

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	138 Bürger mit Schreiben vom 03.09.2014 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>Wir, die Bewohner der Conneallee und der umliegenden Straßen möchten mit den nachfolgenden Punkten unsere Bedenken zu dem Bebauungsplan Beyelsfeld zum Ausdruck bringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mit dem gewünschten Neubaugebiet ergibt sich verkehrstechnisch ein großes Problem. In der Adolfstraße befinden sich ein Kindergarten, ein Altenheim und eine Altentagesstätte. Dort hat die Straße schon eine große Verengung durch die parkenden Fahrzeuge. Dies führt ständig zu Verkehrschaos bzw. langen Wartezeiten. Selbst für den Rettungsverkehr ist es nicht immer leicht dort durchzukommen zu Bring- und Abholzeiten des Kindergartens und der Altentagesstätte. Sollte der Verkehr über den Buchsberg führen ist dies auch keine gute Lösung, da die Spitzkurve und die dort parkenden Fahrzeuge auch zu einem Stau führen können. Dies ist ständig der Fall, wenn von den Sportanlagen aufgrund eines Trainings mehrere Autos gleichzeitig die Straße benutzen. Gleichermäßen eignet sich die Rölkenstraße nicht, um derartige Verkehre aufzunehmen. <p>Die beiden Straßen sind aufgrund oben angegebener Gründe nicht für so einen regen Verkehr angelegt und unserer Meinung nach nicht für den Baustellenverkehr geeignet. Ferner befürchten wir, dass aufgrund des Baustellenverkehrs durch die Conneallee, Adolfstraße, Buchsberg und Rölkenstraße, dies zu starken Beschädigungen der Straßen und späteren Reparaturarbeiten führen kann, welche dann eventuell auf die Anwohner umgelegt werden.</p> <p>Deswegen wäre unsere Bitte, ob man bei den Überlegungen die Friedensstraße nicht im ersten Bauabschnitt direkt als Zufahrtsstraße anschließen könnte.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Wir möchten anregen, dass wenn Folgekosten entstehen, diese nicht auf die Anwohner der Conneallee und der umliegenden Straßen umgelegt werden. <p>Vielleicht wäre die Erstellung eines Gutachtens von Vorteil, ob die Kanäle überhaupt für die Aufnahme des Abwassers geeignet sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Wir möchten Sie bitten, aufgrund der geplanten Wohneinheiten und der geplanten Stellplätze nochmals zu überprüfen, ob die Menge an Stellplätzen ausreichend ist. 4. Wir bitten, den Bebauungsplan aufgrund der Abstände zu den bereits vorhandenen Grundstücken nochmals zu überprüfen, da der erste Bebauungsplan komplett von dem zweiten abweicht. 5. Des Weiteren würden wir es begrüßen, wenn festgelegte Höhen für Trauf- und Firsthöhen, die sich auf Unterkante gewachsenen Boden beziehen und auf maximal 8,00 m für die First- und 4,50 m für die Traufhöhe begrenzt werden. Auf den im Zentrum des Baugebiets geplanten Geschossbau bitten wir zugunsten von Einzel- bzw. Doppelhaushälften zu verzichten. <p>Wir bitten höflich, diese Punkte nochmals mit den dementsprechenden Ansprechpartnern zu prüfen.</p>

<u>Beschluss:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<u>Begründung:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Überprüfung der Verkehrsbelastungen auf der Conneallee durch das zukünftige Baugebiet wurde durch das Büro IVV Aachen eine Stellungnahme erarbeitet. Darin wird nachgewiesen, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Gemäß der Stellungnahme verteilen sich die zukünftigen Quell- und Zielverkehre zu 40 % Richtung Westen, zu 60 % Richtung Osten. Daraus entsteht im Bereich der Conneallee eine Querschnittsbelastung von ca. 170 Kfz/h. Gemäß „RASt 06 – Erschließungsstraße ES V“ kann die Conneallee mit mehr als 10 m Straßenraumbreite eine maximale Verkehrsstärke von 400 Kfz/h aufnehmen. Somit wird der maximal mögliche Wert lediglich zu 40 % tatsächlich genutzt. Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Der Baustellenverkehr soll innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt werden. Der Baustellenverkehr soll bis zu zehn Jahre lang den Wirtschaftsweg nutzen können. Eine Ertüchtigung des Wirtschaftsweges, um den Baustellenverkehr aufnehmen zu können, wird geprüft. Der Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Begründung unter 6. „Erschließung“ im Bereich der heute vorhandenen Wirtschaftswege an die Conneallee und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes östlich der Verlängerung der Adolfstraße soll der Änderungsbereich zusätzlich an die Friedensstraße angeschlossen werden, um die Verbindung zum Oberzentrum Aachen zu optimieren. Die Planzeichnung der 44. Flächennutzungsplanänderung macht aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung keine Aussage über die zukünftigen Anbindungen, weil üblicherweise keine Verkehrsflächen dargestellt werden, die einen geringeren Querschnitt als Hauptsammelstraßen haben. Eine Anbindung bereits des 1. Bauabschnittes an die Friedensstraße wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem stehen die dafür notwendigen Grundstücke heute noch nicht zur Verfügung. Die Stellungnahme der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Conneallee und angrenzende Straßen vom Büro IVV Aachen weist nach, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Dabei wurde die zugrunde gelegte Verkehrszählung zwischenzeitlich aktualisiert. Die Neuzählung führte zu keinem abweichenden Ergebnis. Bei Entwicklung weiterer Bebauungspläne im Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen weitere verkehrstechnische Untersuchungen. 2. Der Baustellenverkehr soll über den heutigen Wirtschaftsweg südlich des Plangebietes abgewickelt werden. Somit ist im Bereich der Conneallee nicht mit außerplanmäßigen Folgekosten zu rechnen. Die Kosten für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Kanalnetz werden vom Erschließungsträger übernommen. Das komplette Niederschlagswasser wird einem Versickerungsbecken im Südwesten des Plangebietes zugeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Kanalnetz wurde hinreichend überprüft, ob die vorhandenen Kanalleitungen ausreichend dimensioniert sind. Ein Gutachten ist nicht erforderlich. 3. Für voraussichtlich insgesamt 142 Wohnungen innerhalb der Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser sollen 87 Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Daraus folgt ein Stellplatzschlüssel von 0,6 öffentlichen Parkplätzen pro Wohneinheit. Dieser Wert liegt erheblich über dem Wert, der innerhalb der Bauordnung des Landes NRW angeführt wird. Die privaten Parkplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken nach-

	<p>zuweisen. Somit sind die Stell- und Parkplätze für das zukünftige Baugebiet ausreichend.</p> <p>4. Die Abstände zwischen den Baufenstern innerhalb der WA 2, WA 3 und WA 7 und den nördlich gelegenen Bestandsgebäuden an der Conneallee betragen ca. 17 m bis 39 m. Damit wird ein ausreichender Abstand eingehalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die Abstände stellen eine ausreichende Belichtung und Besonnung sicher.</p> <p>5. Im Bereich der WA 2 und WA 3 südlich der Bestandsgrundstücke an der Conneallee werden die Trauf- und Firsthöhen durchgehend auf 4,50 m bzw. 8,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils eine in das jeweilige Baufenster eingeschriebene maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses. Diese Höhe liegt jeweils ca. 30 cm oberhalb der Geländehöhe. Eine noch geringere Firsthöhe würde eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses erheblich erschweren. Die überbaubaren Flächen für den Geschosswohnungsbau im Zentrum des Plangebietes werden auf insgesamt 4 Baufenster reduziert. Die Gebäudehöhen werden dahingehend differenziert, dass das zweite Geschoss maximal 7 m, das oberste Geschoss maximal 10 m über der Bezugshöhe liegen darf. Dabei darf das oberste Geschoss maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Der Geschosswohnungsbau wird aufgrund des Ziels, die Bevölkerungsstrukturen mischen und unterschiedliche Wohnformen anbieten zu wollen, für notwendig gehalten.</p> <p>Alle weiteren Anregungen wurden bereits im Rahmen des Offenlagebeschlusses für die 44. Flächennutzungsplanänderung abgewogen.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	48 Bürger der Conneallee mit Schreiben vom 16.09.2014 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>In der letzten Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung wurde der Bebauungsplan Beyelsfeld I auf den Weg gebracht. Der Rat ist, wenn wir richtig informiert worden sind, dem Beschlussvorschlag des Bauausschusses in der Ratssitzung am 11.09.2014 gefolgt. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung beschlossen.</p> <p>Wir, die betroffenen Bewohner der Conneallee sind direkte Angrenzer an das neue Baugebiet und möchten mit den nachfolgenden Kritikpunkten unsere erheblichen Bedenken zum Bebauungsplanentwurf Beyelfeld I vortragen bzw. zum Ausdruck bringen. Wir schließen uns vollinhaltlich dem Bürgerschreiben vom 03.09.2014 an und haben teilweise mit unterzeichnet. Als direkte Angrenzer zum Neubaugebiet möchten wir mit diesem Schreiben die vorgetragenen Bedenken gegen den Bebauungsplan Beyelsfeld I noch weiter konkretisieren und begründen. Wir sind mit dem Bebauungsplangebiet in dieser Form nicht einverstanden. Gegenüber der seiner Zeit beschlossenen Rahmenplanung sowie dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf weicht die Planung erheblich - insbesondere was die Erschließung / Anbindung an das vorhandene verkehrsberuhigte Straßennetz des alten Ortsteils Übach betrifft - ab. Über diese Planänderung sind wir Bürger und Eigentümer nicht informiert worden.</p> <p>Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Jungnitsch und sehr geehrte Damen und Herren des Rates, die folgenden Einwände als erhebliche Bedenken gegen den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf zu verstehen und bitte diese sorgfältig zu prüfen und in die vorzunehmende Abwägung einzubeziehen. Wir (alle die in der beiliegenden Unterschriftenliste aufgeführten betroffenen Eigentümer / Abgrenzer) machen hiermit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem Baugesetzbuch von unserem Recht Gebrauch sich in das Verfahren einzubringen. Wir bitten die Verwaltung die vorgetragenen Bedenken zu bewerten und um eine ausführliche Stellungnahme im Rahmen der Abwägung. Diese bitten wir an eine der oben genannten Adressen zu senden. Aus den Gesprächen mit den betroffenen Bürgern konnten wir feststellen, dass auch weitergehende rechtliche Schritte (Normenkontrolle bzw. Inzidentkontrolle) gegen diese Planung nicht ausgeschlossen sind. Vor allem wir, die Eigentümer der Grundstücke auf der südlichen Seite der Conneallee, sind von der sehr hohen heranrückenden Bebauung stark betroffen und darüber sehr erschrocken, warum die 1. Reihe der Wohngebäude in dieser Höhe und so nah an die Gärten herangebaut werden muss.</p> <p>1. Erschließung und Verkehr</p> <p>Mit dem vom Rat beschlossenen Neubaugebiet Beyelsfeld I (in der derzeitigen Fassung des BP, ohne Anschluss / Anbindung des Wohnbaugebietes an die Friedensstraße) wird ein großes Wohngebiet durch die Politik auf den Weg gebracht, dessen Erschließung und Anbindung von der Conneallee aus nur über zwei Zufahrtsstraßen erfolgen soll. Haupteerschließung soll die Anbindung in Verlängerung der Adolfstraße werden (laut Begründung des BP). Die 2. Anbindung hat nach der Begründung des Bebauungsplans eine untergeordnete Funktion. Hier soll der Ausbau der Anbindung einer Grundstückszufahrt ähneln, um den verkehrsberuhigten Charakter zu zeigen. Dieses Verkehrskonzept ist gegenüber den dort wohnenden Bürgern und Bürgerinnen in der</p>

Conneallee, aber auch der Adolfstraße und Rölkenstraße nicht zumutbar und vollkommen unzulänglich. Wir, die dort Wohnenden haben auch den Anspruch und das Recht, dass unsere Wohnstraßen verkehrsberuhigt bleiben. Die vorgesehene Erschließung für das Neubaugebiet lässt das aber nicht erwarten. Wir sind der Auffassung, die geplante Anbindung des Neubaugebietes in dieser Form über unsere Wohnstraßen ist für den zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr aus dem neuen Baugebiet unzureichend und was den zusätzlichen Fahrverkehr betrifft, nicht leistungsfähig genug und aus Immissionschutzgründen auch nicht zulässig. Besonders die Bewohner die mit ihren Wohnhäusern unmittelbar an den neuen Anbindungsstraßen liegen, werden bei dieser Planung keine ruhige Minute mehr haben. Hier wird zukünftig der gesamte Zu- und Abgangsverkehr des Neubaugebietes für erhebliche Lärmbelästigungen sorgen. Auch werden Kinder in diesem Bereich nicht mehr spielen können. Das wollen wir nicht so einfach hinnehmen.

Der zu erwartende Verkehr wird erheblich höher ausfallen, als auf Seite 13 der Begründung mit 79 KFZ / h prognostiziert. Wobei schon zusätzliche 79 KFZ / h in der Conneallee eine quantitative und qualitative Verschlechterung der Wohnqualität bedeuten. In dieser Straße ist heute schon ein Durchgangsverkehr der keine Steigerung mehr verträgt. Die Berechnung von nur 79 KFZ / h zusätzlichen Fahrzeugbewegungen wird angezweifelt und erscheint falsch. Legt man die mögliche Bebauungsdichte und die Festsetzungen des B-Plans im Einzelnen zugrunde, so kommt man aufgrund der möglichen Wohneinheiten zu weit aus höheren KFZ-Bewegungen je Stunde. Deshalb bitten wir unsere Bedenken zum Anlass zu nehmen, die Belastung durch Fahrzeugbewegungen in der Conneallee nachvollziehbar darzulegen. Es wird sich zeigen, dass es eine zusätzlich Straße / Anbindung zur Friedensstraße schon für den ersten Teil des Neubaugebiets braucht.

Um die vorhandene städtebauliche Situation noch einmal in Erinnerung zu bringen:

In der Adolfstraße befinden sich ein Kindergarten, ein Altenheim und eine Altentagesstätte. Dort hat die Adolfstraße schon eine längere Verengung durch Altbaubestand und gleichzeitig durch die parkenden Fahrzeuge der Bewohner. Dies führt ständig zu kritischen Verkehrssituationen bzw. längere Wartezeiten bei Begegnungsverkehr. Selbst für die Rettungsfahrzeuge ist es nicht immer leicht dort durchzukommen. Zu berücksichtigen ist, dass Bring- und Abholzeiten des Kindergartens und der Altentagesstätte die Situation verschärfen. Den Verkehr über den Bucksberg führen zu wollen, ist schon gar keine Lösung, da die Spitzkurve und die dort parkenden Fahrzeuge schon heute (ohne das Neubaugebiet) zu Verkehrsbehinderungen (Stau) führen. Dies ist regelmäßig der Fall, wenn von den Sportanlagen aufgrund von Spielen oder des Trainings der Vereine sehr viele Autos (Sportler kommen alle mit dem Auto, gehen Sie dort einmal spazieren) die Straße nutzen. Gleichermäßen eignet sich die enge Rölkenstraße nicht, um die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre noch mit aufzunehmen. Auch hier würden die Belästigungen durch Lärm und Abgase sehr stark zunehmen.

Bei der Betrachtung der Erschließung bzw. Anbindung des Baugebietes an die bestehenden Straßen ist auch die Bauphase / Bauzeit für Straße, Kanal, Grünanlagen, Regenrückhaltebecken usw. und die Bauzeit für die Wohngebäude im Neubaugebiet zu berücksichtigen.

Der zwangsläufig bei den Bauarbeiten entstehende lärmende LKW- und sonstige Fahrverkehr durch Schwertransporte kann über die bestehenden Wohnstraßen - hier wohnen Familien mit Kindern - nicht abgewickelt werden.

Wir fordern deshalb, bevor dieser Bebauungsplan ganz oder in Teilen (wie vorgegeben in der Begründung im Rahmen des 1. Bauabschnitts / 65 m lange Straße als Teilstück im Bereich der Adolfstraße) beschlossen wird, eine Anbindung des Neubaugebiets Beyelsfeld I an die Friedensstraße zu planen, in den Bebauungsplan verbindlich aufzunehmen und zu realisieren. Nur über diese

neue zusätzliche Anbindung an die Friedensstraße kann der Baustellenverkehr für die Erschließung des Neubaugebiets ohne große Probleme und Belästigungen abgewickelt werden. Diese neue Anbindung / Straße würde eben auch eine Entlastung für die Conneallee, Adolfstraße und Rölkenstraße bieten.

Damit könnte auch unsere Befürchtung entkräftet werden, dass spätere Sanierungskosten für Kanal und Straße aufgrund des Baustellenverkehrs auf die Eigentümer in der Conneallee zukommen. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme, wer für die Folgekosten bei Beschädigungen von Straße und / oder Kanal eintreten muss. Wir, die Anwohner der Conneallee, sind jedenfalls nicht bereit für derartige Sanierungskosten die Kosten zu tragen.

Des Weiteren bitten wir um den Nachweis (eventuell im Rahmen eines Gutachtens), dass die vorhandenen Kanäle überhaupt für die Aufnahme des zusätzlichen Abwassers geeignet sind (Leistungsfähigkeit, dauerhaft technische Beschaffenheit). Wir befürchten, dass nach der Erschließung des Baugebiets der Kanal in der Conneallee erneuert werden muss. Auch diese Folgekosten sind die Anwohner nicht bereit zu zahlen.

2. Struktur und Höhe, Dichte der Bebauung

Was die planerische städtebauliche Entwicklung des 1. Abschnitts des Beyelsfeld im Laufe des bisherigen bauleitplanerischen Verfahrens betrifft, sind wir erschrocken, wie dicht und massiv sich die neue Bebauung entwickeln darf. Zeigt die Rahmenplanung noch eine ‚lockere Bebauung‘ – insbesondere was die Abstände der neuen Wohnhäuser zu den rückwärtigen Gärten der bestehenden Wohnhäuser an der Conneallee angeht, so ist man wohl jetzt mit diesem Entwurf des Neubaugebiets auf dem Weg, dem Investor eine ‚dichtere‘ Bebauung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang ist besonders anzuführen, die massive Bebauungsmöglichkeit im Bereich der überbaubaren Fläche WA 7 (Geschosswohnungsbau) und den Bereichen WA 5 und WA 3, in dem unmittelbar hinter den Gärten der bestehenden Wohnhäuser in der Conneallee sehr hohe Neubauten errichtet werden dürfen. Diese Gebäude dürfen innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche bis auf 3 m an die Grundstücksgrenzen (Gärten) heranrücken. Die Gebäude sind nach den Festsetzungen des BP hier II-geschossig, mit einer Traufhöhe bis zu 6,50 m und einer Firsthöhe bis zu 9,50 m, zulässig. Zu dieser Gebäudehöhe ist noch eine 0,5 m zulässige Sockelhöhe über Straße hinzuzurechnen, was summa summarum zu einer Firsthöhe bis zu 10 m führt. Architekten und Planer wissen schon, was sie mit dieser Höhe aufgrund des bauleitplanerischen Spielraums anfangen können, um eine maximale Ausnutzung der Gebäude zu erreichen. Mit großer Wahrscheinlichkeit werden auch noch zusätzlich die Dachgeschosse der Häuser bis an die Grenze des Möglichen ausgebaut werden (große Dachgauben / Aufbauten).

Mit diesen Festsetzungen sind die Angrenzer / Grundstückseigentümer nicht einverstanden, auch wenn es sich um Einzelhäuser handelt. Die Bebauung wirkt hier erdrückend und rücksichtslos. Es ist nicht nachvollziehbar - auch nicht aus zwingenden städtebaulichen Gründen und mit Blick auf die vorhandene niedrigere Bebauung an der Conneallee - warum im WA 3 und WA 5 Bereich die Wohnhäuser so hoch und nahe an die Grundstücksgrenzen gebaut werden dürfen. Gerade an den Hausgärten der Wohnhäuser der Conneallee sollte mit den neuen Gebäuden ein harmonischer Übergang von der alten zur neuen Baustruktur geschaffen werden. Dazu müssen die Häuser aber einen größeren Abstand einhalten und insgesamt niedriger sein.

Die betroffenen Anwohner und Eigentümer im Bereich des WA 5 fordern eine Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen (Firsthöhe maximal 8,50 m, Traufhöhe maximal 4,50 m) und der GRZ und einen größeren Abstand der überbaubaren Flächen von den rückwärtigen Gartengrundstücken der Conneallee. Wir die Eigentümer und Anwohner sprechen uns gegen eine Bebauung in der vorgesehenen Höhe und Massivität an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus.

Die vorgeschlagene städtebauliche Lösung weicht zudem erheblich von der Rahmenplanung ab und wurde mit den betroffenen Bürgern nicht kommuniziert.

Als besonders problematisch im neuen Bebauungsplangebiet wird der Bereich WA 7 (hier ist massiver, kompakter Geschosswohnungsbau möglich) gesehen. An dieser Stelle im Plangebiet ist nach den vorgesehenen Festsetzungen eine sehr kompakte, massive Bebauung möglich, die mit Tenor des Neubaugebiets - ‚ein Wohngebiet mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard und einer hohen Wohnqualität‘ - ganz und gar nicht zu vereinbaren ist. Wir sprechen uns gegen diese nach den Festsetzungen des BP mögliche massive mehrgeschossige Bebauung aus, weil der Baukörper 3-geschossig in Erscheinung treten wird und das Staffelgeschoss mit geringem Rücksprung wie ein Vollgeschoss wirkt. Außerdem ist die Gebäudehöhe hier mit 10 m festgesetzt, also noch einmal 50 cm höher als die übliche Firsthöhenfestsetzung im Gebiet. Wir fordern auch hier, wie ansonsten üblich im Baugebiet, eine Einzel- und Doppelhausbebauung zu beschließen. Zu bedenken ist, dass in den mehrgeschossigen Gebäuden auch bis zu 50 % der Nutzfläche sogenannte freie Berufe (Architekten, Rechtsanwälte, Ärzte usw.) gemäß § 13 Baunutzungsverordnung zulässig sind. Die Zulassung dieser Nutzungen würde zu ganz erheblichen Stellplatz / Parkplatzproblemen führen.

3. Stellplätze und öffentliches Parken

Die Stellplatzregelung in den schriftlichen Festsetzungen - je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen - läuft ins Leere. Einerseits darf der Bauherr den 2. Stellplatz in der Zufahrtsfläche nachweisen (das ist kein bauaufsichtlich zulässiger Nachweis und funktioniert in der Lebenswirklichkeit auch nicht!), andererseits und das ist ganz entscheidend, ist die Festsetzung der Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohneinheit im Bebauungsplan nach § 9 Baugesetzbuch gar nicht möglich. Der Bebauungsplan suggeriert aber in der Begründung, es seien ausreichend Stellplätze über eine Festsetzung zu erreichen. Richtig ist, sie sind rechtlich nicht durchsetzbar. Es werden sich viele Bauherren um den Stellplatznachweis in der vorgeschriebenen Form nicht scheren, da es keine zwingende rechtliche Grundlage für zwei Stellplätze je Wohneinheit gibt. Wie geht die Stadt damit um? Dieser Fehler in der Festsetzung ist fatal.

Da im öffentlichen Straßenraum nach dem Bebauungsplanentwurf kaum nennenswerter Parkraum zur Verfügung steht, wird ein enormer Parkdruck entstehen, der sich bis in die Conneallee auswirken wird.

Es zeigt sich doch heute schon in der Praxis, dass in Neubaugebieten mit Einfamilienhäusern mehr als zwei Stellplätze benötigt werden, die jederzeit anfahrbar sein müssen. Junge Familien haben in der Regel als Doppelverdiener mindestens zwei Fahrzeuge. Für den Besucherverkehr fehlen im Neubaugebiet Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Alles in allem ist die hier die den Bürgern vorgestellte Planung nicht geeignet den ruhenden Verkehr wie vorgesehen auf den privaten Baugrundstücken aufzunehmen.

Stellplätze sind im Übrigen eine bauordnungsrechtliche Angelegenheit. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird sehr wahrscheinlich nicht durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens geprüft, da die meisten Verfahren im Neubaugebiet nach § 67 der Landesbauordnung - Genehmigungsfreie Vorhaben abgewickelt werden müssen. Somit hat die Stadt Übach-Palenberg allein die Verantwortung auf den vollständigen Nachweis der erforderlichen notwendigen Stellplätze zu achten. Da macht aber nur Sinn, wenn es eine klare für alle Bauherrn gültige rechtliche Grundlage dafür gibt.

Unzulänglich ist auch die Stellplatzregelung des Bebauungsplans für den WA 7 Bereich. Hier ist massiver Geschosswohnungsbau möglich. Auch freie Berufe sind möglich.

	<p>In der Begründung des BP (Ausführungen auf Seite 11 Ziffer 2.2.5 letzter Absatz) wird ausgeführt und den Bürgern vermittelt, dass innerhalb des zentralen Bereichs (WA 7) der ruhende Verkehr komplett nur innerhalb von Tiefgaragen im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig sei. Damit soll vermieden werden, dass aufgrund der höheren Wohnungszahl der öffentliche Straßenraum von parkenden Kraftfahrzeugen geprägt wird.</p> <p>Diese Begründung läuft leider ins Leere und ist für den Stellplatznachweis unbeachtlich, weil es keine geeignete zwingende Festsetzung in den schriftlichen Festsetzungen gibt. Der Bebauungsplan regelt lediglich: Innerhalb des WA 7 sind nur Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Mehr auch nicht. Damit kann das in der Begründung definierte Ziel, der ruhende Verkehr soll komplett in einer Tiefgarage untergebracht werden, nicht erreicht werden. Die Festsetzung ist somit nicht geeignet, um den Bau einer Tiefgarage im WA 7 vorzuschreiben. Deshalb muss diese Festsetzung überprüft werden.</p> <p>Es stellt sich hierbei grundsätzlich die Frage, welche Festsetzungsmöglichkeiten es nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung gibt, Stellplätze zwingend innerhalb von Tiefgaragen errichten zu müssen. Gibt es hier überhaupt eine Rechtsgrundlage?</p> <p>Wenn aber die Stellplätze nun doch nur oberirdisch nachgewiesen werden können, weil die Festsetzung nicht rechtmäßig ist (zwei Stellplätze je Wohneinheit und womöglich noch die zusätzlichen Stellplätze für Freiberufler) was wir befürchten, wo sollen denn diese im WA 7 Bereich errichtet werden können? Das Ziel des Bebauungsplans den öffentlichen Straßenraum von parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten kann so nicht erreicht werden.</p> <p>Zu befürchten ist, dass die Stadt nicht nachweisbare Stellplätze womöglich ablösen lässt (Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde). Auf jeden Fall wäre das für einen Investor preiswerter als notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage unterbringen zu müssen. Damit wären die Fahrzeuge aber nicht weg, sondern es würde sich der Parkdruck in den ohnehin sehr schmalen ‚verkehrsberuhigten‘ öffentlichen Verkehrsflächen im Neubaugebiet Beyelsfeld I und vor allem auch in der Conneallee drastisch erhöhen.</p> <p>Zum Schluss unseres Schreibens möchten wir, die Unterzeichner(innen) dieses Schriftsatzes zum Ausdruck bringen, dass wir nicht gegen die Entwicklung eines Neubaugebiets sind. Die Rahmenplanung zeigt unserer Meinung nach hier die richtigen städtebaulichen Ansätze. Der nunmehr vorgestellte Entwurf des Bebauungsplans kann nicht überzeugen und überrascht umso mehr, weil er erheblich von der Rahmenplanung abweicht. Dieser Bebauungsplanentwurf muss mit Hinweis auf unsere Ausführungen / Bedenken geändert werden. Wir sind angetreten, um uns in das Bauleitplanverfahren einzubringen.</p> <p>Wir, die Anwohner(innen), Eigentümer(innen), Bürger(innen) in der Unterschriftenliste bitten unsere Bedenken zum Anlass zu nehmen, die Bauleitplanung entsprechend zu überarbeiten.</p>
<u>Beschluss:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 2. Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. 3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<u>Begründung:</u>	<p><i>1. Erschließung und Verkehr</i></p> <p>Zur Überprüfung der Verkehrsbelastungen auf der Conneallee durch das zukünftige Baugebiet wurde durch das Büro IVV Aachen eine Stellungnahme erarbeitet. Darin wird nachgewiesen, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Gemäß der Stellungnahme verteilen sich die zukünftigen Quell- und Zielverkehre zu 40 % Richtung Westen, zu 60 % Richtung Osten. Daraus entsteht im Bereich der Conneallee eine Querschnittsbelastung von ca. 170 Kfz/h. Gemäß ‚RASt 06 – Erschließungsstraße ES V‘ kann die Conneallee mit mehr als 10 m Straßenraumbreite eine maximale Verkehrsstärke von 400 Kfz/h aufnehmen. Somit wird der maximal mögliche Wert lediglich zu 40 % tatsächlich genutzt.</p>

Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Der Baustellenverkehr soll innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt werden. Der Baustellenverkehr soll bis zu zehn Jahre lang den Wirtschaftsweg nutzen können. Eine Ertüchtigung des Wirtschaftsweges, um den Baustellenverkehr aufnehmen zu können, wird geprüft.

Gemäß der Verkehrsprognose nimmt der Ziel- und Quellverkehr im Bereich der Conneallee von 1.940 Kfz/Werktag auf 3.440 Kfz/Werktag zu. Dies bedeutet eine Steigerung um ca. 77 %. Die Zunahme des Verkehrslärms um mehr als 3 dB ist jedoch erst bei einer Steigerung des Verkehrsaufkommens um mehr als 100 % anzunehmen. Somit führt das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen zu keinen erheblichen Veränderungen der heutigen Lärmsituation.

Das in der Begründung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung ermittelte Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunden basiert auf einer gängigen Formel zur überschlägigen Berechnung des Verkehrsaufkommens. Dieser Wert wurde im Rahmen der Untersuchung der ‚verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes Beyelsfeld auf die Conneallee in Übach-Palenberg‘ durch die Ingenieurgruppe IVV Aachen, 08.12.2014 unter Berücksichtigung des bestehenden Verkehrsaufkommens, der konkreten Verteilung der zukünftigen Verkehrsströme und der maximal möglichen Ausnutzung der festgesetzten Bebauungsdichte konkretisiert. Gemäß IVV ist demnach von einem Spitzenstundenwert von 160 Kfz/h auszugehen. Auch dieser Wert liegt erheblich unter dem Wert von 400 Kfz/h, den die Conneallee nach Aussage des Gutachters gemäß RAS 06 bewältigen könnte.

Der zukünftige Baustellenverkehr soll innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt werden. Der Baustellenverkehr soll bis zu zehn Jahre lang den heutigen Wirtschaftsweg südlich des Plangebietes nutzen können. Eine Ertüchtigung des Wirtschaftsweges zur Bewältigung des Baustellenverkehrs wird geprüft. Somit ergibt sich keine Notwendigkeit, das Plangebiet unmittelbar an die Friedensstraße anzubinden.

Die Kosten für den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Kanalnetz werden vom Erschließungsträger übernommen. Das komplette Niederschlagswasser wird einem Versickerungsbecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Kanalnetz wurde hinreichend überprüft, ob die vorhandenen Kanalleitungen ausreichend dimensioniert sind. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.

Der Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Begründung unter 6. ‚Erschließung‘ im Bereich der heute vorhandenen Wirtschaftswege an die Conneallee und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes östlich der Verlängerung der Adolfstraße soll der Änderungsbereich zusätzlich an die Friedensstraße angeschlossen werden, um die Verbindung zum Oberzentrum Aachen zu optimieren.

Die Planzeichnung der 44. Flächennutzungsplanänderung macht aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung keine Aussage über die zukünftigen Anbindungen, weil üblicherweise keine Verkehrsflächen dargestellt werden, die einen geringeren Querschnitt als Hauptsammelstraßen haben.

Eine Anbindung bereits des 1. Bauabschnittes an die Friedensstraße wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem stehen die dafür notwendigen Grundstücke heute noch nicht zur Verfügung. Die Stellungnahme der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Conneallee und angrenzende Straßen vom Büro IVV Aachen weist nach, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Zwischenzeitlich wurde die zugrunde gelegte Verkehrszählung aktualisiert. Die Neuzählung führte zu keinem abweichenden

Ergebnis. Bei Entwicklung weiterer Bebauungspläne im Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen weitere verkehrstechnische Untersuchungen.

2. Struktur und Höhe, Dichte der Bebauung

Im Rahmen der Entwicklung des städtebaulichen Rahmenplanes hat es keine erheblichen Änderungen in der Bebauungsdichte gegeben. Lediglich die Flächengröße des Plangebietes wurde signifikant verkleinert. Gegenüber dem Rahmenplanstand vom 13.02.2014 wurden in dem Planungsstand vom 12.06.2014 die dezentralen Versickerungsflächen südlich der Bestandsbebauung an der Conneallee aufgegeben. Entsprechend der günstigeren Bodenverhältnisse wurde das Versickerungsbecken nunmehr zentral am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die vorher als Versickerungsfläche geplanten Flächen werden den Wohngebieten zugeordnet. Diese Umverteilung der Flächen führt aber keinesfalls zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte.

Im Bereich der WA 2 und WA 3 werden die Traufhöhen auf 4,50 m, die Firsthöhen auf 8,50 m reduziert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf die je Baufenster festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfußbodens, die ca. 30 cm über dem jeweiligen Geländeniveau liegt. Die Geschossigkeit wird innerhalb der WA 2 und WA 3 durchgehend mit einem Geschoss festgesetzt. Innerhalb des WA 7 werden die bisherigen Werte aufgrund der Ecksituation der Verkehrsflächen in Verlängerung der Adolfstraße zur Planstraße 5 und der daraus resultierenden städtebaulichen Bedeutung beibehalten.

Aufgrund des Abstandes der zukünftigen Bebauung zur bestehenden Bebauung an der Conneallee kann keinesfalls von einem erdrückenden Charakter gesprochen werden, zumal in diesem Bereich nur Einzelhäuser zulässig sein werden. Die notwendigen Abstände sind gemäß Landesbauordnung jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen.

Der zentrale Geschosswohnungsbau (WA 9) ermöglicht das Altenwohnen oder das Mehrgenerationenwohnen. Durch den Geschosswohnungsbau soll ein tendenziell an junge Familien orientiertes Wohngebiet altersmäßig zumindest teilweise ausgeglichen und so das unmittelbar Nebeneinander von Jung und Alt ermöglicht werden.

Die bisher großflächig festgesetzten überbaubaren Flächen werden auf vier einzelne 14 m tiefe Baufenster reduziert. Das oberste Geschoss mit maximal 10 m Gebäudehöhe darf maximal zwei Drittel des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Das oberste Vollgeschoss darf 7 m nicht überschreiten. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses, die mit maximal 30 cm über dem Geländeniveau festgesetzt wurde.

Freiberufliche Tätigkeiten sind sowohl in einem Reinen als auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und auch sinnvoll. Der aus der Tätigkeit resultierende Parkplatzbedarf ist auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3. Stellplätze und öffentliches Parken

Die rechtliche Regelung nachzuweisender Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken setzt voraus, dass innerhalb der Stadt eine Stellplatzsatzung vorliegt. Da eine entsprechende Satzung nicht beschlossen wurde, wird der Stellplatznachweis lediglich als Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen. Da ohnehin 84 % der Allgemeinen Wohngebiete nur als Einzelhäuser vorgesehen sind, ist der entsprechende Nachweis unproblematisch, weil beidseitig innerhalb der notwendigen Abstandflächen geparkt werden kann. Dabei sind auch bei einem genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 67 BauO NRW im Rahmen der Bauanzeige die Stellplätze nachzuweisen. Da es sich bei

	<p>dem Geschosswohnungsbau jeweils um mehr als 2 Wohneinheiten handelt, ist hier ein normaler Bauantrag zu stellen. Innerhalb des Bauantrages sind die pro Wohnung notwendigen Stellplätze innerhalb der beiden Stellplatzanlagen auf dem Grundstück oder in der Tiefgarage nachzuweisen. Allein aus Vermarktungsgründen wird der Vorhabenträger den Nachweis korrekt führen, weil ansonsten die Wohnungen an diesem Standort nicht vermarktbar wären.</p> <p>Für den Besucherverkehr werden insgesamt ca. 87 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehen. Unter der Annahme, dass pro Hauseinheit 1,2 Einliegerwohnungen realisiert werden, ergeben sich bei 93 Häusern 112 Wohnungen (93 x 1,2) zuzüglich 30 Wohnungen innerhalb des WA 9, somit insgesamt 142 Wohnungen. Daraus folgt ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,6 öffentlichen Parkplätzen pro Wohneinheit. Verglichen mit anderen Wohngebieten innerhalb von Übach-Palenberg und angrenzenden Kommunen wird der Parkplatzbedarf damit sehr gut abgedeckt.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	76 Anwohner Friedensstraße bzw. Eltern von Kindern der Kindertagesstätte an der Friedensstraße mit Schreiben von Dezember 2014 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>Aus den Berichten der Tageszeitung über das Baugebiet Beyelsfeld geht hervor, dass geplant ist, die Baustellenzufahrt durch die Friedensstraße zu führen.</p> <p>Die Initiativen im Anwohnerbereich Conneallee führen als Begründung der Ablehnung der Baustellenzufahrt durch diesen Bereich das Vorhandensein von Altenheim bzw. Kindergarten in der Adolfstraße an. Die Durchfahrt durch die Rölkenstraße bietet sich durch die geringe Fahrbahnbreite nicht an.</p> <p>Die Eignung der Friedensstraße als Zufahrt zu den Baustellen ist ebenfalls nicht gegeben. Wie Ihnen wohl bekannt ist, sind Anlieger der Friedensstraße unter anderem eine Schule, die demnächst eine Seniorenwohnanlage beherbergen soll, ein Kindergarten und ein Friedhof. Bei der letzten Straßenbaumaßnahme wurde die Straße teilweise so stark verengt, dass auf Höhe des Kindergartens und auf Höhe des Friedhofs, keine zwei PKW gleichzeitig passieren können. Beinahe täglich gibt es Beschädigungen durch passierende Lastwagen, Busse und landwirtschaftliche Großgeräte.</p> <p>Zu berücksichtigen ist auch, dass die Friedensstraße schon heute eine hohe Verkehrsdichte aufweist. Im Tagesdurchschnitt passieren ca. 230 Fahrzeuge pro Stunde die Friedensstraße.</p> <p>Die über Jahre währenden Baumaßnahmen am Beyelsfeld würde eine unzumutbar hohe Belastung durch durchfahrende Lastkraftwagen bedeuten. Auch werden die Verschmutzungen der Fahrbahn nicht geringfügig sein. Außerdem kann man davon ausgehen, dass nach den Baumaßnahmen die Straße so beschädigt ist, dass sie erneuert werden muss. Das Ganze natürlich auf Kosten der Grundstückseigentümer in der Friedensstraße.</p> <p>Eine Alternative, bei der die wenigsten Bürgerinnen und Bürger gestört würden, wäre die Zufahrt über den Buchsberg, vorbei an der Tennisanlage über den Feldweg. Nach besser wäre die Lösung, den Bauverkehr am Ende der L240 / Roermonderstraße vorbei an der Jet-Tankstelle über die vorhandenen Feldwege zum Baugebiet zu führen.</p> <p>Diese Gründe sind bei der Planung dringend zu berücksichtigen. Mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Unterschriftenliste von Anwohner der Friedensstraße sowie von empörten Eltern der Kindertagesstätte, die mit der bisherigen Planung nicht einverstanden sind.</p> <p>Mit der Nutzung der Friedensstraße als Anfahrtweg für das Baugebiet Beyelsfeld bin ich nicht einverstanden!</p>
<u>Beschluss:</u>	<p>Der Stellungnahme zur Nichtanbindung an die Friedensstraße wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme bezüglich des Baustellenverkehrs wird zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Begründung:</u>	<p>Der Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Begründung unter 6. ‚Erschließung‘ im Bereich der heute vorhandenen Wirtschaftswege an die Conneallee und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes östlich der Verlängerung der Adolfstraße soll der Änderungsbereich zusätzlich an die Frie-</p>

	<p>densstraße angeschlossen werden, um die Verbindung zum Oberzentrum Aachen zu optimieren.</p> <p>Die Planzeichnung der 44. Flächennutzungsplanänderung macht aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung keine Aussagen über zukünftige Anbindungen, weil üblicherweise keine Verkehrsflächen dargestellt werden, die einen geringeren Querschnitt als Hauptsammelstraßen haben.</p> <p>Ein Verzicht auf die Anbindung an die Friedensstraße würde dem Ziel widersprechen, den Verkehr auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu verteilen. Gerade aufgrund der Möglichkeit, einen Teil des Verkehrsaufkommens unmittelbar über die Friedensstraße zur B 221 abzuleiten, sollte die Anbindungsmöglichkeit genutzt werden. Im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanes wird gutachterlich überprüft, ob der heutige Straßenquerschnitt der Friedensstraße für das zukünftige Verkehrsaufkommen ausreichend ist.</p> <p>Die Abwicklung des Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und des Bebauungsplanverfahrens. Eine geeignete Regelung soll im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger herbeigeführt werden.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	6 Bürger der Conneallee mit Schreiben vom 29.12.2014 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>Bedauerlicherweise haben wir auf unser Schreiben vom 16.09.2014 wie von uns erbeten weder eine schriftliche Stellungnahme noch eine Eingangsbestätigung seitens der Stadtverwaltung erhalten. Für die zeitnahen Antwortschreiben einiger Ratsmitglieder bedanken wir uns ganz herzlich.</p> <p>Im Rahmen der Einwohnerversammlung am 08.12.2014 wurden die Bürger über den Bebauungsplan und die bisherigen Änderungen informiert. Auch dafür möchten wir uns ausdrücklich bedanken. Leider ist der Bereich des Bebauungsplans, der an unsere rückwärtigen Grundstücke angrenzt (Familien Wasilijew und Grein / heute Bereich WA7), nicht nach unseren Vorstellungen und wie von uns vorgeschlagen umfänglich geändert worden. Die nach den Festsetzungen zulässige Bebauung ist uns an dieser Stelle immer noch zu hoch. Zudem kann die Bebauung bis auf 3 m Abstand an unsere Grundstücke herangeführt werden, was bei voller Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans unser Grundeigentum erheblich beeinträchtigen (starke Verschattung) wird. Das gilt besonders für die massive Bebauungsmöglichkeit im Bereich der überbaubaren Fläche WA7 (II geschossig / TH 6,50m, FH 9,50m zulässig). Warum dieser Bereich nicht wenigstens den ansonsten vorgenommenen Änderungen (WA3 Festsetzungen) angepasst wurde, ist für uns nicht nachvollziehbar. Hier sollte das gleiche Baurecht gelten bzw. geschaffen werden, wie an den Stellen, an denen die Gebäude- und Traufhöhen bereits reduziert wurden. Wir bitten deshalb darum, die unmittelbar angrenzende überbaubare Fläche des Bereichs WA7, welche bis auf 3 m an unsere Grundstücke heranreicht, den Festsetzungswerten des WA3 anzupassen.</p> <p>Was die Verschattung unserer Grundstücke betrifft, konnten die in der Bürgerversammlung vorgestellten Verschattungsszenarien nicht wirklich überzeugen. Die schematische Darstellung der vorhandenen und der zukünftig angrenzenden Bebauung auf einem absolut waagerechten <u>planebenen</u> Gelände (im Vortrag von Herrn Schnuis wurden mehrere dieser gleich aussehenden Geländeschnitte gezeigt) entspricht nicht der Wirklichkeit und tatsächlichen Topographie und ist von daher irreführend und fehlerhaft. Das Gelände ist weder horizontal und waagrecht wie im Vortrag gezeigt, noch ist davon auszugehen, dass der Ausbau der Straßen (hierzu gibt es gar keine Höhenangaben im Bebauungsplan) in gleicher Höhe, wie das heutige Ursprungsgelände erfolgen wird. Die Praxis zeigt, dass Straßen regelmäßig höher als das anstehende Ursprungsgelände ausgeführt werden.</p> <p>Die Ausbauhöhen der Straßen sind aber für die Höhenlage der Neubebauung und damit auch für uns als Angrenzer von Bedeutung, weil sich nur mit ihnen die tatsächlichen Gebäudehöhen über NHN bestimmen lassen. Hierzu möchten wir auf die Festsetzung im Bebauungsplan verweisen, wonach der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist. Dieser darf nach den Festsetzungen aber bis zu 50 cm über der fertigen Straßenhöhe liegen. Also wird die endgültige Straßenhöhe über NHN ausschlaggebend sein, wie hoch letztendlich das an unserem hinteren Grundstück liegende Gebäude sein wird.</p> <p>Daraus ergibt sich, dass die im Bebauungsplan gewählte Festsetzung nicht eindeutig genug ist, um zu ergründen, mit welcher <u>konkreten</u> First-/ Gebäudehöhe wir als Angrenzer mit einem nur 3 m von unserer Grundstücksgrenze entfernt liegenden Gebäude (es darf nach den Festsetzungen im Bereich WA7 zweigeschossig sein, mit einer Traufhöhe bis 6,50 m und einer Firsthöhe bis 9,50 m), zu rechnen haben. Mit Blick auf die Beeinträchtigungen unserer</p>

	<p>Grundstücke und die zu berechnenden Abstandsflächen - die vom Ursprungsgelände / dem natürlichen Gelände - zu berechnen sind, bedarf es hier einer klaren Festsetzung des unteren (Höhen) Bezugspunkts auch für die an unsere Grundstücke heranrückenden Gebäude. Bei einer möglichen Unwirksamkeit der Höhenfestsetzung ist womöglich der gesamte Bebauungsplan betroffen. Auf die diesbezügliche Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen in den Urteilen vom 26. Juni 2013 (AZ. 7 D 75/11. NE) und 06. November 2013 (AZ. 7 D 16/12. NE) möchten wir verweisen.</p> <p>Wir erwarten im Bebauungsplan unmissverständliche, nachvollziehbare Festsetzungen, die es uns ermöglichen die konkrete Firsthöhe / Gebäudehöhe zu berechnen, um als betroffene Angrenzer an das BP Gebiet weitere Untersuchungen über Verschattung und sonstige Beeinträchtigungen usw. anstellen zu können. Dazu sind im Bebauungsplangebiet Höhenfestsetzungen für die Verkehrsflächen erforderlich und anzugeben, weil sich erst hieraus die zulässigen Gebäudehöhen und die Verschattung berechnen lassen. Da in Kürze mit dem Bau der Erschließungsstraße begonnen werden soll, sollte es kein Problem darstellen, uns vorab die konkrete Straßenplanung mit Höhenverlauf (Gradienten) zu überlassen.</p> <p>Im Übrigen unterstützen wir die Beiträge der Bürger in der Einwohnerversammlung, halten aber an der notwendigen verkehrlichen Anbindung des Beyelsfeld I an die Friedenstraße fest. Hierzu gibt es keine Alternative. Dieser Anschluss ist dauerhaft zwingend erforderlich, um den verkehrlichen Problemen wie in unserem Schreiben näher erläutert wirksam begegnen zu können. Das vorgestellte Verkehrskonzept und die Prognosen beruhen auf Verkehrszählungen, die weiterhin angezweifelt werden (siehe hierzu Ausführungen im Schreiben vom 16.09.2014). Daran ändert auch die zusätzlich geplante westliche schmale Verkehrsanbindung an die Conneallee nichts. Wichtig aber für das Verfahren: Die durchgeführte Verkehrszählung fand zudem am Tag des Martinszuges statt – in dem ein Teil der Conneallee gesperrt war und somit definitiv kein normales Verkehrsverhalten abgebildet wurde.</p> <p>Unsere Bedenken und Anregungen, auch die im beil. Schreiben vom 16.09.2014, das wir ausdrücklich zum Bestandteil unserer heutigen Eingabe machen, bitten wir zum Anlass zu nehmen, die Bauleitplanung noch einmal zu prüfen und unseren Wünschen entsprechend zu ändern. Insbesondere die Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäude- und Traufhöhen im Bereich des Baufenster WA7 bitten wir - wenigstens auf die Festsetzungswerte des WA3 Bereichs - zu reduzieren. Wir bauen darauf, dass hier eine Gleichbehandlung der Bürger erfolgt.</p> <p>Außerdem äußern wir die Bitte, uns zu den einzelnen Bedenken und Änderungswünschen das Ergebnis Ihrer Prüfung mitzuteilen (an obige Adresse).</p> <p>Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns.</p>
<u>Beschluss:</u>	<p>Den Stellungnahmen bezüglich der Festsetzungen innerhalb der WA 2 und WA 3 und bezüglich der generellen Höhenfestsetzung wird gefolgt. Der Stellungnahme bezüglich der Festsetzungen innerhalb des WA 7 wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahmen bezüglich der Verschattungsszenarien und der Geländeschnitte werden zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Begründung:</u>	<p>Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen des Offenlagebeschlusses abgewogen. Die Abwägung wird begründet und innerhalb des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung beschlossen. Der Beschluss und die Begründung werden danach dem Einwender zugesandt.</p>

Im Bereich des heutigen WA 2 wird die Bebauung nördlich der Planstraße 1 auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m reduziert. Im Bereich nördlich der Planstraße 5 (heutiges WA 3) gelten dieselben Werte, allerdings bei einer Grundflächenzahl von 0,4 statt 0,35 wie im WA 2. Innerhalb des WA 7 im Bereich der Einmündung der Planstraße 5 in die südliche Verlängerung der Adolfstraße werden die bisherigen Werte aufgrund der Ecksituation und der daraus resultierenden städtebaulichen Bedeutung beibehalten. Die überbaubaren Flächen liegen in einem Winkel von ca. 14° zu den nördlich angrenzenden Grundstücken und weisen an der naheliegendsten Stelle eine Distanz von ca. 5,00 m auf.

Bei den in der Bürgerversammlung gezeigten Verschattungsszenarien handelt es sich wie korrekt vermerkt um schematische Darstellungen. Diese Darstellungen dienen dem Nachweis, dass zu den angegebenen Zeiten der Schatten lediglich auf die eigenen Grundstücke fallen wird. Da davon auszugehen ist, dass die zukünftigen Baugrundstücke eingeebnet werden, ist die Topographie innerhalb der angewandten Darstellung ohne Belang.

Die im Vortrag gezeigten Geländeschnitte im Bereich der Häuser Conneallee 18, 22, 30 und 40 weisen einen Höhenunterschied von 20 cm im 1. Schnitt bis 80 cm im 4. Schnitt auf. Dieser Höhenunterschied ist für die Verdeutlichung der Distanz zwischen der bestehenden und der zukünftigen Bebauung unerheblich.

In der Fassung des Bebauungsplanes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich die Trauf- und Firsthöhen aus der Differenz zur Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF EG), deren Höhe sich auf die zukünftige Straßenhöhe bezog. In der Fassung zur Offenlage wird die Oberkante Fußboden nicht auf die Straßenhöhen, sondern auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit sind die Höhen eindeutig und unabhängig von einer zukünftigen Straßenlage definiert. Die OKF EG Höhe wird jeweils als Maximalwert in die einzelnen Baufenster eingeschrieben. Die Werte liegen im Schnitt lediglich 30 cm über dem heutigen Gelände. Die bisherigen Höhen sind von 50 cm Unterschied zur tatsächlichen Geländehöhe ausgegangen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan voraussichtliche Höhen der ausgebauten Straßenverkehrsflächen über NHN angegeben. Diese Werte dienen der Orientierung und entfalten keinerlei Rechtskraft.

Der Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gemäß Begründung unter 6. ‚Erschließung‘ im Bereich der heute vorhandenen Wirtschaftswege an die Conneallee und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes östlich der Verlängerung der Adolfstraße soll der Änderungsbereich zusätzlich an die Friedensstraße angeschlossen werden, um die Verbindung zum Oberzentrum Aachen zu optimieren.

Die Planzeichnung der 44. Flächennutzungsplanänderung macht aufgrund der kleinmaßstäblichen Darstellung keine Aussage über die zukünftigen Anbindungen, weil üblicherweise keine Verkehrsflächen dargestellt werden, die einen geringeren Querschnitt als Hauptsammelstraßen haben.

Eine Anbindung bereits des 1. Bauabschnittes an die Friedensstraße wäre wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem stehen die dafür notwendigen Grundstücke heute noch nicht zur Verfügung. Die Stellungnahme der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Conneallee und angrenzende Straßen vom Büro IVV Aachen weist nach, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können. Zwischenzeitlich wurde die zugrunde gelegte Verkehrszählung aktualisiert. Die Neuzählung führte zu keinem abweichenden Ergebnis. Bei Entwicklung weiterer Bebauungspläne im Bereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen weitere verkehrstechnische Untersuchungen.

Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bürger der Conneallee mit Schreiben vom 13.01.2015 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>Wir als Eigentümer des Einfamilienhauses Conneallee 8a waren geschockt, als wir auf der Versammlung im PZ am 08.12.2014 gehört haben, dass Sie sich kurzfristig um entschieden haben, aus dem Wirtschaftsweg neben unserem Grundstück, eine beidseitig befahrbare Straße bauen zu wollen. In der Planung davor war eine Öffnung nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Dies hat uns auch nicht glücklich gemacht, aber neutral betrachtet ergab dies durchaus Sinn und wir hatten uns damit arrangiert. Es ist davon auszugehen, dass vorwiegend Familien mit Kindern dort bauen werden. Das bedeutet, viele Schüler, Mütter mit Kinderwagen, bzw. Kleinkinder mit Laufrädern etc. und alle Fahrradfahrer werden kürzesten und sichersten Weg zu den Schulen bzw. in die Innenstadt nehmen. Außerdem geben wir zu bedenken, dass gerade im Frühjahr, Sommer und Herbst viele Kinder und Jugendliche aber auch Erwachsene diesen Wirtschaftsweg, zu Fuß oder mit dem Fahrrad nutzen, um den hinteren Eingang des Sportplatzes zu benutzen.</p> <p>Daher war Ihre vorherige Planung mit zwei Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr und einer Öffnung für Fußgänger und Fahrradfahrer doch absolut richtig! Des Weiteren ist der Wirtschaftsweg nur knapp 5 Meter breit, ohne Ausweichmöglichkeit zu beiden Seiten, und soll dann noch mit einer 90 Grad Kurve, in Höhe unseres Hauses, in das neue Wohngebiet führen. Wo soll denn dann noch bei einer beidseitig befahrbaren Straße Platz für Fußgänger und Fahrradfahrer sein?</p> <p>Durch unsere Erfahrung mit dem sporadischen Verkehr der bis dato vorhandenen Schrebergärten, kam es auf Grund der Enge des Weges mehrfach zu Berührungen eines fahrenden mit einem parkenden Fahrzeug bzw. mit unserer Hecke. Wie soll es dann erst werden wenn zwei fahrende Fahrzeuge sich begegnen und dann noch in eine Kurve einbiegen müssen?</p> <p>Als wir unser Haus gekauft haben waren wir uns einer Lärmbeeinträchtigung durch den Sportplatz bewusst. Daher auch hier keine Beschwerde. Dennoch kommt man nicht umhin festzustellen, dass dieser Lärm da ist und in den letzten Jahren auch mehr geworden ist, ganz schlimm durch Feierlichkeiten im Vereinsheim und Bierwagen bis in die frühen Morgenstunden. Nicht ohne Grund bekommen die neuen Eigentümer der Häuser im Beyelsfeld einen Lärmschutzwall in Richtung des Sportplatzes. Wenn jetzt noch eine Straße mit einer Kurve genau auf Höhe unseres Hauses kommt (hier befindet sich das Schlaf- und Lernzimmer unseres 12jährigen Sohnes), werden wir auch noch durch zusätzlichen Lärm belästigt. Auf Grund der Lage unseres Hauses befindet sich das Arbeitszimmer und Wohnzimmer Richtung Conneallee, sodass wir dann auch noch eine enorme Blendwirkung haben. Wir haben diese unangenehme Erfahrung durch den Verkehr zu den Schrebergärten und wendende Autos auf dem Wirtschaftsweg gemacht.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie inständig die Planung einer Straße nochmals zu überdenken und zu Ihrem vorherigen Vorschlag zurückzukehren! Wir sind gerne zu einer gemeinsamen Ortsbesichtigung bereit um Ihnen die Problematik zu zeigen.</p> <p>Sollten Sie trotz aller guten Gründe weiterhin auf den Bau einer Straße bestehen, bitten wir Sie wenigstens daraus eine Einbahnstraße zu machen. Und auf Grund der Blendwirkung bitte mit Fahrtrichtung aus dem Wohngebiet Beyelsfeld heraus in Richtung Conneallee.</p>
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
<u>Begründung:</u>	Die ursprünglich nicht vorgesehene dritte Anbindung an die Conneallee zwischen den Häusern Conneallee 8a und 10 dient dem Ziel, den Verkehr bereits

	<p>vor Einmündung in die Conneallee entsprechend der beabsichtigten Fahrtrichtung zu sortieren. Die Anbindung resultiert unmittelbar aus den Berechnungen der Ingenieurgruppe IVV. Demzufolge verteilt sich der Quell- und Zielverkehr aus dem Plangebiet zu 40 % Richtung Westen und zu 60 % Richtung Osten. Der Gutachter erwartet im Bereich der dritten Anbindung 20 Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde und 200 Kfz pro gesamtem Werktag. Aufgrund der beengten Straßenverhältnisse und der rechtwinkligen Straßenführung ist lediglich ein Befahren im Schritttempo möglich und erfordert gegenseitige Rücksichtnahme. Sollte sich die Anbindung in Laufe der Nutzung als problematisch herausstellen, behält sich die Stadt vor, hier eine Einbahnregelung vorzusehen. Aufgrund der geringen Frequentierung liegen die zu erwartenden Lärmimmissionen unterhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. Das zukünftige Verkehrsaufkommen wird aufgrund der Lage des Hauses 8 cm zur Straßenachse eine Blendwirkung ausüben, die aber aufgrund der geringen Frequentierung nicht als erhebliche Störung beurteilt werden kann.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bürgerversammlung vom 08.12.2014 Anregungen mit Bezug zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 (siehe Sitzungsvorlage SV 0254)
<u>Antrag:</u>	<p>1) <i>Bürger Conneallee</i></p> <p>Der Bürger gab zu bedenken, dass am Tag der Verkehrszählung ein Teil der Adolfstraße wegen des Martinzuges gesperrt war und dass das Verkehrsaufkommen deshalb geringer war.</p> <p>2) <i>Bürger Conneallee</i></p> <p>Der Bürger bemängelte folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fehlendes Blockheizkraftwerk - Fehlendes Erdgas - Schnelles Internet - Baustellenverkehr an Altenheim und Kindergarten vorbei - Brummende Trafostation, die nach Meinung des Bürgers unter die Erde gehört und weit weg von der Bebauung <p>3) <i>Bürger Friedensstraße</i></p> <p>Der Bürger sorgte sich ebenfalls um die starke Belastung der Friedensstraße. Beschädigungen durch LKW sind jetzt schon vorhanden. Er fragte an, warum nicht der Feldweg entlang des Friedhofs in Richtung Rochusstraße genutzt und ausgebaut wird, um den LKW-Verkehr bereits von der JET-Tankstelle abfließen zu lassen. Der Neubau der L 240n sei damals abgelehnt worden.</p> <p>4) <i>Bürger Adolfstraße</i></p> <p>Der Bürger wies auf die Erweiterung des an der Adolfstraße gelegenen Kindergartens und des Altenheims hin. Er sieht ein Problem an der Kreuzung Adolfstraße - Franzstraße und hofft, dass dort nicht ein Unfallhäufungspunkt entsteht.</p> <p>5) <i>Bürger Conneallee</i></p> <p>Der Bürger bemängelte den Verlauf der Baustraße über die Via Belgica bis zur Thornstraße und ob nicht eine Erweiterung der L 240 n über den bestehenden Kreisverkehr an der JET-Tankstelle hinaus möglich sei.</p> <p>6) <i>Bürger Thornstraße</i></p> <p>Der Bürger unterstützte die vorangegangenen Ausführungen zu einer Straßenverbindung bis zur JET-Tankstelle.</p> <p>7) <i>Bürger Friedensstraße</i></p> <p>Der Bürger bemerkte, dass die Friedensstraße der schnellste Weg zur Roermonder Straße sei.</p>

	<p>8) <i>Bürger Conneallee</i></p> <p>Der Bürger plädierte dafür, noch einmal in der Adolfstraße eine Verkehrszählung durchzuführen.</p> <p>9) <i>Bürger Kokoschkastraße</i></p> <p>Der Bürger sah Probleme bei der Regenwasserversickerung und befürchtet, dass wegen der Hanglage der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen größere Regenwassermengen die Thornstraße in eine Seenlandschaft verwandeln könnten. Außerdem nahm er Bezug auf den demografischen Wandel. Das Baugebiet Beyelsfeld gliedert sich in 3 Bauabschnitte. Der 1. Bauabschnitt soll 400 Bewohner aufnehmen, insgesamt alle Bauabschnitte zusammen also ca. 1.000 neue Bewohner. Im Jahr 2008 hatte Übach-Palenberg noch 25.000 Einwohner. Bis 2030 rechnet man mit 23.500 Einwohnern. Er stelle in Frage, ob in Übach-Palenberg ein Bedarf für ein Baugebiet von 1000 Einwohnern am Rande der Stadt tatsächlich vorhanden sei.</p> <p>10) <i>Bürger Friedensstraße</i></p> <p>Der Bürger erkundigte sich, wie die Reinigung der Friedensstraße während der Bauphase von statten gehen solle und wie lange der Wirtschaftsweg als Zubringer für den Baustellenverkehr zur Verfügung stehe.</p>
<u>Beschluss:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Stellungnahme wird gefolgt. 2. Den Stellungnahmen bezüglich Blockheizkraftwerk und Trafostation wird nicht gefolgt. Die sonstigen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. 3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 4. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 5. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 6. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. 7. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 8. Der Stellungnahme wird gefolgt. 9. Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. 10. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Begründung:</u>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Sperrung der Straße wurde lediglich für einen kurzen Zeitraum vorgenommen. Dennoch wurde zur Überprüfung der bisherigen Aussagen des Verkehrsgutachters die Zählung aktualisiert. Die zusätzlichen Zählungen führten zu keinen abweichenden Ergebnissen, so dass die Aussagen der Ingenieurgruppe IVV zu den verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes Beyelsfeld auf die Conneallee vom 08.12.2014 nach wie vor Bestand haben. 2. Im Rahmen der Planentwicklung wurde der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk in Erwägung gezogen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte, der daraus resultierenden lange Zuleitungen und hohen Wärmeverluste ist eine wirtschaftliche Betreibung eines Blockheizkraftwerkes jedoch nicht möglich, so dass sich kein Unternehmer finden wird, der ein entsprechendes Kraftwerk betreiben wird. Deshalb wurde die Überlegung nicht weiterverfolgt. <p>Die Erdgasversorgung des Plangebietes steht nach Aussagen der regionetz GmbH zunächst unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl potentieller</p>

ler Abnehmer ist eine wirtschaftliche Nutzung der Netzerweiterung zu erwarten.
Bezüglich der Breitbandversorgung wurde nach Aussage der S-Bauland Kontakt mit der Telekom aufgenommen.
Es wird geprüft, ob der Baustellenverkehr über den südlich verlaufenden Wirtschaftsweg aus Richtung Friedensstraße zum Baugebiet geführt werden kann. Diese Möglichkeit soll für einen Zeitraum von 10 Jahren eröffnet werden.

Im Nordosten des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ festgesetzt. Hier ist der Standort einer Trafostation für das Plangebiet vorgesehen. Seitens der NEW Netz GmbH wird mit E-Mail vom 13. Januar 2015 darauf hingewiesen, dass Trafostationen generell einer Anzeigenpflicht gemäß der 26. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) unterliegen und dass die von NEW Netz GmbH eingesetzten Trafostationen den geltenden Normierungen und Verordnungen entsprechen. Somit werden auch die geltenden Grenzwerte für Immissionen eingehalten. Für angrenzende Grundstücke entstehen durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen keine Beeinträchtigungen.

3. Bei Anbindung an die Friedensstraße ist durch eine erneute verkehrstechnische Stellungnahme nachzuweisen, dass das zukünftige Verkehrsaufkommen durch den heutigen Straßenquerschnitt abgewickelt werden kann. Eine Anbindung in Richtung Rochusstraße setzt voraus, dass die Thornstraße bis zur Rochusstraße mit entsprechendem Ausbaustandard zu verlängern ist. Dieser Ausbau ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar. Zudem weist die Rochusstraße im südlichen Bereich einen zu engen Straßenquerschnitt auf.
4. Gemäß der Berechnung der Ingenieurgruppe IVV, Aachen vom 08.12.2014 erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der Adolfstraße durch das zukünftige Baugebiet Beyelsfeld I von derzeit 340 Kfz/Werktag auf ca. 700 Kfz/Werktag. Gemäß des Handbuchs zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (HBS 2001/09) ist im Bereich der Kreuzung Conneallee / Adolfstraße bei einer Verkehrsregelung ‚Rechts vor Links‘ eine Belastung von bis zu 600 Kfz/h als Summe aller vier Zufahrten einer Kreuzung möglich. Gemäß der Prognose beläuft sich die voraussichtliche Summe zum Knoten maximal auf 170 Kfz pro Spitzenstunde. Somit ist davon auszugehen, dass auch das nördlich sich anschließende Verkehrsaufkommen ohne Probleme abgewickelt werden kann.
5. Eine Anbindung in Richtung Kreisverkehr in Erweiterung der L 240n setzt einen Straßenausbau voraus, der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist. Zudem ist die Verlängerung der L 240n seinerzeit von den Bürgern abgelehnt und ein entsprechender Beschluss durch den Rat gefasst worden.
6. Eine Anbindung in Richtung Kreisverkehr in Erweiterung der L 240n setzt einen Straßenausbau voraus, der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar ist. Zudem ist die Verlängerung der L 240n seinerzeit von den Bürgern abgelehnt und ein entsprechender Beschluss durch den Rat gefasst worden.
7. Um Schleichverkehre über die Wirtschaftswege Richtung Friedensstraße und um Geschwindigkeitsüberschreitungen in der Friedensstraße zu vermeiden, sollen notfalls Verkehrskontrollen vorgenommen werden.

	<p>8. Die Zählung des Verkehrsaufkommens in der Adolfstraße wurde zur Überprüfung der bisherigen Aussagen des Lärmgutachters aktualisiert. Die erneuten Zählungen führten zu keinen abweichenden Ergebnissen so dass die Aussagen der Ingenieurgruppe IVV zu den verkehrlichen Auswirkungen des neuen Baugebietes auf die Conneallee vom 08.12.2014 nach wie vor Bestand haben.</p> <p>9. Das Niederschlagswasser soll zentralen Versickerungsbecken zugeleitet werden. Diese werden derart dimensioniert, dass die Volumina und die Versickerungsleistungen der Becken für den Lastfall des hundertjährigen Regenereignisses ausreichend sind. Die dafür notwendigen Flächen werden im Rahmen der nachgeordneten Bebauungspläne festgesetzt.</p> <p>Es ist erkennbar, dass die Bevölkerung nach einer längeren Periode des Rückgangs wieder wächst. Dies resultiert u.a. aus der positiven gewerblichen Entwicklung der Stadt. Daraus resultiert ein enormer Zugang von Fachkräften.</p> <p>Viele Menschen haben den Wunsch, nach Übach-Palenberg zu ziehen, wenn adäquater Wohnraum vorhanden wäre. Daher sollen attraktive Baugebiete ausgewiesen und die vorhandene Gebäudestruktur aufgewertet werden.</p> <p>Eine entsprechende Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014 - 2017 bestätigt, das sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ für Übach-Palenberg im Gegensatz zum Beispiel zu Alsdorf oder Geilenkirchen einen überdurchschnittlichen Bedarf sieht.</p> <p>10. Die Regelung des Baustellenverkehrs ist nicht Inhalt des Änderungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens. Der Baustellenverkehr soll innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geregelt werden. Der Baustellenverkehr soll bis zu zehn Jahre lang den Wirtschaftsweg nutzen können. Eine Ertüchtigung des Wirtschaftsweges, um den Baustellenverkehr aufzunehmen, wird geprüft. Die Straßenreinigung ist ein ordnungsrechtliches Problem und obliegt dem jeweiligen Verursacher.</p> <p>Weitere nicht aufgeführte Stellungnahmen wurden in der Bürgerversammlung hinreichend beantwortet.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		
<u>Anschrift:</u>	Referat Infra I 3 Fontainengraben 200		
<u>Antrag:</u>	<p>Gegen die im Betreff genannte Baumaßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.</p> <p>Auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Geilenkirchen ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	<p>Die zukünftigen Festsetzungen ermöglichen Gebäudehöhen, die maximal 10,30 m über dem heutigen Geländeniveau (GH2 innerhalb des WA 9: max. 10,00 m zuzüglich 0,3 m OKF EG oberhalb Gelände) liegen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb wird nicht als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen, weil es sich lediglich um eine temporäre Belastung handelt.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	EBV GmbH Myhler Straße 83 41836 Hückelhoven		
<u>Antrag:</u>	Der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der Berechtsame Carolus Magnus Steinkohle. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB bzw. § 5 (3) 2. BauGB ist erforderlich. Zur o.g. Bauleitplanung werden unsererseits keine Bedenken erhoben.		
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Der Bebauungsplan Nr. 114 wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Wasserverband Eifel-Rur		
<u>Anschrift:</u>	- Flussgebietsmanagement - Eisenbahnstraße 5 52353 Düren		
<u>Antrag:</u>	Das Niederschlagswasser der Grundstücke soll vor Ort mittels eines Sickerbeckens versickert werden. Das geplante Sickerbecken soll neben den Niederschlagswässern des Bebauungsplanes Nr. 114 auch die Wässer des nachfolgenden Bauabschnittes ausnehmen. Es muss sichergestellt werden, dass das gegebene Volumen und die Versickerungsleistung des Beckens auch für den Lastfall HQ ₁₀₀ ausreichend sind. Das Abfließen der Wassermengen über die Fläche ist zu vermeiden.		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Das Versickerungsbecken im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 114 wird derart dimensioniert, dass auch die Niederschlagswässer des nachfolgenden Bauabschnittes aufgenommen werden können. Bei der Berechnung der Beckengröße wurde das 100jährige Regenereignis berücksichtigt.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endericher Straße 133 53115 Bonn		
<u>Antrag:</u>	<p>Zwischen Februar und November 2014 wurde das knapp 7 ha große Plangebiet unter guten Bedingungen vollständig begangen. Lediglich ein schmaler Streifen an der nördlichen Kante besteht aus privaten Gärten und konnte daher nicht untersucht werden. Es zeigte sich ein relativ dünner Fundschleier aus hochmittelalterlichen bis neuzeitlichen Funden. Diese Funde sind jedoch nicht als Indizien für im Boden erhaltene Bodendenkmäler zu werten. Ein Einzelfund einer metallzeitlichen Scherbe blieb singulär.</p> <p>Die Begehungen im Rahmen der Grunderfassung haben damit keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht. Es ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen, dass archäologische Befunde im Untergrund vorhanden sind, die mit der Methode der Feldbegehung nicht erfasst werden können.</p> <p>Ich verweise daher auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.</p> <p>Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren.</p> <p>Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	<p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine archäologische Begehung durchgeführt wurde, die keine Anzeichen für archäologische Bodenfunde erbracht hat. Des Weiteren wurde bereits auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	Bezirksregierung Ansberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Seibertzstr. 1 59821 Arnsberg
<u>Antrag:</u>	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt über auf Steinkohle und Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der Carolus Magnus GmbH, Nikolaus Becker Str. 27 in 52511 Geilenkirchen sowie der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, die o.g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bereich des Bebauungsplanes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich empfehle Ihnen diesbezüglich eine Anfrage an die bergbautreibende RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Planbereich befindet sich außerdem in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

	<p>- Ich weise nur der Vollständigkeit halber darauf hin, dass das gesamte Stadtgebiet – bis auf randliche Bereiche – über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“ liegt. Inhaberin der Erlaubnis ist die Winterhall Holding GmbH.</p> <p>Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	<p>Sowohl die Carolus Magnus GmbH Geilenkirchen und die EBV Gesellschaft Hückelhoven als auch die RWE Power AG Köln wurden im Rahmen der vorgezogenen Trägerbeteiligung beteiligt.</p> <p>In den Bebauungsplan wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle liegt. Zusätzlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht. Der Hinweis, dass das Plangebiet wie das gesamte Stadtgebiet über dem Feld ‚Rheinland‘ mit dem Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes ‚Kohlenwasserstoffe‘ liegt, wird nicht aufgenommen, weil eine entsprechende Genehmigungsentscheidung zur Aufsuchung zunächst einer Beteiligung aller betroffenen Kommunen, Behörden etc. bedarf.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	NEW Netz GmbH Nikolaus-Becker-Straße 28 - 34 52511 Geilenkirchen		
<u>Antrag:</u>	Die Beteiligung der Behörden an der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und an dem Bebauungsplan 114 haben wir zur Kenntnis genommen. Wie bereits besprochen und abgestimmt, wird die Stationsfläche im eingezeichneten Bebauungsplan Nr. 114 für die Erschließung des Plangebietes benötigt. Wir bitten Sie, uns weiterhin an den Planungsgesprächen zu beteiligen, damit wir zeitnah mit den konkreten Ausführungsplanungen beginnen können. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ wurde mit NEW Netz GmbH abgestimmt. Weitere Abstimmungsgespräche erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung für die Erschließung.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	Stadt Übach-Palenberg – Fachbereich 6, Hoch- und Tiefbau Rathausplatz 4 52531 Übach-Palenberg		
<u>Antrag:</u>	Die Niederschlagswässer des Bebauungsplanes Nr. 114 und der nachfolgenden Bebauungspläne im Bereich Beyelsfeld sollen über das im BP 114 festgesetzte Versickerungsbecken abgeleitet werden. Hierbei ist die Grundstücks- und Sickerbeckengröße so zu bemessen, dass es auch bei einem hundertjährigen Regenereignis zu keinem Überlaufen des Sickerbeckens kommen kann. Zu dem Sickerbecken muss ein für LWKs befahrbarer, befestigter Weg führen. Zu beachten ist ferner, dass die Planstraßen 11, 12, 13 und der südliche Teil der mittleren Straßenachse wegen fehlender Wendemöglichkeiten mit dem Müllfahrzeug nicht befahren werden können.		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Das Versickerungsbecken im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 114 wird derart dimensioniert, dass auch die Niederschlagswässer des nachfolgenden Bauabschnittes aufgenommen werden können. Bei der Berechnung der Beckengröße wurde das 100jährige Regenereignis berücksichtigt. Das Sickerbecken ist unmittelbar von der Planstraße 7 aus anfahrbar. Über die Planstraßen 11 und 12 werden jeweils zwei, über die Planstraße 13 ein Haus angefahren. Im Bereich der Einmündung der vorgenannten Straßen in die Planstraßen 4 und 6 stehen ausreichend Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Verfügung. Im Bereich der Planstraße 8 besteht eine Wendemöglichkeit im Einmündungsbereich des vorhandenen Wirtschaftsweges auf dem Flurstück 108.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Kreisverwaltung Amt für Bauen und Wohnen
<u>Anschrift:</u>	Valkenburger Str. 45 52525 Heinsberg
<u>Antrag:</u>	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Gesundheitsamt</u></p> <p>Aufgrund der nahe liegenden Sportanlagen ist entsprechender Lärmschutz einzuhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auf lfd. Nr. 7.2 der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 6. Nov. 2014.</p> <p>Ansonsten bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegen die o.a. Vorhaben.</p> <p><u>Amt für Umwelt und Verkehrsplanung</u></p> <p>Aus den</p> <ul style="list-style-type: none"> - von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde - von der Abgrabungsbehörde - von der Straßenbaubehörde - von der Unteren Landschaftsbehörde <p>des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Im Übrigen wird auf Nachfolgendes hingewiesen:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/in ein Oberflächengewässer (s. beil. Merkblatt) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten</u></p> <p>Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen mir zurzeit nicht vor.</p> <p><u>Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben generelle Bedenken.</p> <p><u>Sportlärm</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Sportlärmzone der Sportvereine „VFR Übach-Palenberg – Verein für Rasenspiele e.V.“ und „TC Blau-Rot im VfR Übach-Palenberg e.V.“ In diesem Bereich sind Lärmbelastigungen der geplanten Wohnungen in Form von Freizeit- und Sportlärm nicht auszuschließen.</p>

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Bereich des Plangebietes derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Erholungszentrum“ dar. Eine Änderung der Flächennutzung in Form von „Wohnbauflächen“ erfordert aus immissionsschutzrechtlicher Sicht den Nachweis gesunder Wohnverhältnisse.

Laut Punkt 7.2 - Lärmschutz - der Begründung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Übach-Palenberg ist auf Grundlage einer Begutachtung ein Lärmschutzwall vorgesehen. Ein entsprechendes Gutachten, welches diese Aussage bestätigt, liegt den Unterlagen jedoch nicht bei.

Seitens der Unteren Umweltschutzbehörde (Immissionsschutz) kann somit zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme zum o.g. Vorhaben erfolgen.

Ich bitte um Übersendung einer qualifizierten schalltechnischen Immissionsprognose. In dieser ist nachzuweisen, dass an geeigneten Immissionsaufpunkten die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden können. Folgende Immissionsrichtwerte sind einzuhalten:

Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten (WA)

tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts	40 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- | | | |
|----|-------------------------|----------------------|
| a) | tags an Werktagen | 6.00 bis 22.00 Uhr, |
| | an Sonn- und Feiertagen | 7.00 bis 22.00 Uhr |
| b) | Ruhezeit an Werktagen | 6.00 bis 8.00 Uhr |
| | und | 20.00 bis 22.00 Uhr, |
| | an Sonn- und Feiertagen | 7.00 bis 9.00 Uhr |
| | und | 13.00 bis 15.00 Uhr |
| | und | 20.00 bis 22.00 Uhr |
| c) | nachts an Werktagen | 22.00 bis 6.00 Uhr, |
| | an Sonn- und Feiertagen | 22.00 bis 7.00 Uhr. |

Ich bitte ausdrücklich, die aktuellen Nutzungs- und Frequentierungszeiten der Sportanlagen, der Clubhäuser und der zugehörigen Parkplätze in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die Ruhezeit von 13.00 bis 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen ist nur zu berücksichtigen, wenn die Nutzungsdauer der Sportanlagen an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 9.00 bis 20.00 Uhr 4 Stunden oder mehr beträgt.

Hinweise:

Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort liegt

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Raumes einer Wohnung, eines Krankenhauses, einer Pflegeanstalt oder einer anderen ähnlich schutzbedürftigen Einrichtung;

	<p>b) bei unbebauten Flächen, die aber mit dem Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden bebaut werden dürfen, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit zu schützenden Räumen erstellt werden dürfen;</p> <p>c) bei mit der Anlage baulich aber nicht betrieblich verbundenen Wohnungen in dem am stärksten betroffenen, nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Raum.</p> <p>Rechtsgrundlage: §§ 22, 23 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>
<u>Beschluss:</u>	<p>1. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<u>Begründung:</u>	<p>1. <i>Gesundheitsamt</i> Innerhalb des Bebauungsplanes werden sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse getroffen. (siehe unter 3. ‚Untere Immissionsschutzbehörde‘)</p> <p>2. <i>Amt für Umwelt und Verkehrsplanung</i> Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Versickerungsanlage wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswässern bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.</p> <p>3. <i>Untere Immissionsschutzbehörde</i> Gemäß der schallimmissionstechnischen Bewertung durch das Büro Kadansky-Sommer, Alsdorf, Mai 2015 ist für einen hinreichenden Schallschutz ein Lärmschutzwall unmittelbar an der Grenze des Sportzentrums mit einer Mindesthöhe von 6,00 m über Niveau des Sportzentrums zu errichten. Da das Gelände zum Sportplatz eine Böschungskante aufweist, beträgt die Höhe des Walls zum östlich angrenzenden Wohngebiet ca. 4,50 m. Dies entspricht einer Höhe der Krone von 128,5 m ü. NHN bis zu 129,5 m ü. NHN. Mit diesem Wall wird der Richtwert in den Gartenflächen und den Erdgeschosszonen tags um 10 dB(A), in den Ruhezeiten um 5 dB(A) unterschritten. Bei offenbaren Fensteranlagen oberhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen sind im Bereich westlich der im Plan festgesetzten 50 dB Linie nur die angegebenen Grundrissanordnungen möglich. So können Nebenräume und sonstige nicht dem ständigen Aufenthalt dienende Räume der Lärmquelle zugewandt werden. Dazu zählen auch Schlafräume, weil nachts keine Überschreitung der Richtwerte vorliegt. Dem ständigen Aufenthalt dienende Räume dürfen keine offenbaren Fenster zur Lärmquelle haben. Fenster sind dann auf der lärmabgewandten Gebäudeseite vorzusehen. Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Richtwerte eingehalten werden, kann auch eine andere Grundrissanordnung erfolgen.</p> <p>Aufgrund des Veranstaltungsbetriebes im Vereinsheim ergeben sich weitere Einschränkungen. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind offenbaren Fensteranlagen oberhalb des angegebenen Wertes für alle schutzbedürftigen Räume gänzlich ausgeschlossen. Auch hier kann bei gutachterlichem Nachweis eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.</p>

	Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) in Verbindung mit der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) hinreichend eingehalten.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen		
<u>Anschrift:</u>	Kreisstelle Heinsberg Gereonstraße 80 41747 Viersen		
<u>Antrag:</u>	<p>Die Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits auf Regionalplanungsebene insoweit getroffen worden, als dass die Regionalplanungsbehörde die länger zurückliegenden Planungen aktuell bestätigt hat. Eine Abwägung des Plangebiets im Vergleich zu anderen möglichen Plangebieten innerhalb des Stadtgebietes hat ebenfalls stattgefunden. Dennoch weisen wir darauf hin, dass die Überplanung landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von rund 12,78 ha (FNP) bzw. 6,8 ha (BP) aus agrarstruktureller Sicht erheblich ist und daher u. E. nicht einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden entspricht.</p> <p>Da zu dem Umfang der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch keine Aussagen getroffen wurden, regen wir an, dass nun die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen nicht zusätzlich zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung getroffen werden sollte. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist möglichst zu vermeiden, für die Kompensation landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung zu nehmen. Dies könnte z. B. durch die Aufwertung bereits vorhandener außerlandwirtschaftlicher Strukturen erreicht werden, z. B. Hecken- und Gehölzstreifen oder durch die Inanspruchnahme eines Ökokontos. Für alternative, produktionsintegrierte Konzepte weisen wir freundlich auf die Stiftung für Rheinische Kulturlandschaft hin.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	<p>Die bestehende Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau kann durch zur Verfügung stehende Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden. Deswegen wird die Bereitstellung von Wohnbauflächen höher gewichtet als die Erhaltung von Flächen für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan Nr. 114 bezieht insgesamt ca. 6,01 ha Ackerfläche ein. Von diesen Flächen werden bereits 3,77 ha innerhalb des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘ dargestellt.</p> <p>Gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Schollmeyer, Geilenkirchen, Mai 2015 soll das Kompensationsdefizit von 35 % in Form einer Ersatzgeldzahlung an die Untere Landschaftsbehörde abgelöst werden.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	Unitymedia NRW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel		
<u>Antrag:</u>	Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Die Unitymedia NRW GmbH wird aufgrund des geäußerten Interesses, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern, im weiteren Verfahren beteiligt werden.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	NEW Netz GmbH Nikolaus-Becker-Straße 28-34 52511 Geilenkirchen		
<u>Antrag:</u>	<p>Trafostation unterliegen einer Anzeigepflicht gemäß § 26. BImSchV Bundes-Immissionsschutzverordnung. Die Errichtung unserer Trafostationen wird entsprechend dieser Vorgaben angezeigt. Die von uns eingesetzten Trafostationen entsprechen den geltenden Normungen und Verordnungen. Hierzu zählt auch die Einhaltung der geltenden Grenzwerte für Immissionen.</p> <p>Für die Anwohner und zukünftigen Grundstücksbesitzer besteht keine Beeinträchtigung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	Durch die Stellungnahme wird seitens der NEW Netz GmbH bestätigt, dass Trafostationen generell einer Anzeigepflicht gemäß der 26. BImSchV unterliegen und dass die eingesetzten Trafostationen den geltenden Normungen und Verordnungen entsprechen. Somit werden auch die geltenden Grenzwerte für Immissionen eingehalten. Für angrenzende Grundstücke entstehen durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen keine Beeinträchtigungen.		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<u>Antragsteller/in</u> <u>Anschrift:</u>	regionetz GmbH Zum Hagelkreuz 16 52249 Eschweiler		
<u>Antrag:</u>	<p>Wir danken für Ihr o.g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Bezüglich einer Erdgasversorgung des geplanten Bereiches teilen wir Ihnen mit, dass eine Erweiterung des Netzes unter dem Vorbehalt einer positiven Wirtschaftlichkeit zum Zeitpunkt der Erschließung steht.</p> <p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Die ggf. durch erforderliche Schutzmaßnahmen und/oder durch Anpassung der Straßenkappen entstehenden Kosten sind vom Veranlasser in vollem Umfang zu tragen.</p> <p>Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsaus-kunft. Spätestens vor der Bausausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeineinweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzu-holen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen. Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung. Die verspätete Beantwortung bitten wir zu entschuldigen.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<u>Begründung:</u>	<p>Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes und der geplanten weiteren Bauabschnitte entsprechend der 44. Flächennutzungsplanänderung ist davon auszugehen, dass die dafür notwendige Erweiterung des Netzes der regionetz GmbH wirtschaftlich abgewickelt werden kann.</p> <p>Die Beachtung der Richtlinien für bestehende Versorgungs- und Anschlusslei-tungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>		
Abstimmung	dafür	dagegen	Enthaltung
Ausschuss für Bau- en, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			