

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 widersprechen wir dem Bauvorhaben Waubacher Weg. Im Februar dieses Jahres haben wir mit dem Haus/Grundstück im Waubacher Weg, das wir jetzt bewohnen, ein Objekt gefunden, wonach wir seit Jahren als Stadtmenschen von Aachen gesucht haben. Nach vielen Besichtigungen haben wir uns für Übach-Palenberg entschieden, weil es uns hier auf Anhieb gefiel, Wurmatal, Wiese und Wald gleich vor der Haustüre. Nach Gesprächen mit einigen Anwohnern ein nicht bebaubares Landschaftsschutzgebiet. Mit Bestürzung haben wir aus einem Wochenblatt erfahren, dass in dieser Naturbelassenen Landschaft nun eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant ist. Enttäuscht sind wir von der Stadt, dass wir als Anwohner nicht über diese Planung informiert worden sind. Zudem sind wir finanziell nicht mehr in der Lage uns an etwaige Erschließungskosten zu beteiligen, da wir unser ganzes Vermögen in dieses Haus gesteckt haben und mit dieser geplanten Bebauung nie zu rechnen war. Natürlich sind wir nicht, als Eltern von 4 Kindern, grundsätzlich gegen geplante Baumaßnahmen von Einfamilienhäusern vorwiegend für Bauherren mit Kindern, es ist alleine die Wahl des Standortes die naturzerstörend und kostenintensiv ist (auch für die Stadt Übach-Palenberg). Auf diesem in Bauplanung befindlichen Areal leben eine Vielzahl von Tieren, die wir täglich beobachten können, Rehe, Hasen, Fasane ... die durch Errichten von Wohnhäusern vertrieben würden, sicher nicht im Sinne des Naturgesetzes. Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf dieser Wiese in westlicher Richtung, den Waubacher Weg entlang gebaut werden soll, mit daraus folgenden Kanal-, Straßen-, Straßenbeleuchtungs- und weiteren Erschließungskosten, „wenn auf der gleichen Wiese in südlicher Richtung, entlang der Straße“ Grenzweg, zwischen Haus Nr. 32 und Waubacher Weg, viel Geld gespart würde. Die Straße bräuchte nicht um- oder neugebaut werden, Straßenbeleuchtung und ausreichend Kanal sind dort ebenfalls vorhanden. Häuserbebauung bis an den Wald wäre ebenfalls umgangen. Zudem hätten die neuen Bewohner vorderseitig einen Blick auf das Wurmatal, rückwärtig auf Wald und Wiese. Eine mögliche Zufahrt zu den Häusern wäre durchaus auch vom Waubacher Weg aus möglich. Wurde diese Variante bei der Planung nicht berücksichtigt? Hier ergäbe sich sogar die Möglichkeit durch versetzte Bauweise anstatt 8; 12 bzw. 14 Einfamilienhäuser mit ebenfalls über 500 qm Grundstück anzubieten. Die Erschließungskosten würden sich erheblich verringern, Buchenhecken- und Bäume werden nicht zerstört und dieses Stück Natur bliebe größtenteils auch für die vielen Spaziergänger und Bewohner Marienbergs erhalten. Es ist für Sie sicher nachvollziehbar, dass wir uns als neue Bewohner dieser Stadt vehement gegen dieses Bauvorhaben zur Wehr setzen.</p>
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.
<u>Begründung:</u>	<p>Aus städtebaulichen Gründen wird der Stellungnahme nicht entsprochen. 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>

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. 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.

Die von der Stadt Übach-Palenberg auf Grundlage des Landschaftsplanes Teverener 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.

Die Planungen wurden mehrmals in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses sowie dem Rat diskutiert. Die Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren wurden im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht.

Die angesprochene Variante einer Bebauung entlang des Grenzweges ist nicht realisierbar. Beim Grenzweg handelt es sich um eine Landesstraße (L 364), die sich in der Baulast des Landesbetriebes Straßenbau befindet. Gemäß dem Straßen und Wegegesetz NRW bedarf eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 40 m zum äußeren Fahrbahnrand der Zustimmung durch die Straßenbaubehörde. Hier sind Aspekte wie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beachtlich. Bei der Planung von Wohnhäusern entlang der L 364 wäre eine Vielzahl von Zufahrten zu den Grundstücken hinzugekommen, die die Sicherheit des Verkehrs gefährdet hätten. Bei der jetzigen Planung wird der Verkehr gebündelt auf die L 364 geführt. Hier sind nach Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau Sichtdreiecke an der Einmündung freizuhalten.

Zudem würde ein bandhafte Erweiterung der Bebauung entlang der L 364 zu einer stärkeren Zersiedelung des Ortsteiles führen, als das bei der kompakten Bebauung entlang des Waubacher Weges, die sich schon seit vielen Jahren in der Diskussion befindet, der Fall ist. So verbleibt zwischen der geplanten Bebauung am Waubacher Weg und der Bebauung am Grenzweg ein ökologisch aufgewerteter Freiraum, der einer weiteren Entwicklung des Ortsteils in Richtung Süden einen deutlichen Riegel vorschiebt.

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.

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.

Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss R A T			