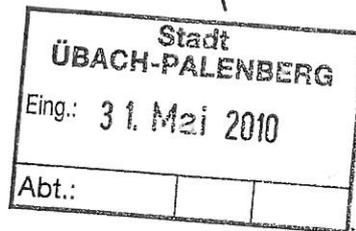


Kopie

An den Bürgermeister der
Stadt Übach-Palenberg
Herrn Wolfgang F.W. Jungnitsch
Rathausplatz 4
52531 Übach-Palenberg



Übach-Palenberg 28.05.2010

Widerspruch gegen den Bebauungsplanentwurf St. Rochus im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anwohner an das geplante Baugebiet St. Rochus. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung möchten wir folgende Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abgeben.

1

Zunächst erschließt sich uns nicht, wieso ein Bebauungsplan, der an dieser Stelle neue Wohnbebauung vorsieht, überhaupt erforderlich ist.

Lt. Immobilienscout24 stehen hier, im Umkreis von 15 km zur Stadtmitte, 92 Häuser zum Verkauf. Da man auch den Campus als Begründung für dieses Baugebiet nannte, können wir anführen, dass im Umkreis von 15 km zum Campus, ca. 980 Häuser und im Umkreis von 20km, 1333 Häuser zum Verkauf stehen.

Es ist auch bekannt, dass nur etwa 50% der Häuser die zu verkaufen sind, im Internet angeboten werden. Man muss also von der doppelten Anzahl der zum Verkauf stehenden Häuser ausgehen.

In Übach-Palenberg gibt es bereits jetzt enorm hohe Leerstände von Mietwohnungen.

Als Beispiele in allernächster Nähe zum Baugebiet ist hier der aktuelle Leerstand von 10 Wohnungen im Haus Roermonder Straße 158 aufzuzeigen. Das nur ca. 12 Jahre alte Haus Fidelisstraße 21, hat bis letztes Jahr, trotz mehrerer Versteigerungsversuche, länger als 1 Jahr leer gestanden. Seit 2008 versucht Herr Wynands sein Bauland an der Roermonder Straße vergeblich zu veräußern.

Zudem wurden in der Vergangenheit die in Planung befindlichen Baugebiete „Erweiterung Schlosspark“ und Baugebiet „Scherpenseel Nähe Grenze“ mangels Nachfrage nicht realisiert.

Allein schon vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht höchst fraglich, wozu in einem solchen Ausmaß, weitere Wohnbebauung in Übach-Palenberg geschaffen werden soll.

Im Ergebnis werden noch mehr Wohnungen unvermietet bleiben.

Für jeden Bürger erhält die Stadt einen Betrag aus der Einkommensteuer und eine Konzessionsabgabe von Energieversorgern. Dagegen steht, dass auch die Infrastruktur für jeden Bürger geschaffen und erhalten werden muss und dass die Stadt durch Zuzüge von sozial Schwachen die Transferleistungen für die Wohnung zu bezahlen hat, was vielleicht mehr Kosten verursacht als die Einnahme der Steuer und Konzessionsabgabe.

Die sozialen Brennpunkte in Boscheln, wie Blumenstraße, Hochhaus in der Roermonder Straße, ehemaliges Haus Weber-Kies zeigen ein deutliches Bild.

Auch weiß jeder, da es immer wieder publiziert wird, dass Deutschland in Zukunft immer weniger Einwohner haben wird, was für Übach-Palenberg einen Bevölkerungsschwund von ca. 3000 Einwohnern bedeuten kann.

Für jedes neugebaute Haus wird eine weitere Mietwohnung leer stehen.

Die Städte betreiben einen Wettstreit im Anlegen von neuen Baugebieten, um neue Einwohner den anderen Städten wegzunehmen. Aber im Endeffekt kann man die Menschen nicht politisch vermehren.

Am 31.5.2010 hat die Stadt Übach-Palenberg zu einer Einwohnerversammlung zum demografischen Wandel in Übach-Palenberg und zur Erstellung eines daraus abzuleitenden Stadtentwicklungsprogramms eingeladen. Die künftigen Wandlungsprozesse sollen aktiv mitgestaltet und in ein Stadtentwicklungsprogramm überführt werden.

Wäre es nicht sinnvoll die Ergebnisse des Gutachtens abzuwarten?

2

Darüber hinaus erschließt sich uns nicht, wieso für das Grundstück May (WA 7) wesentlich andere Festsetzungen bestehen als im restlichen Plangebiet.

Herr May hat seit Jahrzehnten versucht, sein ganzes Grundstück als Bauland ausweisen zu lassen. Nach eigenen Angaben ist seine Klage gescheitert.

Nun, da die S-Bauland (Sparkasse) das Hinterland erschließen möchte, gab es verschiedene Möglichkeiten den notwendigen Kanal für das neue Wohngebiet an den alten Kanal anzuschließen. Hätte man eine Pumpstation

einbauen müssen, hätte dies hohe Kosten verursacht und die Wirtschaftlichkeit der Erschließung wäre vielleicht für die Sparkasse nicht mehr interessant gewesen.

Bei einem Erwerb von ca. 18.000 qm zum Preis von 20,00€ /360000,00€ und einem Nettobauland von ca. 14.500qm zum Verkaufspreis von 125€ /1.812.550€ bleibt der Sparkasse eine Kalkulationsspanne von 1.452.000€ für Straßen, Kanalbau, sonst. Versorgungsleitungen, Gebühren und Gewinn. In dieser Spanne wären auch noch weitere Kosten für das Kanalproblem möglich gewesen.

Wir hoffen nicht, dass die uneingeschränkten Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks May damit zusammenhängt, dass Herr May durch den Investor oder der Stadt, dazu gewonnen werden konnte, dass der Kanal über sein Grundstück geführt werden kann und dies dem Investor wesentliche Kosten erspart und Herrn May einen höheren Gewinn ermöglicht.

Jedenfalls stellen die jetzigen Festsetzungen für dieses Grundstück nicht nur eine extreme Abweichung von den übrigen Festsetzungen im Plangebiet dar. Sie verletzen auch die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Grundstücke in ihren Rechten. Insbesondere ist hier eine Firsthöhe von 10m festgesetzt, die bei besonderer Dachform noch um 2m überschritten werden kann. Eine Traufhöhe fehlt ebenso gänzlich wie eine Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Wohneinheit. Im Zusammenhang mit der zweigeschossigen Bauweise, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eröffnen diese Festsetzungen die Möglichkeit zur Realisierung massiver Wohnblocks, die insbesondere durch ihre mögliche Masse und Höhe für die bereits bestehenden durchwegs eingeschossigen Häuser wie eine „Wand“ wirken würden. Da diese „Wand“ direkt an den Erholungsbereich der Anwohner angrenzt, hätte dies eine erdrückende Wirkung für die Anwohner zur Folge. Diese Festsetzungen sind daher aus unserer Sicht rechtswidrig.

Man sagte uns, dass auf diesem Grundstück Jung und Alt wohnen solle und in der Begründung wurde angegeben, dass „eine besondere Wohnform“ entstehen soll. Dürfen wir als angrenzende Nachbarn erfahren, um welche Wohnform es sich dabei handelt? Wir wundern uns, dass auf diesem Grundstück 7-8 Häuser mit je 4 Wohnungen gebaut werden sollen. Dies ergibt ca. 30 Wohnungen, mit ca. 60 Personen. Für dieses Grundstück sind aber keine Garagen geplant, sondern nur 5 Stellplätze.

Eine telefonische Rücksprache bei Herrn May verlief ergebnislos.

In der heutigen Zeit fahren bereits sehr junge Menschen Auto und auch die Senioren und Behinderten haben häufig ein Auto. Wir können nicht nachvollziehen um welche „Wohnform“ es sich hierbei handelt.

3

Auf dem beplanten Gebiet befinden sich ca. 65 Bäume, darunter einige Laubbäume, wie 2 alte wunderschöne Buchen, 3 große Kirschbäume, einige Ahornbäume, kleinere Laubbäume, eine Pappel und eine Platane, die gefällt werden müssten.

Bei den übrigen Nadelbäumen darf man nicht vergessen, dass gerade Nadelbäume auch im Winter Sauerstoff produzieren, während die Blätter der Laubbäume abfallen und keine Photosynthese mehr möglich ist. Insgesamt stellt der Grünbereich, die grüne Lunge Boschelns, zur sehr stark befahrenen Bundesstraße einen wichtigen Ausgleich dar, der für alle Anwohner einen entscheidenden Aspekt der Lebensqualität darstellt. In der Begründung des Bebauungsplans, auf Seite 9, wird ausgeführt, dass das Wohngebiet einen grün geprägten Charakter haben soll. Dieser lässt sich jedoch aufgrund der vorgesehenen massiven Bebauung gerade nicht mehr gewährleisten. Es sind bislang für den Ausgleich der zu fällenden 65 Bäume nur 6 Laubbäume als Ersatz im Plangebiet vorgesehen. Hinzu kommt, dass sämtliche Tiere, wie Igel, Fasanen, Eichhörnchen, Singvögel und andere Kleintiere ihren Lebensraum verlieren werden. Auch dies kann nicht richtig sein.

4

Lt. Bebauungsplan ist eine 2. geschossige Bebauung für das Baufenster WA1 zwingend vorgeschrieben, für die Baufenster WA 2, WA 3, WA 7 ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Weshalb wird dies vorgegeben? Sind doch die Häuser Fidelisstraße und ein Großteil der Häuser in der Rochusstraße alle nicht höher als eingeschossig. Die Neubaugebiete Scherpenseel-Kirchweg. In der Gang, Kauert und Connefeld sind fast nur eingeschossig bebaut. Auch das seit 2008 beschlossene Baugebiet Roermonder Straße am Ortsausgang von Boscheln ist nur 1geschossig.

Das gesamte Nettobauland des Entwurfs beträgt lt. Begründung 17.007 qm. Da im Baufenster WA 1, das ca. 100m lang ist, eine zwingende 2.geschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 6,50m vorgesehen ist und lt. Begründung eine Grundflächenzahl bis 0,5 möglich ist, könnte die vorgesehene Anzahl als Reihenhäuser noch um bis zu 6 Einheiten überschritten werden.

Teilt man das Nettobauland durch 52 Häuser erhält man eine Durchschnittsfläche von 327qm.

Bei der Ausschuss-Sitzung für Stadtentwicklung vom 22.4.2010 wurde lt. Protokoll von Frau Appelrath gefragt, wie groß die einzelnen Grundstücke geplant sind. Herr Schnuis teilte mit, dass 32 Hauseinheiten mit je 420qm-Grundstücken geplant sind. Der Planentwurf zeigt aber, dass mindestens 52 Häuser gebaut werden können.

5

Durch diesen Bebauungsplan ist keine aufgelockerte Bebauung möglich, der dörfliche Charakter Alt-Boscheln ist nicht mehr gegeben und es ist zu befürchten, dass sich eine Bevölkerungskonzentration mit allen Nachteilen ergibt, so wie es in der Weidenstraße und Blumenstraße geschehen ist. Denn die geplante Verdichtung ist höher als in den angeführten Straßen.

Wir können nicht nachvollziehen, dass im Rahmen der Planung auf das entstehende Gesamtbild keine Rücksicht genommen wird.

Lt. S-Bauland wird man zwar versuchen, möglichst große Grundstücke für Einzelhäuser zu verkaufen, aber wenn der Wunsch der Käufer anders lautet, ist dies lt. Planung natürlich auch kleiner möglich.

6

Darüber hinaus wird in der Begründung von einer Anzahl von 35 Häusern ausgegangen, die im Plangebiet errichtet werden sollen. Möglicherweise beabsichtigen die Investoren dies derzeit auch. Dies ist aber nicht das Entscheidende. Entscheidend sind insoweit allein die Festsetzungen des Planes und die daraus abzuleitende mögliche Bebauung. Danach ist unter Zugrundelegung durchschnittlicher Häusergrößen die Errichtung von max. 52 Häusern im Plangebiet möglich. Vor diesem Hintergrund und vor der Tatsache, dass nicht bekannt ist, ob bei den Reihenhäusern Garagen eingeplant sind, sind die geplanten 28 öffentlichen Parkplätze entschieden zu wenig. Die Annahme, der Stellplatzschlüssel liege bei 0,8 Parkplätzen pro Hauseinheit, ist also verfehlt. Schließlich wird die vorgesehene Lage des Baugebietes zwangsläufig dazu führen, dass zahlreiche Anwohner des Plangebietes über die Fidelisstraße auf die Roermonder Straße fahren werden. Schon im jetzigen Zustand dauert es manchmal 3-5 Minuten bis man auf die Roermonder Straße einbiegen kann. Bei einem steigenden Verkehr über die Fidelisstraße wird es daher nicht nur zu einer Mehrbelastung an Verkehr, sondern auch zu einem Rückstau in der Fidelisstraße und damit verbundenen Immissionen hinsichtlich Abgas und Lärm führen. Dies ist bisher in der Planung, insbesondere in der Begründung, in keiner Weise berücksichtigt. Anscheinend ist dieser Punkt bislang gar nicht bedacht worden.

Der Herr Bürgermeister Jungnitsch und der technische Beigeordnete Her Schlüter betonten, dass nicht sie die Entscheidungsträger sind, sondern der Stadtrat.

Deshalb bitten wir den Stadtrat, die Gesamtsituation nochmals genau zu prüfen und zu überdenken und den gesamten Bebauungsplan auf 1 Vollgeschoss und 0,3 Grundflächenzahl festzusetzen.

Investoren benötigen Gewinnmaximierung.

Unsere Stadt darf nicht wegen der Interessen der Investoren zu ihrem Nachteil verändert werden.

Wir leben hier – die Investoren leben nicht hier!

Es wäre schade für unser Übach-Palenberg, wenn Sie hinterher feststellen müssten:

das haben wir so nicht gewollt.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschriften und Adressen gemäß Unterschriftenliste)

Wir bitten um Weiterleitung an:

CDU, Herrn Gudduschat

SPD, Herrn Weißborn

UWG, Frau Weinhold

Bündnis 90 die Grünen, Herrn Reißmayer

FDP, Dr. Frank Tuchtenhagen

Anhang: 2 Seiten mit 25 Unterschriften