

**Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Anwohner und Eigentümer der Conneallee vom 12.11.2015
<u>Antrag:</u>	<p>Als Anwohner der Conneallee bin ich auch von der Neufassung des in der Ratsitzung vom 01.10.2015 beschlossenen Bebauungsplanes (BP) 114 Beyelsfeld I betroffen und gebe hiermit folgende Stellungnahme ab. Ich bitte bis zur endgültigen Klärung den BP 114 zurückzustellen, beantrage die Aussetzung des sofortigen Vollzugs und behalte mir ausdrücklich die Erhebung einer Normenkontrollklage gem. § 47 VwGO vor.</p> <p><b>Gründe</b></p> <p><b>1. Verkehrsaspekte</b></p> <p>Das der Verabschiedung des BP zugrunde liegende Verkehrsgutachten wurde zwar überarbeitet und betrachtet nunmehr auch die Belastung der weiter aufnehmenden Straßen Bucksberg, Adolf-, Franz- und Rölkenstraße, verkennt aber, dass diese aufgrund ihrer Struktur und Funktion überhaupt nicht in der Lage sind, die durch ein neues Baugebiet mit ca. 130 Wohneinheiten und mindestens 260 PKW zusätzlich hinzukommenden Verkehre aufzunehmen. Die der Versorgung dieses Gebietes dienenden Verkehre (Lieferanten, Handwerker, Post- und Paketdienste, Taxis, Rettungsdienste) sind mit 0,05 je Einwohner zu gering angesetzt. Nach wie vor wurde vollkommen außer Acht gelassen, dass sich im unteren Bereich der Adolfstraße die Zufahrt zum Kindergarten Arche Noah sowie zum Altenheim St. Josef mit massiven Ziel-, Besucher- und Anlieferverkehren befindet. Die der erneuten Festsetzung zugrunde liegende Untersuchung mittels technischer Einrichtungen wurde an den jeweiligen Knotenpunkten nur über 1 - 2 Tage durchgeführt. Das ist zu wenig, um eine ausreichende Bestandsaufnahme durchführen zu können und daraus ein aussagekräftiges Resultat in Bezug auf den zu erwartenden Verkehr zu erzielen. Durch die immer noch geplante Abriegelung des Baugebiets von der Friedensstraße können die entstehenden Verkehre nur über die zuvor genannten Straßen zu- und abfließen, die aber aufgrund ihrer Größe und derzeitigen Belastung dazu nicht geeignet sind. Eine Lösung des Problems könnte darin bestehen, die Anzahl der Wohneinheiten und damit die neu entstehenden Verkehre deutlich zu reduzieren. Dies würde jedoch voraussetzen, dass eine mindestens 25 - 30 %ige Minderung der Wohneinheiten vorgenommen würde. Die einfachste Möglichkeit dazu bietet der Verzicht auf die zentrale, ohnehin nicht in das neue Baugebiet und die Umgebung passende Bebauung in Geschossbauweise.</p> <p><b>2. Städtebauliche Aspekte</b></p> <p>In Bezug auf die im Zentrum des BP 114 geplante Bebauung in Geschossbauweise mit ca. 30 Wohneinheiten liegt ein schwerwiegender Abwägungsfehler vor, da nicht ausreichend begründet wurde, wieso eine derartige Bebauung ausgerechnet in ein überwiegend von 1 und 2 Familienhäusern geprägtes Wohngebiet wie mit der Brechstange hineingeplant wird. Diese Gebäude passen nicht ins Baugebiet und stellen einen optischen Stilbruch dar. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine derartigen Objekte. In einem Umkreis von 150 bis 200 m umfassen größere Häuser höchstens 6 Wohneinheiten. Eine derartige Bauweise gehört allenfalls ins Zentrum der Ortslage Übach mit Anschluss an zentrale Versorgungseinrichtungen. Durch geplante oder bereits im Bau befindliche Objekte mit mehreren Wohnungen z.T. auch in ähnlicher Bauweise stellt</p>

sich ohnehin die Frage, ob für derartige Gebäude im Bereich des BP 114 überhaupt Bedarf besteht. Als Beispiel führe ich hier an die geplanten Bauvorhaben am Bucksberg und an der Kirche Übach, sowie die im Bau befindlichen an der Quäkergracht / Ecke Beggendorfer Straße und in der Dionysiusstraße, die in der Summe mehr als die gleiche Anzahl von hochwertigen Wohnungen schaffen und das Erfordernis weiterer durchaus in Frage stellen.

Im Übrigen wurde in Bezug auf das gesamte Baugebiet nicht dargestellt, dass das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 beachtet wurde. Insbesondere die Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen wurde nicht gegeben und in Relation zur Innenentwicklung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und anderer Nachvermittlungsmöglichkeiten gesetzt.

### **3. Umweltaspekte**

Das dem BP beigefügte Umweltgutachten wiederholt die im ersten Gutachten gewählten Formulierungen und lässt erkennen, dass der, im Übrigen gleiche, Verfasser sich mit der zu bebauenden Fläche zum Zeitpunkt des Neuauftrags, also Ende August / Anfang September, zwar auseinander gesetzt hat, aber im Grunde seine früheren Darstellungen wiederholt. Zu diesem Zeitpunkt am Ende der Vegetationsperiode konnten logischerweise einige Feststellungen nicht mehr getroffen werden, die im Frühjahr oder im Sommer offensichtlich gewesen wären. Überdies verwundert es, dass der Gutachter die in diesem Gebiet von Anwohnern beobachteten zwei schützenswerten Arten, die massiv betroffen sind, als nicht existent bzw. als zu vernachlässigen einstuft. Die auf der ‚roten Liste‘ stehende Feldlerche wurde von Anwohnern noch im September 2015 genau auf diesem Gebiet gesichtet. Als jahrelanger Kenner dieses Landstrichs konnte ich darüber hinaus feststellen, dass die Feldlerche da heimisch ist und sich dort mit großer Wahrscheinlichkeit ein Brutgebiet befindet.

Für den Feldhamster als nachaktives Tier, deuten verschiedene Indizien darauf hin, dass er dort ebenfalls zu Hause ist. So habe ich auf den Feldwegen über mehrere Jahre Bauöffnungen beobachtet, die durchaus dieser Art zugeordnet werden könnten. Im September erst konnten weitere Bauöffnungen erkannt und fotografisch dokumentiert werden. Leider wurden diese durch das Pflügen des infrage kommenden Areals total zerstört. Es muss die Frage gestellt werden, warum dort überhaupt ein Pflügen erforderlich war? Obwohl die Äcker nach der Ernte über Wochen vollkommen brach und verwildert lagen, wurde im Oktober grob umgepflügt. Es drängt sich die Vermutung auf, dass hier gründlich Spuren einer Tierart beseitigt werden mussten, die ggf. das Baugebiet zumindest eine Zeit lang in Frage gestellt hätten. Wie schon in meiner ersten Stellungnahme, möchte ich auch jetzt noch einmal erwähnen, dass es sich bei dem Gebiet um ein Refugium weiterer Tierarten, die durch das Baugebiet vertrieben werden, handelt. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit kann ich hier auflisten: Feldhase, Kaninchen, Rebhuhn, Fasan und verschiedene weitere Vogelarten. Besonders in dem leicht verwilderten Rain zwischen der Feldfläche und dem anschließenden Sport- und Tennisgelände befindet sich ein Nist- und Rückzugsgebiet für zahlreiche Vogelarten. Wenn dieser dicht bewachsene Randstreifen nun dem Schutzwall für das Baugebiet zum Opfer fällt, bedeutet das einen massiven Eingriff in dieses Ökosystem. Da das Umweltgutachten auch in seiner jetzigen Fassung dieses weitgehend unberücksichtigt lässt, ist der BP in dieser Hinsicht unvollständig, trifft die falschen Feststellungen und ist damit unwirksam.

Zusammenfassend bitte ich, wie bereits eingangs ausgeführt, bis zur endgültigen Klärung die Ausführung des Bebauungsplanes zurückzustellen und beantrage die Aussetzung des sofortigen Vollzugs.

<u>Beschluss:</u>	<p>Der Stellungnahme zur außer Vollzugsetzung wird nicht gefolgt.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> <li>2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> <li>3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> </ol>
<u>Begründung:</u>	<p>Eine außer Vollzugsetzung ist rechtlich nur möglich, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Da sich der Bebauungsplan aber noch im Aufstellungsverfahren befindet, kann das Rechtsinstrumentarium des außer Vollzugsetzens nicht angewendet werden. Allerdings besteht die Möglichkeit, das weitere Bebauungsplanverfahren einzustellen. Dann kann jedoch der hohe Wohnbedarf nicht befriedigt werden und es ist zu befürchten, dass die Abwanderung junger Menschen aus der Stadt nicht gestoppt werden kann.</p> <p>1. Das Verkehrsgutachten untersucht die Verkehrsbelastungen sowohl in der Conneallee als auch in den angrenzenden Verkehrsstraßen. Die heutigen Verkehrsbelastungen (Folie 4) werden den zukünftigen Verkehrsbelastungen (Folie 11) gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass die Verkehrsbelastungen im Bereich der Straße ‚Am Bucksberg‘ von 970 auf 1.400, im Bereich der Adolfstraße von 340 auf 700 und im Bereich der Rölkenstraße von 640 auf 1.340 am Tag zunehmen wird. Für die Conneallee wird eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs um 1.500 von 1.940 auf 3.440 prognostiziert. Für die Conneallee wurde eine Querschnittsbelastung in der Spitzenstunde von ca. 170 Kfz / h berechnet. Gemäß Folie 13 beträgt der entsprechende Wert in der Straße ‚Am Bucksberg‘ 170, in der Rölkenstraße 150 und in der Adolfstraße 70. Gemäß Folie 17 kann die Conneallee mit 6 m Fahrbahnbreite eine Verkehrsstärke von 400 Kfz / Spitzenstunde ohne Probleme aufnehmen. Mit Datum 23.09.2015 wurde eine zusätzliche Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes Beyelsfeld auf die Straßen Am Bucksberg, Adolfstraße, Franzstraße und Rölkenstraße von der Ingenieurgruppe IVV Aachen vorgelegt. Mit dieser Erweiterung der Verkehrsuntersuchung wurden die angrenzenden Straßenzüge vertieft einbezogen und hinsichtlich der zukünftigen Belastungssituation, Leistungsfähigkeit sowie Verkehrsfluss geprüft. Dementsprechend werden die Zusatzverkehre auf die angrenzenden Straßenzüge verteilt, wobei die Rölkenstraße mit über 50 % den Hauptanteil übernehmen wird. Die derzeitigen Belastungen sind so moderat, dass auch die zu erwartenden Zusatzverkehre verträglich sein werden. Ein Erreichen bzw. eine Überschreitung des Maximalwertes für Wohn- / Erschließungsstraßen von 400 Kfz/h ist nicht erkennbar. Dies gilt auch für die Knotenpunkte.</p> <p>Mit der Anordnung der heutigen Engstellen und dem ruhenden Verkehr liegen deutliche Einschränkungen des Verkehrsflusses vor. Deswegen sollten im Bereich der Rölkenstraße / Conneallee und Am Bucksberg ggf. gemäß Vorschlag des Gutachters mehrere Halteverbotszonen eingerichtet werden. Damit können die kritischen Begegnungsverkehre, die derzeit nur wenige Ausweichstellen in den langen Parkzeilen finden, nahezu ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach Realisierung des Baugebietes ist das Verkehrsgeschehen in den angrenzenden Straßen zu beobachten. Bei Bedarf sind ggf. die vorgeschlagenen Halteverbotszonen einzurichten. Generell wird bei den Verkehrsbewegungen eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer im Sinne des § 1 Straßenverkehrsordnung vorausgesetzt.</p> <p>Die vorliegenden Verkehrsprognosen berücksichtigen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässige nicht störende Gewerbe und den daraus resultierenden Lieferverkehr (Folie 8). Des Weiteren werden je Einwohner 0,05 Liefervorgänge pro Tag, insgesamt 35 Fahrten des Lieferverkehrs pro Tag in das prognostizierte Verkehrsaufkommen eingerechnet.</p> <p>Dieses Aufkommen bezieht sich auf Verkehre mit entsprechenden Lieferfahrzeugen. Darüber hinaus berücksichtigt das Gutachten 589 Fahrten pro Tag von Besuchern und Kunden mit Pkws, die teilweise auch der Versorgung dienen</p>

werden (Folie 8). Die dargestellten Verkehrsaufkommen basieren auf Erfahrungswerten, die im Rahmen von Verkehrsanalysen für vergleichbare Ortsgrößen erstellt wurden.

Im Rahmen der erweiterten Verkehrsuntersuchung wurde am 10.09.2015 in der Zeit von 6.00 - 19.00 Uhr eine Knotenpunktzählung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Verkehrsbewegungen am Sportplatz Bucksberg über mehrere Tage erhoben und erfolgte eine spezielle Betrachtung des Knotenpunktes Rimburger Straße / Am Bucksberg. Die aus der Zählzeit ermittelten Verkehrsbelastungen wurden auf Tageswerte hochgerechnet in Anlehnung an Heft 1007 ‚Hochrechnungsverfahren für Kurzzeitzählungen‘ der Schriftenreihe ‚Forschung, Straßenbau und Straßenverkehrstechnik des BMVBS (mittlerweile BRVI) 2008‘.

Die Ergebnisse dieser erweiterten Verkehrsuntersuchung wurden mit der Verkehrsuntersuchung und der Zählung vom 12.11.2014 abgeglichen. Daraus ergab sich ein umfassendes und begründetes Gesamtbild der heutigen und der zukünftigen Verkehrssituation.

Aufgrund der vorangegangenen Aussagen ist eine Anbindung an die Friedensstraße und eine Reduzierung des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.

2. Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde zur Gliederung der Fläche eine bewusste Verdichtung zur Mitte des Plangebietes vorgenommen. Der zentrale Bereich zeichnet sich durch eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes aus. Die Konzentration zur Mitte ist u.a. dadurch ablesbar, dass die Höhe der Grundflächenzahl zur Mitte hin zunimmt und im zentralen Bereich keine Beschränkung der Wohnungszahl festgesetzt wird. Mit dieser Konzentration soll einerseits die Idee der Nachbildung einer römischen Siedlung nachempfunden werden. Andererseits soll eine monostrukturelle Ausrichtung des Plangebietes vermieden und für einen Teilbereich das Nebeneinander von Einzel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Basis ist die Überlegung, dass dadurch ältere Mitbewohner in der Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder wohnen können oder ältere Mitbewohner von einem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung wechseln können, ohne das Wohnquartier aufgeben zu müssen. Der geplante Geschosswohnungsbau soll somit das Altenwohnen oder auch das Mehrgenerationenwohnen an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Durch den Geschosswohnungsbau soll ein tendenziell an jungen Familien orientiertes Wohngebiet altermäßig teilweise ausgeglichen und so das unmittelbare Nebeneinander von Jung und Alt ermöglicht werden. Das Angebot ist auch als Beitrag zur dringend notwendigen Bewältigung der demographischen Probleme zu verstehen. Das Altenwohnen soll entsprechend der Lage in die Mitte der Gesellschaft gerückt werden.

Um dieses Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gestalterisch zu vereinbaren, werden nahezu identische Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. So liegen die festgesetzten Gebäudehöhen  $GH_1$  und  $GH_2$  des WA 9 (7,00 m und 10,00 m) lediglich 50 cm oberhalb der Trauf- und Firsthöhen (6,50 m und 9,50 m) des westlich, nördlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem werden die Baufenster in ihrer Ausdehnung derart begrenzt, dass maximal eine Baulänge von 28,00 m parallel zu den Verkehrsflächen ermöglicht wird.

Die aus dem Geschosswohnungsbau gemäß Landesbauordnung resultierenden Stellplätze sind komplett auf dem Privatgrundstück unterzubringen. Eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraumes ist daher nicht zu erwarten. Durch die Konzentration des Geschosswohnungsbaus in der Mitte des Plangebietes wird vermieden, dass Grundstücke des Geschosswohnungsbaus Parzellen tangieren, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnraum in der Stadt Übach-Palenberg wird u.a. durch Aussagen des allgemeinen Immobilienmarktes oder auch die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum bei der Stadt bestätigt. Auch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014-2017 bestätigt sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ einen überdurchschnittlichen Bedarf.

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 diente der Änderung des Baugesetzbuches und gipfelte vorrangig in der Aussage, dass die städtebauliche Entwicklung zukünftig vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen solle.

Insbesondere der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dieses Ziel, weil Flächen in Anspruch genommen werden, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Übach und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut angebunden sind und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Zudem werden Flächen überplant, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘ dargestellt werden und somit zum Innenbereich zu zählen sind. Diese Flächen werden durch die vorliegende Planung lediglich arrondiert. Mit Schreiben vom 20.05.2014 hat die Bezirksregierung Köln bereits bestätigt, dass die Bauleitplanung der Stadt Übach-Palenberg im vorliegenden Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die hohe Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende bisher nicht beplante Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, so dass zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nur die vorliegende Änderung der Nutzungsart und die Arrondierung dieser Flächen in Frage kommt.

3. Die ‚Stellungnahme zum Artenschutz ‚Bebauungsplan Nr. 114, Beyelsfeld‘ Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen, April / Mai 2015, entspricht in allen Belangen der vorgegebenen Vorgehensweise. Die Untere Landschaftsbehörde wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung beteiligt und hat keine Bedenken geäußert. Sowohl im Rahmen der Artenschutzprüfung, der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Erstellung des Umweltberichtes wurden intensive Begehungen durchgeführt.

Im August 2015 wurde eine ergänzende Untersuchung durchgeführt, um gezielte Beobachtungsgänge zum Vorkommen von Feldhamster und Feldlerche durchzuführen. Insgesamt wurden in der Zeit vom 20.08-30.08.2015 vier weitere Beobachtungsgänge vorgenommen.

Die Feldlerche ist als Bodenbrüter ein typischer Vertreter der offenen Ackerlandschaft. Die Liste nach LANUV, MTB 5002/4 für den Lebensraum Acker weist die Art als planungsrelevant und besonders geschützt aus. In der Roten Liste ist die Art für NRW als gefährdet eingestuft und Deutschland weit in der Vorwarnliste geführt. Die Feldlerche bevorzugt in den hiesigen Regionen Wiesen mit eher niedrigen Vegetationsbeständen. Ackerflächen sind ersatzweise als Lebensraum angenommen worden. Wobei auch hier Rüben- und Kartoffeläcker aufgrund der Vegetationshöhe vergleichsweise häufiger angenommen werden als Getreide- und Maisäcker. Die Reviergrößen reichen dabei von ca. 0,3 bis 5 ha. Als Nahrung dienen kleine Sämereien der Wildkräuter, grüne Pflanzenteile, Spinnentiere und in Bodennähe lebende Insekten. Die Feldlerche ist Untersuchungen zufolge reviertreu. Gleichwohl kommt es in Abhängigkeit von dem jährlich wechselnden Feldfruchtanbau zu Revierschiebungen. Die Nähe zu aufgehenden Gehölzstrukturen und zu Bebauungen wird gemieden.

Die Feldlerche ist in den Bördenlandschaften von Nordrhein-Westfalen noch weit verbreitet, jedoch werden die Erhaltungszustände zunehmend ungünstiger. Ursache hierfür ist nicht allein der Verbrauch von Ackerflächen durch Baumaßnahmen sondern vor allem die intensive Form der Ackerbewirtschaftung.

Während der Begehungen im April und Mai d.J. sind vereinzelt Feldlerchen auf den Ackerflächen des Plangebietes gesehen worden. Brutvorkommen konnten jedoch nicht festgestellt werden. Bei den Begehungen im August haben sich keine Feldlerchen gezeigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den aktuellen Flächen befinden sich keine Kartoffel- und Rübenäcker, die von der Art bevorzugt angenommen werden. In der Regel suchen Feldlerchen auf den abgeernteten Getreideäckern nach Nahrung, dies war jedoch bisher nicht festzustellen, bleibt jedoch nicht gänzlich auszuschließen. In Abhängigkeit von dem jeweils nachfolgenden Feldfruchtanbau können sich Feldlerchen erneut auf den aktuellen Flächen des Plangebietes einstellen. Die Ackerflächen im Umfang des Plangebietes gehen für die Feldlerche als potentieller Lebensraum verloren. Gleichwohl bleiben in der Ackerlandschaft zwischen Übach-Palenberg und Herzogenrath noch umfangreiche Lebensräume von mehreren hundert Hektar erhalten. Für die Feldlerche bedeutet der Flächenverlust eine Revierverschiebung, wie er im Zuge des jährlichen Fruchtwechsels sich immer wieder einstellt. Deswegen lässt sich eine konkrete direkte Betroffenheit dieser Art nicht feststellen.

Das Vorkommen des Feldhamsters konnte trotz vierfacher Begehung nicht festgestellt werden. Die typischen Erdlöcher für Hamsterbaue mit ca. 8 cm Durchmesser, die senkrecht bis 50 cm Tiefe reichen und einem typischen Kahlfraß an den Rändern aufweisen, haben sich nicht gezeigt. Das Vorkommen des Feldhamsters als planungsrelevante schützenswerte Art wird in der entsprechenden Liste nach LANUV nicht benannt.

Deswegen sind keine gezielten präventiven Maßnahmen für den Feldhamster und seinen eingeschränkt potentiellen Lebensraum erforderlich. Darüber hinaus bleiben Ackerflächen als bedingt potentielle Lebensräume im räumlichen Zusammenhang der weitläufigen Agrarlandschaft zwischen Übach-Palenberg und Herzogenrath erhalten, die theoretisch eine natürliche Besiedlung durch den Feldhamster nicht ausschließen würden. Vorkommen des Feldhamsters in der weitgefassten Region der Agrarlandschaft sind nicht bekannt, so dass Einwanderungen von reviersuchenden Junghamstern aus einem Umkreis von weniger als 5 km nicht zu erwarten sind. Ersatzweise Biotopstrukturen müssen in Verbindung mit der Realisierung des Baugebietes formal nicht geschaffen werden. Die Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes § 44 BNatSchG werden im Untersuchungsraum nicht berührt.

Die Begehung erfolgte in Abstandslinien von 10,00 m sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung. Das heißt, die Fläche wurde flächendeckend abgesehen. Da die Begehung Ende August erfolgte, ist das Pflügen im Oktober vollkommen irrelevant für die Begutachtung.

Bezüglich des Rebhuhns konnten keine konkreten Beobachtungen gemacht werden, aber es ist von entsprechenden Vorkommen auszugehen. Mit der Überplanung gehen potentielle Lebensräume für das Rebhuhn verloren, im räumlichen Zusammenhang bleiben jedoch südlich des Plangebietes gleichartige Ackerflächen und Feldwege als potentieller Lebensraum erhalten.

Die ansonsten aufgeführten Tierarten zählen nicht zu den planungsrelevanten Arten. Für diese Arten gehen von der Erschließung und Nutzung des Baugebietes keine über das übliche Lebensrisiko hinausgehenden Gefährdungen aus.

Die in der Stellungnahme zum Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 114 (April/Mai 2015) benannten allgemeinen Präventionsmaßnahmen unter Kapitel 4;

	S. 23, insbesondere im Zuge der Baufeldräumung, schließen auch, in Verbindung mit den anderen in Betracht kommenden planungsrelevanten Arten, den Feldhamster im Bedarfsfall und konkret die Feldlerche mit ein. Diese Präventionsmaßnahmen sind unbedingt zu berücksichtigen. Unter dieser Prämisse steht der Realisierung des Baugebietes aus Sicht des Artenschutzes nichts entgegen.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Anwohner und Eigentümer der Conneallee vom 16.11.2015 (Posteingang)
<u>Antrag:</u>	<p>Ich gebe als Anwohner der Conneallee, betreffend der Neufassung des in der Ratssitzung vom 01.10.2015 beschlossenen Bebauungsplanes (BP), hiermit folgende Stellungnahme ab. Ich bitte den BP 114 bis zur endgültigen Klärung zurückzustellen und behalte mir ausdrücklich die Erhebung einer Normenkontrollklage gem. § 47 VwGO vor.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p><b>1. Städtebauliche Aspekte</b></p> <p>Zum ersten wurde in Bezug auf das gesamte Baugebiet nicht dargestellt, dass das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 beachtet wurde. Insofern wurden keine Gründe aufgeführt für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen und in Bezug zur Innenentwicklung von Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstand und anderer Nachverdichtungsmöglichkeiten gesetzt.</p> <p>Zum Zweiten in Betrachtung auf die im Zentrum des BP 114 geplante Bebauung in Geschossbauweise mit ca. 32 Wohneinheiten liegt ein schwerwiegender Abwägungsfehler vor, da ohne ausreichende Begründung eine derartige Bebauung, ausgerechnet in einem überwiegend von 1 und 2 Familienhäusern geprägten Wohngebiet, völlig deplatziert wirkt.</p> <p><b>2. Umweltaspekte</b></p> <p>Das dem BP beigefügte Umweltgutachten, seines Zeichens das zweite, vom übrigens gleichen Verfasser, wiederholt im Grunde nur die Darstellungen des ersten Gutachtens. Hätte man das Gutachten im Frühjahr oder Sommer erstellt, wäre vieles offensichtlich gewesen, was am Ende der Vegetationsperiode natürlich nicht mehr vorhanden ist. Auch macht es nachdenklich, wenn der Gutachter zwei zu schützende Tierarten, die massiv durch das Baugebiet betroffen sein werden, als nicht vorhanden oder als zu vernachlässigen eingestuft. Im September 2015 wurde in diesem Gebiet sowohl die Feldlerche (steht auf der so genannten ‚roten Liste‘) von Anwohnern und mir persönlich beobachtet, was darauf schließen lässt, das sie hier heimisch ist und sich dort mit sehr großer Wahrscheinlichkeit ein Brutgebiet befindet.</p> <p>Vielen Indizien deuten darauf hin, dass auch der nachtaktive Feldhamster hier zu Hause ist. Sowohl die Sichtung von einem toten Feldhamster durch meine Frau als viele Bauten, die ich auch fotografisch festgehalten habe, deuten darauf hin.</p> <p>Leider wurde das komplette Baugebiet im Oktober grob mit dem Flug bearbeitet und dadurch alle Spuren komplett zerstört. Man muss sich fragen, was das für einen Sinn machen soll, nachdem das Gebiet nach der Ernte über viele Wochen brach und verwildert lag. Sollten hier vielleicht Spuren beseitigt werden, die das Baugebiet zumindest vorübergehend in Frage gestellt hätten? Ich halte dieses Gebiet für einen Rückzugsort vieler Tierarten, die durch das Baugebiet vertrieben würden. Ohne vollständig zu sein, möchte ich folgende Tiere auflisten: Fasan, Rebhuhn und weitere Vogelarten wie auch Kaninchen und Feldhasen. Die Vogelarten finden ein besonderes Nist- und Rückzugsgebiet in dem verwilderten</p>

	<p>Rain zwischen Feldfläche und der Sport- und Tennisanlage, der dem Schutzwall des Baugebietes weichen soll, mit möglichen starken Konsequenzen für das Ökosystem. Das zweite Umweltgutachten geht darauf nur peripher ein. Daher ist der Bebauungsplan in diesem Sinne nicht vollständig, zieht die falschen Schlüsse und ist somit unwirksam.</p> <p><b>3. Verkehrsaspekte</b></p> <p>Leider verkennt auch das überarbeitete Verkehrsgutachten, dass der durch das Baugebiet weitaus stärkere Verkehr nicht von denen aufgrund ihrer Funktion und Struktur nach unzureichenden Straßen Am Bucksberg, Adolf-, Franz- und Rölkenstraße aufgenommen werden kann. Des Weiteren ist immer noch die Abriegelung des Baugebietes von der Friedensstraße geplant. Mein Vorschlag wäre eine Minderung der Wohneinheiten um ca. 30 %, da so der Verkehr deutlich schwächer ausfallen würde. Eine Möglichkeit wäre der Verzicht auf die, stilistisch nicht in das Wohngebiet passende, Bebauung in Geschossbauweise.</p> <p>Zusammenfassend möchte ich darum bitten, wie anfangs schon erwähnt, die Ausführung des Bebauungsplanes bis zur endgültigen Klärung nicht aktiv werden zu lassen.</p>
<p><u>Beschluss:</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> <li>2. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> <li>3. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</li> </ol>
<p><u>Begründung:</u></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 diene der Änderung des Baugesetzbuches und gipfelte vorrangig in der Aussage, dass die städtebauliche Entwicklung zukünftig vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen solle.</li> </ol> <p>Insbesondere der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt dieses Ziel, weil Flächen in Anspruch genommen werden, die in günstiger Entfernung zum Ortszentrum Übach und zu sozialen Infrastruktureinrichtungen liegen, die verkehrstechnisch gut angebunden sind und die landschaftsökologisch einen geringen Eingriff in den Naturhaushalt verursachen. Zudem werden Flächen überplant, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Sport- und Erholungszentrum‘ dargestellt werden und somit zum Innenbereich zu zählen sind. Diese Flächen werden durch die vorliegende Planung lediglich arrondiert. Mit Schreiben vom 20.05.2014 hat die Bezirksregierung Köln bereits bestätigt, dass die Bauleitplanung der Stadt Übach-Palenberg im vorliegenden Bereich an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Die hohe Nachfrage kann durch zur Verfügung stehende bisher nicht geplante Innenentwicklungspotentiale und Nachverdichtungsmöglichkeiten nicht befriedigt werden, so dass zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nur die vorliegende Änderung der Nutzungsart und die Arrondierung dieser Flächen in Frage kommt.</p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde zur Gliederung der Fläche eine bewusste Verdichtung zur Mitte des Plangebietes vorgenommen. Der zentrale Bereich zeichnet sich durch eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes aus. Die Konzentration zur Mitte ist u.a. dadurch ablesbar, dass die Höhe der Grundflächenzahl zur Mitte hin zunimmt und im zentralen Bereich keine Beschränkung der Wohnungszahl festgesetzt wird. Mit dieser Konzentration soll einerseits die Idee der Nachbildung einer römischen Siedlung nachempfunden werden. Andererseits soll eine monostrukturelle Ausrichtung des Plangebietes vermieden und für einen Teilbereich das Nebeneinander von Einzel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Basis ist die Überlegung, dass dadurch ältere Mitbewohner in der Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder wohnen können oder ältere Mitbewohner von einem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung wechseln können, ohne das Wohnquartier aufgeben zu müssen. Der geplante</p>

Geschosswohnungsbau soll somit das Altenwohnen oder auch das Mehrgenerationenwohnen an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Durch den Geschosswohnungsbau soll ein tendenziell an jungen Familien orientiertes Wohngebiet altermäßig teilweise ausgeglichen und so das unmittelbare Nebeneinander von Jung und Alt ermöglicht werden. Das Angebot ist auch als Beitrag zur dringend notwendigen Bewältigung der demographischen Probleme zu verstehen. Das Altenwohnen soll entsprechend der Lage in die Mitte der Gesellschaft gerückt werden.

Um dieses Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gestalterisch zu vereinbaren, werden nahezu identische Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. So liegen die festgesetzten Gebäudehöhen GH<sub>1</sub> und GH<sub>2</sub> des WA 9 (7,00 m und 10,00 m) lediglich 50 cm oberhalb der Trauf- und Firsthöhen (6,50 m und 9,50 m) des westlich, nördlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem werden die Baufenster in ihrer Ausdehnung derart begrenzt, dass maximal eine Baulänge von 28,00 m parallel zu den Verkehrsflächen ermöglicht wird.

Des Weiteren ist durch entsprechende Festsetzungen die Mehrzahl der notwendigen Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch die Konzentration des Geschosswohnungsbaus in der Mitte des Plangebietes wird vermieden, dass Grundstücke des Geschosswohnungsbaus Parzellen tangieren, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnraum in der Stadt Übach-Palenberg wird u.a. durch Aussagen des allgemeinen Immobilienmarktes oder auch die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum bei der Stadt bestätigt. Auch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014-2017 bestätigt sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ einen überdurchschnittlichen Bedarf.

2. Die ‚Stellungnahme zum Artenschutz ‚Bebauungsplan Nr. 114, Beyelsfeld‘ Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen, April / Mai 2015, entspricht in allen Belangen der vorgegebenen Vorgehensweise. Die Untere Landschaftsbehörde wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung beteiligt und hat keine Bedenken geäußert. Sowohl im Rahmen der Artenschutzprüfung, der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Erstellung des Umweltberichtes wurden intensive Begehungen durchgeführt.

Im August 2015 wurde eine ergänzende Untersuchung durchgeführt, um gezielte Beobachtungsgänge zum Vorkommen von Feldhamster und Feldlerche durchzuführen. Insgesamt wurden in der Zeit vom 20.08-30.08.2015 vier weitere Beobachtungsgänge vorgenommen.

Die Feldlerche ist als Bodenbrüter ein typischer Vertreter der offenen Ackerlandschaft. Die Liste nach LANUV, MTB 5002/4 für den Lebensraum Acker weist die Art als planungsrelevant und besonders geschützt aus. In der Roten Liste ist die Art für NRW als gefährdet eingestuft und Deutschland weit in der Vorwarnliste geführt. Die Feldlerche bevorzugt in den hiesigen Regionen Wiesen mit eher niedrigen Vegetationsbeständen. Ackerflächen sind ersatzweise als Lebensraum angenommen worden. Wobei auch hier Rüben- und Kartoffeläcker aufgrund der Vegetationshöhe vergleichsweise häufiger angenommen werden als Getreide- und Maisäcker. Die Reviergrößen reichen dabei von ca. 0,3 bis 5 ha. Als Nahrung dienen kleine Sämereien der Wildkräuter, grüne Pflanzenteile, Spinnentiere und in Bodennähe lebende Insekten. Die Feldlerche ist Untersuchungen zufolge reviertreu. Gleichwohl kommt es in Abhängigkeit von dem jährlich wechselnden Feldfruchtanbau zu Revierschiebungen. Die Nähe zu aufgehenden Gehölzstrukturen und zu Bebauungen wird gemieden.

Die Feldlerche ist in den Bördenlandschaften von Nordrhein-Westfalen noch weit verbreitet, jedoch werden die Erhaltungszustände zunehmend ungünstiger. Ursache hierfür ist nicht allein der Verbrauch von Ackerflächen durch Baumaßnahmen sondern vor allem die intensive Form der Ackerbewirtschaftung.

Während der Begehungen im April und Mai d.J. sind vereinzelt Feldlerchen auf den Ackerflächen des Plangebietes gesehen worden. Brutvorkommen konnten jedoch nicht festgestellt werden. Bei den Begehungen im August haben sich keine Feldlerchen gezeigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den aktuellen Flächen befinden sich keine Kartoffel- und Rübenäcker, die von der Art bevorzugt angenommen werden. In der Regel suchen Feldlerchen auf den abgeernteten Getreideäckern nach Nahrung, dies war jedoch bisher nicht festzustellen, bleibt jedoch nicht gänzlich auszuschließen. In Abhängigkeit von dem jeweils nachfolgenden Feldfruchtanbau können sich Feldlerchen erneut auf den aktuellen Flächen des Plangebietes einstellen. Die Ackerflächen im Umfang des Plangebietes gehen für die Feldlerche als potentieller Lebensraum verloren. Gleichwohl bleiben in der Ackerlandschaft zwischen Übach-Palenberg und Herzogenrath noch umfangreiche Lebensräume von mehreren hundert Hektar erhalten. Für die Feldlerche bedeutet der Flächenverlust eine Revierverschiebung, wie er im Zuge des jährlichen Fruchtwechsels sich immer wieder einstellt. Deswegen lässt sich eine konkrete direkte Betroffenheit dieser Art nicht feststellen.

Das Vorkommen des Feldhamsters konnte trotz vierfacher Begehung nicht festgestellt werden. Die typischen Erdlöcher für Hamsterbaue mit ca. 8 cm Durchmesser, die senkrecht bis 50 cm Tiefe reichen und einem typischen Kahlfraß an den Rändern aufweisen, haben sich nicht gezeigt. Das Vorkommen des Feldhamsters als planungsrelevante schützenswerte Art wird in der entsprechenden Liste nach LANUV nicht benannt.

Deswegen sind keine gezielten präventiven Maßnahmen für den Feldhamster und seinen eingeschränkt potentiellen Lebensraum erforderlich. Darüber hinaus bleiben Ackerflächen als bedingt potentielle Lebensräume im räumlichen Zusammenhang der weitläufigen Agrarlandschaft zwischen Übach-Palenberg und Herzogenrath erhalten, die theoretisch eine natürliche Besiedlung durch den Feldhamster nicht ausschließen würden. Vorkommen des Feldhamsters in der weitgefassten Region der Agrarlandschaft sind nicht bekannt, so dass Einwanderungen von reviersuchenden Junghamstern aus einem Umkreis von weniger als 5 km nicht zu erwarten sind. Ersatzweise Biotopstrukturen müssen in Verbindung mit der Realisierung des Baugebietes formal nicht geschaffen werden. Die Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes § 44 BNatSchG werden im Untersuchungsraum nicht berührt.

Die Begehung erfolgte in Abstandslinien von 10,00 m sowohl in Nord-Süd als auch in West-Ost Richtung. Das heißt, die Fläche wurde flächendeckend abgesehen. Da die Begehung Ende August erfolgte, ist das Pflügen im Oktober vollkommen irrelevant für die Begutachtung.

Bezüglich des Rebhuhns konnten keine konkreten Beobachtungen gemacht werden, aber es ist von entsprechenden Vorkommen auszugehen. Mit der Überplanung gehen potentielle Lebensräume für das Rebhuhn verloren, im räumlichen Zusammenhang bleiben jedoch südlich des Plangebietes gleichartige Ackerflächen und Feldwege als potentieller Lebensraum erhalten.

Die ansonsten aufgeführten Tierarten zählen nicht zu den planungsrelevanten Arten. Für diese Arten gehen von der Erschließung und Nutzung des Baugebietes keine über das übliche Lebensrisiko hinausgehenden Gefährdungen aus.

Die in der Stellungnahme zum Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 114 (April/Mai 2015) benannten allgemeinen Präventionsmaßnahmen unter Kapitel 4;

S. 23, insbesondere im Zuge der Baufelddräumung, schließen auch, in Verbindung mit den anderen in Betracht kommenden planungsrelevanten Arten, den Feldhamster im Bedarfsfall und konkret die Feldlerche mit ein. Diese Präventionsmaßnahmen sind unbedingt zu berücksichtigen. Unter dieser Prämisse steht der Realisierung des Baugebietes aus Sicht des Artenschutzes nichts entgegen.

3. Das Verkehrsgutachten untersucht die Verkehrsbelastungen sowohl in der Conneallee als auch in den angrenzenden Verkehrsstraßen. Die heutigen Verkehrsbelastungen (Folie 4) werden den zukünftigen Verkehrsbelastungen (Folie 11) gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass die Verkehrsbelastungen im Bereich der Straße ‚Am Bucksberg‘ von 970 auf 1.400, im Bereich der Adolfstraße von 340 auf 700 und im Bereich der Rölkenstraße von 640 auf 1.340 am Tag zunehmen wird. Für die Conneallee wird eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs um 1.500 von 1.940 auf 3.440 prognostiziert. Für die Conneallee wurde eine Querschnittsbelastung in der Spitzenstunde von ca. 170 Kfz / h berechnet. Gemäß Folie 13 beträgt der entsprechende Wert in der Straße ‚Am Bucksberg‘ 170, in der Rölkenstraße 150 und in der Adolfstraße 70. Gemäß Folie 17 kann die Conneallee mit 6 m Fahrbahnbreite eine Verkehrsstärke von 400 Kfz / Spitzenstunde ohne Probleme aufnehmen. Mit Datum 23.09.2015 wurde eine zusätzliche Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes Beyelsfeld auf die Straßen Am Bucksberg, Adolfstraße, Franzstraße und Rölkenstraße von der Ingenieurgruppe IVV Aachen vorgelegt. Mit dieser Erweiterung der Verkehrsuntersuchung wurden die angrenzenden Straßenzüge vertieft einbezogen und hinsichtlich der zukünftigen Belastungssituation, Leistungsfähigkeit sowie Verkehrsfluss geprüft. Dementsprechend werden die Zusatzverkehre auf die angrenzenden Straßenzüge verteilt, wobei die Rölkenstraße mit über 50 % den Hauptanteil übernehmen wird. Die derzeitigen Belastungen sind so moderat, dass auch die zu erwartenden Zusatzverkehre verträglich sein werden. Ein Erreichen bzw. eine Überschreitung des Maximalwertes für Wohn- / Erschließungsstraßen von 400 Kfz/h ist nicht erkennbar. Dies gilt auch für die Knotenpunkte.

Mit der Anordnung der heutigen Engstellen und dem ruhenden Verkehr liegen deutliche Einschränkungen des Verkehrsflusses vor. Deswegen sollten im Bereich der Rölkenstraße / Conneallee und Am Bucksberg ggf. gemäß Vorschlag des Gutachters mehrere Halteverbotszonen eingerichtet werden. Damit können die kritischen Begegnungsverkehre, die derzeit nur wenige Ausweichstellen in den langen Parkzeilen finden, nahezu ausgeschlossen werden.

Nach Realisierung des Baugebietes ist das Verkehrsgeschehen in den angrenzenden Straßen zu beobachten. Bei Bedarf sind ggf. die vorgeschlagenen Halteverbotszonen einzurichten. Generell wird bei den Verkehrsbewegungen eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer im Sinne des § 1 Straßenverkehrsordnung vorausgesetzt.

Die vorliegenden Verkehrsprognosen berücksichtigen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässige nicht störende Gewerbe und den daraus resultierenden Lieferverkehr (Folie 8). Des Weiteren werden je Einwohner 0,05 Liefervorgänge pro Tag, insgesamt 35 Fahrten des Lieferverkehrs pro Tag in das prognostizierte Verkehrsaufkommen eingerechnet.

Dieses Aufkommen bezieht sich auf Verkehre mit entsprechenden Lieferfahrzeugen. Darüber hinaus berücksichtigt das Gutachten 589 Fahrten pro Tag von Besuchern und Kunden mit Pkws, die teilweise auch der Versorgung dienen werden (Folie 8). Die dargestellten Verkehrsaufkommen basieren auf Erfahrungswerten, die im Rahmen von Verkehrsanalysen für vergleichbare Ortsgrößen erstellt wurden.

Im Rahmen der erweiterten Verkehrsuntersuchung wurde am 10.09.2015 in der Zeit von 6.00 - 19.00 Uhr eine Knotenpunktzählung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Verkehrsbewegungen am Sportplatz Bucksberg über mehrere Tage

	<p>erhoben und erfolgte eine spezielle Betrachtung des Knotenpunktes Rimburger Straße / Am Bucksberg. Die aus der Zählzeit ermittelten Verkehrsbelastungen wurden auf Tageswerte hochgerechnet in Anlehnung an Heft 1007 ‚Hochrechnungsverfahren für Kurzzeitzählungen‘ der Schriftenreihe ‚Forschung, Straßenbau und Straßenverkehrstechnik des BMVBS (mittlerweile BRVI) 2008‘.</p> <p>Die Ergebnisse dieser erweiterten Verkehrsuntersuchung wurden mit der Verkehrsuntersuchung und der Zählung vom 12.11.2014 abgeglichen. Daraus ergab sich ein umfassendes und begründetes Gesamtbild der heutigen und der zukünftigen Verkehrssituation.</p> <p>Aufgrund der vorangegangenen Aussagen ist eine Anbindung an die Friedensstraße und eine Reduzierung des zukünftigen Verkehrsaufkommens nicht notwendig.</p>		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Anwohner und Eigentümer der Conneallee vom 09.11.2015
<u>Antrag:</u>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 07.10.2015, in dem über eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 114 - Beyelsfeld I - informiert wurde, geben wir nachfolgende Stellungnahme ab. Wir bitten bis zur endgültigen Klärung um Rückstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 und behalten uns ausdrücklich die Möglichkeit einer Normkontrollklage gemäß § 47 VwGO vor.</p> <p>Wir fügen diesem Schreiben unseren bisherigen Schriftverkehr bei, dessen Argumentationsverlauf wir weiterhin nachdrücklich unterstützen. Zusammengefasst handelt es sich dabei hauptsächlich um nachfolgenden Sachverhalt:</p> <p>Zwischenzeitlich wurden die Festsetzungen bezüglich der Baufelder direkt hinter unseren Grundstücken (WA 2 und WA 3) geändert. Wir hoffen doch sehr, dass diese, auch durch die jetzt erfolgte erneute öffentliche Auslegung, nicht mehr zu unserem Nachteil verändert werden.</p> <p>Die gesamte Bebauung im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist jedoch immer noch massiv und zu hoch.</p> <p>Ebenso sind wir weiterhin der Meinung, dass der geplante Raum für Stellplätze den Bedarf nicht decken wird und der erhöhte Fahrverkehr in unsere Wohnstraße Conneallee zu erheblichen Störungen führen wird. Auch die Straßen am Bucksberg / Adolf-/ Franz- und Rölkenstraße werden aufgrund ihrer Struktur und Funktion nicht in der Lage sein, den durch das Neubaugebiet zusätzlich aufkommenden Verkehr ohne Probleme aufzunehmen. Wir halten das Verkehrsgutachten weiterhin für erheblich defizitär und oberflächlich, die besonderen Bereiche des Kindergartens und des Altenheimes wurden unserer Meinung nach nicht genügend berücksichtigt.</p> <p>Auch ist die Dauer der erneuten Untersuchung des Verkehrsaufkommens unserer Meinung nach mangelhaft, wurde diese jedoch für maximal 1 - 2 Tage an den jeweiligen Knotenpunkten durchgeführt. Unserer Auffassung nach ist es erforderlich, dass Neubaugebiet im ersten Schritt direkt an die Friedensstraße anzubinden und beantrage, den Bebauungsplan so nicht zu beschließen und unsere Bedenken zum Anlass zu nehmen, die Planung zu ändern bzw. zu überarbeiten. Wir beantragen, den Beschluss solange zurückzustellen.</p> <p>Wir bitten Sie höflich, uns zu unseren Bedenken und Änderungswünschen das Ergebnis Ihrer Prüfung und Abwägung an obige Adressen mitzuteilen.</p>
<u>Beschluss:</u>	<p>Die Stellungnahme bezüglich der Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Stellungnahmen bezüglich des Geschosswohnungsbaus und der Stellplätze wird nicht gefolgt.</p> <p>Den Stellungnahmen bezüglich des Verkehrsaufkommens und der Anbindung an die Friedensstraße wird nicht gefolgt.</p>
<u>Begründung:</u>	<p>Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommenen Änderungen resultieren aus der Abwägung unterschiedlicher Belange. Der Bebauungsplan soll entsprechend dem Stand zur erneuten Offenlage als Satzung beschlossen werden.</p> <p>Aufgrund der Größe des Plangebietes wurde zur Gliederung der Fläche eine bewusste Verdichtung zur Mitte des Plangebietes vorgenommen. Der zentrale</p>

Bereich zeichnet sich durch eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes aus. Die Konzentration zur Mitte ist u.a. dadurch ablesbar, dass die Höhe der Grundflächenzahl zur Mitte hin zunimmt und im zentralen Bereich keine Beschränkung der Wohnungszahl festgesetzt wird. Mit dieser Konzentration soll einerseits die Idee der Nachbildung einer römischen Siedlung nachempfunden werden. Andererseits soll eine monostrukturelle Ausrichtung des Plangebietes vermieden und für einen Teilbereich das Nebeneinander von Einzel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Basis ist die Überlegung, dass dadurch ältere Mitbewohner in der Nähe ihrer Kinder und Enkelkinder wohnen können oder ältere Mitbewohner von einem Einfamilienhaus in eine Geschosswohnung wechseln können, ohne das Wohnquartier aufgeben zu müssen. Der geplante Geschosswohnungsbau soll somit das Altenwohnen oder auch das Mehrgenerationenwohnen an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes ermöglichen. Durch den Geschosswohnungsbau soll ein tendenziell an jungen Familien orientiertes Wohngebiet altermäßig teilweise ausgeglichen und so das unmittelbare Nebeneinander von Jung und Alt ermöglicht werden. Das Angebot ist auch als Beitrag zur dringend notwendigen Bewältigung der demographischen Probleme zu verstehen. Das Altenwohnen soll entsprechend der Lage in die Mitte der Gesellschaft gerückt werden.

Um dieses Nebeneinander von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern gestalterisch zu vereinbaren, werden nahezu identische Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. So liegen die festgesetzten Gebäudehöhen  $GH_1$  und  $GH_2$  des  $WA_9$  (7,00 m und 10,00 m) lediglich 50 cm oberhalb der Trauf- und Firsthöhen (6,50 m und 9,50 m) des westlich, nördlich und östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes. Zudem werden die Baufenster in ihrer Ausdehnung derart begrenzt, dass maximal eine Baulänge von 28,00 m parallel zu den Verkehrsflächen ermöglicht wird.

Des Weiteren ist durch entsprechende Festsetzungen die Mehrzahl der notwendigen Parkplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Durch die Konzentration des Geschosswohnungsbaus in der Mitte des Plangebietes wird vermieden, dass Grundstücke des Geschosswohnungsbaus Parzellen tangieren, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßen Wohnraum in der Stadt Übach-Palenberg wird u.a. durch Aussagen des allgemeinen Immobilienmarktes oder auch die Nachfrage nach adäquatem Wohnraum bei der Stadt bestätigt. Auch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014-2017 bestätigt sowohl für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ als auch für das Bedarfsniveau ‚Eigentum‘ einen überdurchschnittlichen Bedarf.

Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 87 öffentliche Parkplätze für die Besucher angeboten, so dass pro Wohneinheit 0,6 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden. Aufgrund dieses hohen Stellplatzschlüssels ist gewährleistet, dass eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass je Wohneinheit zwei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind. Innerhalb des  $WA_9$  hängt die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze von der Größe der Wohnungen ab. Grundsätzlich sind die notwendigen privaten Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Von einer zusätzlichen Belastung der benachbarten Wohnstraßen ist aufgrund der großzügigen Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen und der Festsetzung privater Stellplätze nicht auszugehen.

Das Verkehrsgutachten untersucht die Verkehrsbelastungen sowohl in der Conneallee als auch in den angrenzenden Verkehrsstraßen. Die heutigen Verkehrsbelastungen (Folie 4) werden den zukünftigen Verkehrsbelastungen (Folie 11) gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass die Verkehrsbelastungen im Bereich der Straße ‚Am Bucksberg‘ von 970 auf 1.400, im Bereich der Adolfstraße von 340 auf 700 und im Bereich der Rölkenstraße von 640 auf 1.340 am Tag zunehmen wird. Für die Conneallee wird eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs um 1.500 von 1.940 auf 3.440 prognostiziert. Für die Conneallee wurde eine Querschnittsbelastung in der Spitzenstunde von ca. 170 Kfz / h berechnet. Gemäß Folie 13 beträgt der entsprechende Wert in der Straße ‚Am Bucksberg‘ 170, in der Rölkenstraße 150 und in der Adolfstraße 70. Gemäß Folie 17 kann die Conneallee mit 6 m Fahrbahnbreite eine Verkehrsstärke von 400 Kfz / Spitzenstunde ohne Probleme aufnehmen. Mit Datum 23.09.2015 wurde eine zusätzliche Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes Beyelsfeld auf die Straßen Am Bucksberg, Adolfstraße, Franzstraße und Rölkenstraße von der Ingenieurgruppe IVV Aachen vorgelegt. Mit dieser Erweiterung der Verkehrsuntersuchung wurden die angrenzenden Straßenzüge vertieft einbezogen und hinsichtlich der zukünftigen Belastungssituation, Leistungsfähigkeit sowie Verkehrsfluss geprüft. Dementsprechend werden die Zusatzverkehre auf die angrenzenden Straßenzüge verteilt, wobei die Rölkenstraße mit über 50 % den Hauptanteil übernehmen wird. Die derzeitigen Belastungen sind so moderat, dass auch die zu erwartenden Zusatzverkehre verträglich sein werden. Ein Erreichen bzw. eine Überschreitung des Maximalwertes für Wohn- / Erschließungsstraßen von 400 Kfz/h ist nicht erkennbar. Dies gilt auch für die Knotenpunkte.

Mit der Anordnung der heutigen Engstellen und dem ruhenden Verkehr liegen deutliche Einschränkungen des Verkehrsflusses vor. Deswegen sollten im Bereich der Rölkenstraße / Conneallee und Am Bucksberg ggf. gemäß Vorschlag des Gutachters mehrere Halteverbotszonen eingerichtet werden. Damit können die kritischen Begegnungsverkehre, die derzeit nur wenige Ausweichstellen in den langen Parkzeilen finden, nahezu ausgeschlossen werden.

Nach Realisierung des Baugebietes ist das Verkehrsgeschehen in den angrenzenden Straßen zu beobachten. Bei Bedarf sind ggf. die vorgeschlagenen Halteverbotszonen einzurichten. Generell wird bei den Verkehrsbewegungen eine gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer im Sinne des § 1 Straßenverkehrsordnung vorausgesetzt.

Im Rahmen der erweiterten Verkehrsuntersuchung wurde am 10.09.2015 in der Zeit von 6.00 - 19.00 Uhr eine Knotenpunktzählung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Verkehrsbewegungen am Sportplatz Bucksberg über mehrere Tage erhoben und erfolgte eine spezielle Betrachtung des Knotenpunktes Rimbunger Straße / Am Bucksberg. Die aus der Zählzeit ermittelten Verkehrsbelastungen wurden auf Tageswerte hochgerechnet in Anlehnung an Heft 1007 ‚Hochrechnungsverfahren für Kurzzeitzählungen‘ der Schriftenreihe ‚Forschung, Straßenbau und Straßenverkehrstechnik des BMVBS (mittlerweile BRVI) 2008‘.

Die Ergebnisse dieser erweiterten Verkehrsuntersuchung wurden mit der Verkehrsuntersuchung und der Zählung vom 12.11.2014 abgeglichen. Daraus ergab sich ein umfassendes und begründetes Gesamtbild der heutigen und der zukünftigen Verkehrssituation.

Eine Anbindung bereits des 1. Bauabschnittes an die Friedensstraße ist wirtschaftlich nicht tragbar. Zudem stehen die dafür notwendigen Grundstücke nicht zur Verfügung. Die Stellungnahme der verkehrlichen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Conneallee und angrenzenden Straßen vom Büro IVV Aachen weist nach, dass die zukünftigen Querschnittsbelastungen durch das Baugebiet Beyelsfeld I im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden können.

<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtent- wicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

**Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bezirksregierung Arnsberg vom 10.11.2015 Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW		
<u>Antrag:</u>	Zu dem o.g. Bebauungsplan waren Ihnen von hier aus zuletzt mit Schreiben vom 11.08.2015 - 65.52.1-2014-687 Hinweise zu den bergbaulichen Verhältnissen gegeben worden. Die Thematik ist in die Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung aufgenommen worden.  Auch in der Bebauungsplanzeichnung sollte daher auf mögliche Bodenbewegungen durch den ‚Grubenwasseranstieg‘ im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau hingewiesen werden.		
<u>Beschluss:</u>	Der Stellungnahme wird gefolgt.		
<u>Begründung:</u>	Der Stellungnahme vom 11.08.2015 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW wurde gefolgt, in dem die Themen ‚Grubenwasseranstieg‘ und ‚Bodenbewegungen‘ im Zusammenhang mit dem Steinkohlebergbau nicht mit der Grundwasserbeeinflussung durch den Braunkohlebergbau vermischt wurden. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht wurde in der Folge auf den Grubenwasseranstieg im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau hingewiesen. Zusätzlich wird den textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis angehängt.		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
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 erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Kreisverwaltung Heinsberg vom 09.11.2015
<u>Antrag:</u>	<p>Zu der o.g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das <b>Gesundheitsamt</b> und das <b>Amt für Bauen und Wohnen - Untere Immissionsschutzbehörde</b> - haben keine Einwendungen erhoben.</p> <p><b>Amt für Umwelt und Verkehrsplanung</b></p> <p>Aus den</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- von der Unteren Wasserbehörde</li> <li>- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde</li> <li>- von der Unteren Bodenschutzbehörde / Altlasten</li> <li>- von der Abgrabungsbehörde</li> <li>- von der Straßenbaubehörde</li> </ul> <p>des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Im Übrigen wird seitens der <u>Unteren Landschaftsbehörde</u> auf Nachfolgendes hingewiesen:</p> <p>Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine Bedenken, wenn die landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen entsprechend den vorgelegten Unterlagen des Planungsbüros Schollmeyer erfolgen.</p> <p>Sofern gewünscht, kann die vor Ort nicht zu erbringende Kompensation in Form einer Ersatzgeldzahlung in Höhe von 116.735,00 € an die Untere Landschaftsbehörde erfolgen. Diese Gelder würden innerhalb des Kreises Heinsberg für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingesetzt.</p> <p>Die Zahlung wäre ca. 1 Jahr nach Beginn der Erschließungsarbeiten zu entrichten.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p>
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Begründung:</u>	Die Stadt steht in Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern, um die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Übach-Palenberg unterbringen zu können. Sollte hier kein Ergebnis zustande kommen, ist das verbleibende Kompensationsdefizit in Form einer Ersatzgeldzahlung in entsprechender Höhe innerhalb der Einjahresfrist bei der Untere Landschaftsbehörde abzulösen. Die Maßnahme bzw. Zahlung wird zwischen der Stadt Übach-Palenberg und dem Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtent- wicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanz- ausschuss			
R A T			

**Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I -**  
 Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit  
 im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

<u>Antragsteller/in</u>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 09.10.2015		
<u>Antrag:</u>	<p>Zu dem im Betreff genannten Sachverhalt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Das betroffene Gebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Luftfahrt.</p> <p>Gegen das o.a. Vorhaben bestehen bei gleichbleibender Sachlage seitens der Bundeswehr keine Bedenken.</p> <p>Hierbei gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen eine Höhe von maximal 125,9 m ü. NN nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich Sie in jedem Fall mir die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p>		
<u>Beschluss:</u>	Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.		
<u>Begründung:</u>	<p>Die zukünftigen Festsetzungen ermöglichen Gebäudehöhen, die maximal 10,30 m über dem heutigen Geländeniveau (GH<sub>2</sub> innerhalb des WA 9: maximal 10,00 m zuzüglich 0,3 m OKF EG oberhalb Gebäude liegen). Der entsprechende Maximalwert über NHN liegt hier bei 135,9 m.</p> <p>Da das Gelände Richtung Süden und Richtung Osten ansteigt, werden innerhalb des WA 4 Gebäudehöhen über NHN bis maximal 136,4 m erreicht.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durften bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00 m nicht überschreiten. Dies würde einem Wert von 146,6 m über NHN entsprechen. Der in der Stellungnahme vom 09.10.2015 angegebene Wert von 125,9 m ist somit unrealistisch und entspricht offenbar einem redaktionellen Fehler. Die Obergrenze von 20,00 m wird hinreichend berücksichtigt.</p>		
<b>Abstimmung</b>	<b>dafür</b>	<b>dagegen</b>	<b>Enthaltung</b>
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung			
Haupt- und Finanzausschuss			
R A T			