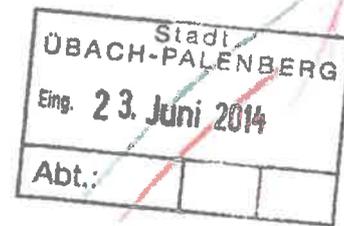


19.06.2014

Stadtverwaltung Übach-Palenberg  
-Fachbereich Stadtentwicklung  
Rathausplatz 4



- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße,- hier: Einwendungen und Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herrn,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes zum Bebauungsplan der Innenbebauung Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße – gemäß § 13 a BauGB, möchte ich hiermit Einwendungen und Stellungnahmen vorbringen.

**Einwendungen:**

1. Der ausgelegte B- Bauplan wird nach § 13 a BauGB, d. h. im vereinfachten Verfahren behandelt, welches die Gelegenheit bietet, dass der Investitionsbedarf Vorrang vor der Bürgerbeteiligung hat.
2. Der § 13 a BauGB beinhaltet mehrere Voraussetzungen, wie zum Beispiel,
  - Die Nennung der betroffenen Grundflächen oder alternativ die Größenordnung der versiegelten Flächen. Dies ist in diesem Verfahren nicht geschehen.
  - Daraus folgernd ist der Wegfall der Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher gerade im Hinblick auf dem sich dem Bebauungsgebietes angrenzenden Grüngürtel (hier Spielplatz) sehr problematisch zu sehen ist.
3. Der B- Bauplan wird als Seniorenwohnanlage tituliert. Das wird in diesem Fall einem Käufer und/oder dem Nutzungsklientel suggeriert, was jedoch nicht zwingend vorgeschrieben werden kann. Dieser Begriff „Seniorenanlage“ hat keine eindeutige Definition und ist somit eine irreführende Begründung. Ergo kann jeder, egal welchen Alters oder Familienstandes dort eine Immobilie erwerben.
4. Für den geplanten Bebauungsplan werden als Bauformen Bungalows genannt, welches jedoch nach dem Gesetz keine Anwendung findet. Dieser Bautyp gibt es nicht und ist als Begriff einer Bauform irreführend.
  - Die Bebauung der geplanten I- geschossigen „Bungalows“ mit einer Firsthöhe von 7 m (0,45 maximale GFZ Bebauungshöhe) besagt, dass bei einer beginnenden Bodenplattenhöhe von 0,30 m, einer Erdgeschoßhöhe von ca. 2,80 m und somit weitere ca. 4,2 m bis zur Firsthöhe verbleiben. Die Firsthöhe liegt über 7 Meter. Der maximalen Bebauungshöhe werden danach, um von ca. 75 %, quasi auf 100% Bebauungshöhe gegeben. Somit ist die Möglichkeit einer weiteren Geschosshöhe preisgegeben.

- Im Innenbereich des Plangebietes sind unterschiedliche Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) vorhanden, welche nicht miteinander korrelieren.
- Im nördlichen Teil des Baugebietes, in der größere Grundstücksflächen verfügbar sind, legt man 0.4 ohne GFZ, im anderen Teil 0.45 GRZ mit 0.45 GFZ fest. Dies bedeutet mithin eine Möglichkeit, auf den kleineren Grundstücken noch dichter zu bauen.
- Ausgenommen die Flächen des Vierkanthofes an der Thornstraße, wird Eingeschossigkeit bestimmt.
- Zum Vergleich: Das Gebiet des B- Planes „im Kauert“ hatte auch eine Festsetzung der Geschosshöhe. Begeht man diese Fläche, die damals auch mit Eingeschossigkeit belegt wurde, ist ein Wiedererkennungswert nicht zu sehen.
- Die Geschosshöhen müssen der nördlichen Bestandsbebauungen angepasst werden, um der Geschossflächenzahl insbesondere vor dem Hintergrund eher kleiner geplante Grundstücke, gerecht zu werden.
- Die im Bebauungsplan angegebene „Dach-Gaube-Bebauung“ schließt nicht aus, dass eine Firstseitenfensterung nicht möglich ist und muss zwingend vorgeschrieben werden.

Festzuhalten ist, dass bei einer Bebauung mit geneigter Dachform nur ein Vollgeschoss < 75% der Geschossfläche ist; das heißt bei 100 qm Erdgeschossfläche können 74 qm im Obergeschoss nutzbar werden. Dem widerspricht auch keine Begrenzung der Traufen- oder Firsthöhe. Das ist in diesem B- Bauplan zu unterbinden. Die schriftliche Festsetzung, wie eine Firstbegrenzung von 7 Meter oder nur eine erlaubte Dachflächenaufbauung straßenseitig ist unzulänglich.

Desgleichen wird in der schriftlichen Festsetzung die Möglichkeit eines Staffelgeschosses (hier 66% der Fläche im OG nutzbar) vollkommen außer Acht gelassen. Wo zum Beispiel liegt bei einem Flachdach die Firsthöhe.

Die geplante Geschosshöhe muss zwingend der Bebauung der Bestandshöhe der „Bungalows“ angepasst werden, insbesondere vor dem Hintergrund der kleineren Parzellierung der Flächen.

5. Der vorhandene Vierkanthof wird überplant mit GRZ 0.6 und GFZ 1.2 und in der Begründung der Sitzungsvorlage als Anbaumöglichkeit für seniorengerechte Wohnungen. Hierbei auch mit der Maßgabe des § 34 BauGB. Durch die Festlegung der GFZ mit 1.2 sind zwei Vollgeschosse möglich. De facto räumt dies sogar die legale Gelegenheit ein, (umgangssprachlich gesagt) ein zweieinhalb- geschossiges Gebäude zu realisieren, – hier mit geneigtem Dach. Mit einer Staffelgeschossbauweise kann dies eine rechtlich zulässigen Bauhöhe von ca. 12 Meter erreichen; siehe dazu auch das Beispiel fehlgeschlagener städtebaulicher Planung in der Nachbargemeinde Baesweiler.
6. An der Thornstraße ist Zweigeschossigkeit gegeben und auch Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Art und Weise Bestand der Bebauung. Laut einem aktuellen Auszug aus der Flurkarte ist jedoch ganz klar eine hintere Bebauungstiefe für Wohnbebauung ersichtlich, welche ca. an der hinteren Innenhoffläche des Vierkanthofes das Grundstück schneidet. Hier soll ganz klar eine sogenannte „Knödellinie“, eine Abgrenzung einer unterschiedlichen Nutzung, eingearbeitet werden, sodass im hinteren Bereich nur Eingeschossigkeit zugelassen wird, oder für den „Vierkanthofanbau“ soll die bestehende Bebauungstiefe der vorgegebenen Wohnbebauung der Thornstraße nicht überschritten werden.

7. Innenbebauung des B- Plangebietes muss auch eine Eingeschossigkeit als stringente Vorgabe zur innerstädtischen Entwicklung angewendet werden.

Die Bauhöhe darf die vorgegebene Höhe des Bestandsbaus nicht überschreiten. Bei der Bebauung des Vierkanthofes soll die gleiche Dachformen, „Satteldach“ des Bestandshauses beibehalten und als Vorgabe vorzuschreiben sein, weil diese Bauart der allgemeinen Bedachung und Bebauung des Wohngebietes Thornstraße,- Kollwitzstraße sollte keine Veränderung widerfahren würde. Es muss sich in das allgemeinen städtebaulichen Bild einbindet, sodass es dem charakterlichen Siedlungsbild nicht zuwider läuft.

Es stellt sich die Frage, ob der Vierkanthof im geplanten B- Bauplan in der vorliegenden Form als Wohnbebauung genehmigt werden kann. Desgleichen stellt sich die Frage, ist dieser geplanten Anbau, nach der Vereinbarkeit mit der Abstandsflächenverordnung rechtlich tragbar.

8. Der B-Plan wird für ein Gebiet aufgestellt, welches unter § 34 BauGB fällt.

Im Gegensatz zu den angrenzenden Grundstücksflächen, die über eine große Grundstücksfläche verfügen, ist hier die Parzellierung – wieder mit dem Argument der speziellen Klientel – sehr kleinteilig, im Vergleich der Gesamtgröße des Baugebietes. Ohne die Fläche des Vierkanthofes zu berechnen, würden ca. fünf bis sechs Grundstücke, vergleichbar mit der eines in der Rubens- oder Kollwitzstraße Grundstück entstehen. Bei diesen Bauvorhaben entstehen jedoch 16 Baugrundstücke.

In der Begründung der Sitzungsvorlage vom 13.02.2014 wird darauf hingewiesen, dass eine Nachverdichtung im Sinne einer Flächenerhaltung von unbebauter Bereiche sinnvoll ist und bislang versiegelte Flächen teilweise entsiegelt werden.

Dies ist nach Inaugenscheinnahme des bisherigen, verglichen mit dem geplanten Vorhaben, nicht nachvollziehbar. Im Gegenteil erhöht sich die Intensität der Versiegelung:

Im Innenbereich des Baugebietes sind ca. 60% der Fläche versiegelt gewesen.

Die neue Planung des Baugebietes erreicht, einbezogen des Altbestandes Vierkanthof und bemessen an der Gesamtfläche von ca. 6000 qm eine neue Versiegelung von ca. 1800 qm für die Bebauung, die Straße ca. 1200 qm + Garagen + Garagenparkfläche + Wege und Terrassen, ca. mehr wie 50% der der Neuversiegelung. Diese Schätzungen sind ohne die ggf. individuelle Versiegelung evtl. einzelner Eigentümer, die vielleicht bis zu 100% des erworbenen Grundstückes versiegelt wissen wollen.

Die Straßenbreite von 5,50 m weist sich nicht mehr als Stichstraße aus. Die Versiegelungsflächen werden zudem noch durch die 16 Bebauungen und die noch nicht zu errechnenden Pflasterungen der Grundstückseinfahrten sehr intensiv. Hinzu kämen Parkflächen der Zweitwagen und Besucherparkflächen. Somit muss die Vorgabe sein, die geplanten Grundstücksflächen des Baugebietes größer zu planen, als die hier ausgewiesenen Planflächen.

Beispiel: 16 (Eigentümer)\* 2 (Zweitwagen) + 16 (Gäste) = 48 Parkplätze

$48 * 5,00 * 2,50 = 600$  qm Parkflächen, davon 32 Straßenparkflächen

$32 * 5,00 * 2,50 = 400$  qm Parkflächen auf der Straße

$32 * 400 / 5,00 = 80$  lfm Parkflächen auf der Straße

Das hieße, wo an dieser Straße keine Zufahrten sind, liegen Parktaschen. Zudem käme eine gehörige Verkehrsbelastung auf das gesamte Wohngebiet zu.

Zu dieser intensiven Flächenbebauung mit 16 Parzellen, nur bezogen auf den Innenbereich, ergibt sich eine Fläche von ca. 400 qm nur als Parkbereich der geplanten Straße. Dies entspricht einem durchgehenden Parkstreifen von ca. 120 Meter Länge auf diesen sehr begrenzten Straßenverlauf.

Damit ist diese Umweltbelastung durch den geplanten Einbahnstraßenverkehr noch nicht debattiert worden.

9. In einem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es soll aber der Öffentlich die Gelegenheit gegeben werden, "innerhalb einer angemessenen Frist" eine Stellung zu dem Bebauungsplanentwurf zu nehmen. Diese Regelung galten bisher ausschließlich für B- Pläne, die sich unproblematisch in die Umgebung einfügten. Das ist in diesem Fall nicht so.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind:

Grundflächen kleiner als 20.000 qm,  
oder versiegelte Flächen zwischen 20.000 und 70.000 qm  
und wenn nach eine überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder gegen die FFH- Richtlinie (Flora und Fauna- Habitat- Richtlinie) oder die Vogelschutzrichtlinie der EU verstoßen (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Dies, als auch eventuelle Ausgleichsmaßnahmen ist m.E. bis dato nicht grundlegend angemessen gewürdigt worden.

Persönliche Stellungnahme:

Bezugnehmend der Ausführung der Sitzung des HuFa vom 13.02.2014 möchte ich mich der Ausführung des zweiten Absatzes anschließen. Es sollte in Übach- Palenberg sehr wohl mit der Reduzierung des Flächenverbrauches gezielt geplant werden. Das heißt für das Baugebiet Thornstraße, klare Auflagen für die Bebauung zu setzen. Die Einführung eines Flächennutzungsplanes und einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist in diesem Fall zwingend vor zu schreiben.

Bezüglich des angesprochenen demographischen Wandels in Übach- Palenberg ist zwar eine Vergreisung der Bevölkerung bundesweit voraussehbar, jedoch im speziellen Fall eben nicht so dramatisch, dass diese Entwicklung nicht alternativ durch Sanierungen o.ä. Maßnahmen, vor allem in Übach- Palenberg aufzufangen ist; siehe auch der Bau zahlreicher schon realisierbarer Seniorenwohnanlagen in der Stadt.

Es ist ebenfalls zu hinterfragen, in wie weit ein seniorengerechtes Wohnviertel in diesem Gebiet seniorengerecht platziert ist. Vielmehr entsteht der Eindruck, dass durch die Art und Weise der Planung der Bebauung ein schlichtes beengtes Wohnviertel nach holländischem Vorbild entsteht. Dies würde der innerstädtischen Entwicklung,- sowie der Thorn- und Malerviertelbebauung zuwider laufen.

Bei der Genehmigung sollten gezielte Präzisierungen vorgenommen werden, ansonsten läuft die Bebauungsplanung der Stadt dieser Entwicklung ebenfalls zuwider.

Um diese Vorgaben einzuhalten, sollte ein Normkontrollverfahren nach § 47 VwGO zulässig sein.

Ein Antrag bei der BezReg Köln, ob das Verfahren gem. § 13 a BauGB in dieser Form durchgeführt werden kann, behalte ich mir vor.

Die Aufforderung der Aufstellung, bzw. Abgleichung eines Flächennutzungsplanes geht mit diesem Schreiben einher.

Es besteht der zwingende Eindruck, dass der § 13 a BauGB in diesem Fall für ein vereinfachtes kostengünstigen Verfahrens zur Schaffung eines Baugebietes steht.

Gerade bei der Aufstellung eines B-Planes, hier speziell im vereinfachtem Verfahren nach § 13 a BauGB, ist eine grundlegende Erläuterung der Beeinträchtigung oder Nichtbeeinträchtigung von Tieren, Pflanzen, Klima usw. umso wichtiger, als dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung hier wegfallen kann. Dies ist in der erheblichen und erforderlichen Masse unterlassen worden.

Bei der Aufstellung des B-Planes besteht normalerweise ein hoher Grad an Verlässlichkeit, der im unbebauten Innenbereich nach § 34 nicht gegeben ist. Dies geht jedoch einher mit einer rigiden Festsetzung des Maßes an einer baulichen Art und Nutzung.

Verstärkt sollte demnach hier ein qualifizierter B-Plan, im Gegensatz zum einfachen Verfahren mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Art und Nutzung, der Festsetzung der überbauten Flächen und der geplanten Verkehrsflächen, insbesondere jedoch auch der Dachform zu nennen sein.

Ein B-Plan stellt ein Vertrauensschutz dar, sodass eine Abwägungspflicht, auch hier insbesondere der Abwägung der nachbarschaftlichen Interessen eine wichtige Funktion zukommt.

„Je vollkommener das Konzept der Planung zu steuern ist, desto mehr fällt die Abwägung ins Gewicht.“ (§1 ff BauGB)

Eine Anfechtungsklage, Normenkontrollklage als Anfechtungsklage ist somit zulässig und gerechtfertigt (§ 47 VwGO) und wird angestrebt werden, wenn diese Abwägung nicht im erforderlichen Maß erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen



Eine Kopie dieses Schreibens geht an:

- Die Fraktionen der politischen Parteien in Übach- Palenberg
- Die Bezirksregierung Köln
- Dem NABU Kreisverband Heinsberg