seite des Waubacher Weges) in einer Nacht- und Nebelaktion die bestehende Obststreuwiese, die unter Schutz stehende Weißdornhecke und ein mind. 200 Jahre alter Eichenbaum der Bebauung sinnlos zum Opfer gefallen.</p> <p>Im Jahre 2001 hat mich die untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg durch die Stadt Übach-Palenberg verpflichtet, mit einer Druckleitung an die Kanalisation im Grenzweg zu gehen. Trotz massiven Protestes und pers. Rücksprache mit dem damaligen Bürgermeister Paul Schmitz-Kröll war ich gezwungen folgende Baumaßnahme einzuleiten:</p> <p>Ich musste die alte 3-Kammergrube aufwendig verfüllen, die seitliche Auffahrt vom Verbundsteinpflaster freilegen und einen neuen Pumpenschacht errichten lassen. Sämtliche Abwasserleitungen mussten freigelegt und umgeändert werden. In den neuen Pumpenschacht wurde eine Fäkalienpumpe mit Vakuum und elektrischer Versorgung eingebaut. Mir wurde zur Auflage gemacht, ein nur 63 mm Rohr als Abwasserrohr von meinem Grundstück bis zum Straßenkanal zu verlegen. Obwohl nach meiner Ansicht (Heizungs- und Sanitärbauer mit 45-jähriger Berufserfahrung) durch das stark abschüssige Gelände bis hin zum Grenzweg eine Pumpe nicht von Nöten gewesen wäre.</p> <p>Diese Baumaßnahme belief sich schon damals auf ca. 20.000 € zzgl. Kanalanschlussgebühr. Ebenso möchte ich auf die immensen Wartungs- und Pflegekosten der Anlage hinweisen. Wer soll denn regelmäßig in den Pumpensumpf kriechen? Ich werde auch nicht jünger. Der Bürgermeister hat mir zugesagt, dass in diesem Landschaftsschutzgebiet nicht gebaut würde.</p> <p>Bei einem Ausbau des Waubacher Weges mit entsprechender Kanalisation wäre ich gezwungen eine neue Verrohrung mit größerem Durchmesser verlegen zu lassen, mit entsprechendem Erdaushub, neuer Pflasterung und wohin mit der erst 8 Jahre alten Pumpenstation mit Regelung. Ohne die evtl. von Ihnen festgelegten Erschließungskosten. Wer soll das alles bezahlen. Ich bin nicht bereit, in so kurzer Zeit noch mal zu zahlen. Für mich reicht die bestehende Situation, ich habe eine Straße und einen Kanal. Meine Nachbarn und ich hätten durch die Baumaßnahme nur Nachteile.</p> <p>Im Falle einer Bebauung kommt noch hinzu, dass durch die genommene Ruhe und Qualität des Wohnumfeldes der Wert meines Grundstückes um viele Tausende Euro sinken würde.</p>

	<p>Schon die Bebauung der Marienstraße, die hauptsächlich vom Waubacher Weg aus durchgeführt worden ist und entsprechenden Dreck und Lärm gebracht hat, störte alle Ruhe.</p> <p>Die Baufahrzeuge hinterließen so viele Dreckklumpen auf der Straße, dass ich als Schwerbehinderter G in den Randbereich auf das Gras ausweichen musste, um meinen täglichen Bedarf zu decken.</p> <p>Mittlerweile ist schon mein Nachbar Herr Peter Dorscheid, sowie Herr von Berg weggezogen. Wollen Sie mich auch noch vertreiben?</p> <p>Und dies alles nur um 8 Familien eine neue Bleibe zu bieten.</p>
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
<u>Begründung:</u>	<p>Aus städtebaulichen Gründen wird der Stellungnahme nicht entsprochen.</p> <p>Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat mit seinem Beschluss vom 05.05.2009 den Bebauungsplan Nr. 109 Waubacher Weg aufzustellen dokumentiert, dass es Planungsabsicht der Gemeinde ist, in diesem Bereich Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat eine im Grundgesetz verankerte Planungshoheit, wenn die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht. Mit Schreiben vom 23.02.2007 teilte die BezReg Köln mit, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes, der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes angepasst wird, keine Bedenken bestehen.</p> <p>Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat sich dazu entschlossen, im Stadtteil Marienberg eine Wohnbaufläche auszuweisen, weil weiterhin ein Bedarf nach Baugrundstücken im Stadtgebiet insgesamt besteht. Insbesondere im Stadtteil Marienberg konnten in den letzten Jahren keine neuen Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, wodurch es zu einem „Nachfragestau“ gekommen ist. Der öffentliche Belang, der Bevölkerung ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wiegt in dem vorliegenden Fall mehr, als die Belange des Landschaftsschutzes oder die Belange einer Einzelperson. Außerdem soll durch das Baugebiet eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktur sichergestellt werden.</p> <p>Durch eine intensive landschaftspflegerische Begleitplanung kann aber der Eingriff vollständig vor Ort ausgeglichen werden und Strukturen zur Artenanreicherung können im direkten Umfeld geschaffen werden. Durch die Ausweisung einer Grünfläche und einer Waldfläche wird zudem deutlich dokumentiert, dass über die jetzige städtebauliche Planung hinaus keine weiteren Entwicklungen des Stadtteils Marienberg in Richtung Süden erwünscht sind.</p> <p>Die von der Stadt Übach-Palenberg auf Grundlage des Landschaftsplanes Tevereener Heide I/2 im Jahr 1998 geschaffene Buchenhecke mit einzelnen Hochstämmen wird im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. Es bleibt also den neuen Eigentümern überlassen, ob sie die Hecke entfernen möchten oder nicht. In der Ausgleichsbilanzierung wurde jedoch die mögliche vollständige Entfernung der Hecke berücksichtigt. Als Ausgleich werden jedoch die geplante Streuobstwiese und die Waldfläche eine Biotopverbundstruktur zwischen dem geschützten Landschaftsbestandteil und dem Wurmatal bieten, die den Verlust der Hecke mehr als kompensieren kann.</p> <p>Die Vorgänge auf dem Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 34, Flurstück 343, fallen in die Zuständigkeit der Unteren Landschaftsbehörde. Eine Baumschutzsatzung existiert bei der Stadt Übach-Palenberg nicht, insofern sind die genannten Baumfällungen nicht bei der Stadt Übach-Palenberg anzeigepflichtig.</p> <p>Es ist richtig, dass durch den Bebauungsplan und die geplanten Erschließungsmaßnahmen ein Vorteil für den Antragsteller entsteht, der eine Beitragspflicht nach dem BauGB auslösen wird. Die Frage des Erschließungsbeitrages hat jedoch keinen direkten Einfluss auf die Frage, ob grundsätzlich ein Bebauungsplan zur Sicherung des Wohnraumbedarfs aufgestellt werden soll oder nicht.</p>

	<p>Die Verwaltung befindet sich aber im Gespräch mit dem Antragsteller, um Möglichkeiten zur Abmilderung hinsichtlich der Fälligkeit des Erschließungsbeitrages zu finden. Für die dort ansässigen Alteigentümer ergibt sich in der Tat subjektiv eine Härte, da einerseits die Planung insgesamt abgelehnt wird und andererseits auch noch Erschließungsbeiträge in nicht unerheblicher Höhe zu entrichten sind. Die Antragsteller haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut die Möglichkeit, zu dem Planvorhaben eine Stellungnahme abzugeben.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			