

Bebauungsplan Nr. 106 – St. Rochus -
 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 0202/1
<u>Antrag:</u>	Siehe Anlage
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird in Teilen entsprochen, aber im Übrigen zurückgewiesen.
<u>Begründung:</u>	<p>Zu 1</p> <p>Durch das neue Baugebiet soll die vorhandene Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau für Familien mit Kindern befriedigt werden. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt ist es, der Abwanderung jüngerer Menschen entgegen zu wirken, um damit die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu gewährleisten. Das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2010 konstatiert für den Eigentumsmarkt der Stadt Übach-Palenberg ein hohes Bedarfsniveau.</p> <p>Entsprechend den Zielen des BauGB ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorrangig Flächen innerhalb des bereits bebauten Zusammenhanges als Wohngebiete zu entwickeln. Deshalb ist die Fläche des Plangebietes für eine entsprechende Bebauung prädestiniert.</p> <p>Der Ausweisung eines neuen Baugebietes kann nicht der Leerstand von Wohnungen im Bestand entgegen gehalten werden, weil dadurch unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Durch die Änderung der Lebensgewohnheiten verfügen viele bestehende Wohnungen und Einfamilienhäuser nicht über die heute nachgefragten Haustechniken. Seitens der Vermieter oder Verkäufer wird häufig versäumt, die Häuser entsprechend den heutigen möglichen Standards zu modernisieren. Somit ist ein großes Angebot an Bestandsimmobilien kein Indiz für eine fehlende Nachfrage nach individuell geplanten, modernen Wohnkomfort bietenden und mit hohen Energieeinsparungen verbundenen Einfamilienhausneubauten. Zudem dient die Ausweisung eines Baugebietes insbesondere für Einfamilienhäuser dem gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vorgegebenen Ziel, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Baugebiete ‚Am Schlosswald‘ und ‚Scherpenseel Kreuzgraacht‘ wurden auf dem Verfahrensstand konzeptioneller Vorüberlegungen nicht weiterverfolgt, weil die Grundstücke nicht zur Verfügung standen und nicht aufgrund mangelnder Nachfrage.</p> <p>Gerade auf Grund des angesprochenen demographischen Wandels ist es notwendig, qualitätsvolle Baugebiete für junge Familien auszuweisen und anzubieten, um junge Mitbürger an die Stadt zu binden und um damit die vorhandene Infrastruktur auszulasten.</p> <p>Bei dem angesprochenen ‚Stadtentwicklungsprogramm‘ handelt es sich um einen Entscheidungsprozess, der mindestens zwei Jahre in Anspruch nehmen wird. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken kann während dieses Zeitraumes nicht auf die Entwicklung von Baugrundstücken verzichtet werden.</p> <p>Zu 2</p> <p>Der Grundstücksbesitzer der Flurstücke 45 und 739 (bisheriges WA 7) hat von dem bisherigen Konzept Abstand genommen und sein Interesse bekundet, die Grundstücke an den Erschließungsträger der übrigen Flächen zu veräußern. Damit besteht die Möglichkeit, diesen Teil des Bebauungsplangebietes in das Gesamtkonzept für das zukünftige Wohngebiet zu integrieren. Daraus ergeben sich für das ehemalige WA 7, im jetzigen Bebauungsplan WA 5 folgende Festsetzungen:</p>

- Statt Einzel- und Doppelhäuser sind lediglich Einzelhäuser zugelassen. Es können somit maximal vier Einzelhäuser realisiert werden.
- Pro Wohngebäude wird maximal eine Wohneinheit zugelassen.
- Das festgesetzte Baufenster rückt 7,50 m bzw. 9,00 m von der Plangebietsgrenze ab.
- Die maximale Geschossigkeit wird von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss beschränkt. Die maximale Traufhöhe wird von 6,50 m auf 4,50 m reduziert. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,35 m.
- Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer zugelassen. Für Pultdächer wird durch Planzeichen festgesetzt, dass diese sich Richtung Süden zu öffnen haben. Die festgesetzte Traufhöhe ist somit an der Nordseite auch für Pultdächer einzuhalten.
- Die Wohngebäude werden unmittelbar durch eine 4,50 m breite Stichstraße erschlossen. Innerhalb dieser Stichstraße werden eventuelle Höhenunterschiede zu den nördlich angrenzenden Grundstücken an der Fidelisstraße innerhalb eines 1,00 m breiten Streifens mit Hochbord ausgeglichen. Eine Zufahrt zu den vorgenannten Grundstücken wird planungsrechtlich ausgeschlossen.
- 4 Besucherparkplätze werden unmittelbar an der Rochusstraße angeordnet.

Der Abstand der Baufenster des zukünftigen WA 5 zur Bestandsbebauung an der Fidelisstraße beträgt mindestens 40,50 m. Der Abstand ist damit wesentlich größer als in heutigen Neubaugebieten üblich. Die festgesetzte Lage der Baufenster ermöglicht die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die gemäß der Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen, die sowohl der Belichtung als auch sozialen Zwecken dienen.

Zu 3

Gemäß § 13a BauGB gelten im angewandten beschleunigten Verfahren Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Somit ist für den Eingriff kein landschaftsökologischer Ausgleich erforderlich. Die aufgeführten sechs Laubbäume dienen nicht dem Ausgleich, sondern der Gestaltung des Straßenraumes. Trotz vorgenannter Gesetzeslage ist der Vorhabenträger freiwillig bereit, ca. 75 % des ‚Eingriffs‘ durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützte Tierart durch die Realisierung des Bebauungsplanes in seiner Art beeinträchtigt wird. Die Prüfung liegt der Unteren Landschaftsbehörde vor.

Zu 4

Die zweigeschossige Bebauung erzielt unter dem Aspekt der Energieeffizienz deutlich bessere Werte als eine eingeschossige Bebauung. Unter dem Aspekt der Einfügung in den Bestand sollte sich die zukünftige Bebauung an dem umgebenden Bestand an der Rochusstraße, der Roermonder Straße und der Fidelisstraße orientieren. An der Rochusstraße herrscht eindeutig die zweigeschossige Bebauung vor. Die Bebauung an der Roermonder Straße weist zwei und mehr Geschosse auf. An der westlichen Fidelisstraße dominiert zwar die eingeschossige Bebauung, der Bebauungsplan Nr. 67, 2. Änderung ‚Fidelisstraße‘ ermöglicht hier allerdings eine maximale Zweigeschossigkeit. Die Zweigeschossigkeit innerhalb des WA 1 südöstlich der Planstraße 1 resultiert aus den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens. Die Bebauung übernimmt für die rückliegenden WA-Gebiete Lärmschutzfunktionen gegenüber den Lärmimmissionen der Roermonder Straße. Deswegen wird hier zusätzlich festgesetzt, dass die Grundstücke maximal 560 m² groß sein dürfen. Damit wird gewährleistet, dass eine Dichte realisiert wird, die den Annahmen des Lärmgutachtens entspricht.

Gegenüber dem Vorentwurfsstand sind in diesem Abschnitt zukünftig anstelle von Doppel- und Reihenhäusern nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit entfällt die Möglichkeit, hier Reihenhäuser realisieren zu können. Somit ist auch die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für so genannte Mittelhäuser nicht mehr notwendig.

Die im Plan dargestellte Parzellierung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann in der Realisierung geändert werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt jedoch deutlich, dass anstelle einer dichteren Bebauung die Tendenz in Richtung einer weniger dichten Bebauung geht und statt Grundstücke für Doppelhaushälften eher Grundstücke für Einzelhäuser nachgefragt werden.

Insofern ist die projektierte Anzahl von insgesamt 34 Einzelhäusern innerhalb des Plangebietes realistisch und wird auch der weiteren Planung wie z.B. der Hausanschlüsse zugrunde gelegt. Die vorgenannte Hausanzahl entspricht einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 480 m².

Zu 5

Eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,3 und 0,4 entspricht einer lockeren Bebauung und liegt unterhalb der Bebauungsdichte im Bereich der Rochusstraße. Die festgesetzte GRZ basiert auf den gemäß Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werten und berücksichtigt, dass gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist.

Die Festsetzungsdichte und Detaillierung einzelner Festsetzungen dokumentiert, dass dem Bebauungsplan eine hohe Gestaltungsabsicht zugrunde liegt und ein homogenes Gesamtbild erzielt werden soll.

Zu 6

Gemäß textlicher Festsetzungen unter 6.3 sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Bei einer angestrebten Hausanzahl von 34 und geplanten 32 öffentlichen Parkplätzen ergibt sich daraus ein Stellplatzschlüssel von 0,9. Dieser Verteilungsschlüssel liegt deutlich über dem Wert vergleichbarer Baugebiete und auch deutlich über den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß Landesbauordnung.

Das Plangebiet wird über die Planstraße 1 sowohl an die Roermonder Straße als auch an die Rochusstraße angebunden. Eine zusätzliche untergeordnete Anbindung an die Rochusstraße erfolgt durch den nördlichen, bewusst schmal ausgebildeten Stichweg. Durch die Anbindung an die Roermonder Straße ist beabsichtigt, den Ziel- und Quellverkehr vorrangig unmittelbar über die Roermonder Straße abzuwickeln. Bei zwei Pkw pro Hauseinheit ergeben sich ca. 24 Pkw-Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde. Bei gleicher Verteilung auf Rochusstraße und Roermonder Straße resultieren daraus maximal 12 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde innerhalb der Rochusstraße durch das neue Wohngebiet. Daraus ist keine erhebliche Belästigung durch Verkehrslärm oder Abgase abzuleiten.

Die Anregung, die Geschossigkeit innerhalb des gesamten Bebauungsplanes auf ein Vollgeschoss und die GRZ auf 0,3 zu reduzieren, wird zurückgewiesen.

Der Anregung, innerhalb des ehemaligen WA 7 (heutiges WA 5 westlicher Teilbereich) die Firsthöhe zu reduzieren, eine Traufhöhe festzusetzen und die Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen, wird entsprochen.

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