Anlage-Nr. 1

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße -

Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/in Anschrift:	Siehe Sitzungsvorlage SV 0821
Antrag:	Siehe beiliegendes Anschreiben vom 19.06.2014.
Beschluss:	Die Stellungnahme wird zurückgewiesen.
Begründung:	zu 1.: Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 115 der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -Seniorenwohnanlage Thornstraße - wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies ist hier der Fall, da die Fläche einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zukünftig zu Wohnzwecken wiedergenutzt werden soll. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 22.05.2014 bis 24.06.2014 sichergestellt. zu 2.: Gemäß § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt. Der vorliegende Bebauungsplan benennt innerhalb der Begründung auf Seite 4 und 10 die Gesamtfläche des Plangebietes mit ca. 6.150 m² und ist somit deutlich kleiner als 20.000 m². Gemäß § 13a, Absatz 2, Nr. 4, BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a, Abs. 3, Satz 6, BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist somit nicht erforderlich. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche (Spielplatz) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 nicht berührt. Eine ursprünglich angedachte Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des B-Plans wurde verworfen. zu 3.: Es ist richtig, dass nicht zwingend vorgeschrieben werden kann, wie der Bebauungsplan bezeichnet wird und wer dort eine Immobilie erwirbt. Es ist auch richtig, dass jeder, egal welchen Alters oder Familienstandes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 115 eine Immobilie erwerben kann. Die Planung genügt somit § 1 BauGB wonach die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen sind. zu 4.: Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch den B-Plan getroffen. Der Verweis auf den Haustyp „Bungalow“ ist angelehnt an das

	Wunschkonzept des Investors. In der Region wurden bereits an mehreren Standorten (auch in Übach-Palenberg) Seniorenwohnanlagen mit diesem Haustyp vermarktet. Ein weiterer großer Bedarf solcher Anlagen ist aufgrund des demografischen Wandels erkennbar. Im Plangebiet ist nur die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise zulässig. Hier ist die Firsthöhe eindeutig auf 7,00 m begrenzt, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude, der 0,30 m über der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze (Bezugspunkt) liegen darf. Zur eindeutigen Sicherstellung dieser Festsetzung wird für jedes einzelne Baufenster der Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben. Lediglich im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Thornstraße ist eine zweigeschossige Bauweise in Anlehnung an die übrige Bebauung in der Thornstraße zulässig. Das Plangebiet wird einen westlichen, bereits teilweise bebauten, Teil entlang der Thornstraße und einen östlichen durch eine neue Erschließungsstraße erschlossenen Teil erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil wird der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, im restlichen Baugebietsbereich sind nur eingeschossige Bauten zulässig, die somit dem Großteil der umliegenden Bebauung angepasst sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Teil mit höchstens 0,6 und im östlichen Teil mit 0,45 festgesetzt. Damit wird die GRZ gegenüber den Vorgaben aus § 17 zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der BauNVO leicht erhöht. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Begründet wird die Überschreitung, damit dass die speziell für Seniorenbungalows vorgesehenen Grundstücke zwar einen kleinen Garten haben sollen, diese Fläche soll allerdings angesichts der körperlichen Eingeschränktheit der Senioren sehr begrenzt sein. Die südlich anschließende öffentliche Grünfläche, die durch einen direkten Zugang an das Neubaugebiet angeschlossen ist, stellt mit seinem parkähnlichen Charakter auch einen Erholungsraum für die Senioren dar und stellt die Durchgrünung des Quartiers sicher. Dadurch können die Vorgaben des Absatzes 2 als erfüllt angesehen werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl für das Grundstück des bestehenden ehemaligen Bauernhofs wird damit begründet, dass durch die Umnutzung des Gebäudes zu seniorengrechtem Wohnen einerseits auf die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft eingegangen wird und zum anderen ein historischer Vierkanthof, der prägend für das Quartier ist, erhalten werden und sinnvoll ungenutzt werden kann. Ein Vergleich des Plangebietes mit dem Gebiet des Bebauungsplanes „Im Kauert“ bei dem ein Wiedererkennungswert der I-geschossigkeit nicht zu sehen sei, kann nicht nachvollzogen werden, da die Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Geschossigkeit eines Gebäudes eindeutig im Bau- und Planungsrecht definiert werden. Außerdem ist im Bereich des B-Plans „Im Kauert“ keine durchgängige I-Geschossigkeit festgesetzt. Für größere Bereiche sind auch II-geschossige Gebäude zulässig. Dass eine „Firstseitenfensterung“ (vermutlich sind Giebelfenster gemeint) nicht möglich sein soll und ein Ausschluss dieser Fenster zwingend vorgeschrieben werden muss, kann nicht nachvollzogen werden. Gemäß § 48, Abs. 2, BauO NRW müssen Aufenthaltsräume unmittelbar in Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend Tageslicht erhalten und belüftet werden können.

	Auch Festsetzungen die eine Nutzung im Obergeschoss unterbinden sollen, wären nicht nachvollziehbar. Bei der Aufstellung der schriftlichen Festsetzungen wurde die Möglichkeit eines Staffelgeschosses eben nicht vollkommen außer Acht gelassen, da ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit der hier festgesetzten Traufhöhe von maximal 3,50 m im I-geschossigen Bereich des Plangebietes ohnehin nicht möglich wäre. <u>zu 5.:</u> Es ist richtig, dass der vorhandene Vierkanthof überplant wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 0,6 und einer Geschossflächenzahl GFZ 1,2 um hier seniorengerechte Wohnungen zu schaffen. Es ist auch richtig, dass durch die Festlegung der Geschossfläche GFZ 1,2 zwei Vollgeschosse möglich sind, und dass bauordnungsrechtlich die Möglichkeit besteht, ein II-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) zu schaffen. Damit wird eine an die nähere Umgebung in der Thornstraße angepasste Bauweise ermöglicht. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind mehrere Mehrfamilienhäuser vorhanden. Eine eventuell fehlgeschlagene städtebauliche Planung in der Nachbargemeinde Baesweiler kann hier nicht bewertet werden. <u>zu 6.:</u> Es ist Planungswille der Stadt Übach-Palenberg, eine II-geschossige Bebauung im Bereich des Vierkanthofes in der im B-Plan festgesetzten Tiefe zuzulassen. Dadurch wird einerseits das historische Straßenbild gewahrt, da der Investor das Hofgebäude erhalten möchte. Außerdem können durch einen Anbau an den historischen Hof weitere seniorengerechte Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus zukünftig angeboten werden, die im Stadtgebiet dringend benötigt werden. Der Bereich der I-geschossigen Bebauung wird zukünftig prägend für den Innenbereich sein. Durch die Ausweisung eines Baufensters im rückwärtigen Bereich des Hofgebäudes wird ein harmonischer städtebaulicher Abschluss zum Innenbereich geschaffen, wobei hier bewusst zum südlich gelegenen Nachbargrundstück (dem Grundstück des Antragstellers) ein ungewöhnlich großer Abstand gewählt wird. <u>zu 7.:</u> Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als ausreichend betrachtet, um ein Einfügen des Planungsraumes in den Bestand zu gewährleisten. Die landwirtschaftlichen Hallen, die in einer wesentlich größeren Tiefe vorhanden waren und die Nachbarschaft negativ beeinflussten, wurden bereits oder werden noch im Zuge der Neubebauung abgebrochen. Die Planung der Gebäude innerhalb des Plangebietes muss ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen durchlaufen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. <u>Zu 8.:</u> Gemäß § 1a, Abs. 2, BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Diese Forderung soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 115 umgesetzt werden. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Sinne der Begrenzung des weiteren Siedlungsflächenwachstums in bislang unbebaute Bereiche. Bund und Land haben hierzu entsprechende Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs gesetzt. Die Planungen sind somit im Sinne des § 1 a BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden postuliert sowie der Grundsätze und Ziele des Ent-

	wurfs zum Landesentwicklungsplan zum Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzung von Brachflächen und flächensparender Siedlungsentwicklung. An dieser Stelle sei auch auf die Untersuchungen zum demografischen Wandel in Übach-Palenberg hingewiesen. Es handelt sich um eine sinnvolle Nachnutzung des Geländes eines mit entsprechenden Emissionen verbundenen landwirtschaftlichen Betriebes. Der derzeitige Versiegelungsgrad des landwirtschaftlich genutzten Grundstücks ist vermutlich höher als die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes zulassen. <u>zu 9.:</u> Es ist richtig, dass gemäß § 13 a, Abs. 2, Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13, Abs. 2 und 3 entsprechend gelten. Es ist nicht richtig, dass diese Regelung bisher ausschließlich für Bebauungspläne galt, die sich unproblematisch in die Umgebung einfügten und dass das in diesem Fall nicht so ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind in § 13a BauGB geregelt und wurden in diesem Verfahren berücksichtigt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht. Durch naturschutzrechtliche Bestimmungen geschützte Bereiche oder Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW enthält ebenfalls keine Einträge für diesen Bereich. <u>zu persönliche Stellungnahme:</u> Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung sowie die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Bedarf nach seniorengerechtem Wohnraum in Übach-Palenberg wird zukünftig eher noch zunehmen. Das Pestel-Institut in Hannover hat in einer Untersuchung im Januar 2011 herausgearbeitet, dass die von der Bundesregierung bzw. vom Parlament formulierten Ziele Klimaschutz, familiengerechtes Wohnen, Wohnen für Senioren und selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nur mit deutlich erhöhter Neubautätigkeit erreichbar sind. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, haben die Gemeinden die Bauleitpläne gemäß BauGB aufzustellen. Es ist Planungswille der Stadt Übach-Palenberg, eine sinnvolle Nachnutzung für den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zu finden, damit keine Brachfläche an dieser Stelle entsteht. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 115 entspricht dem Planungswillen der Stadt Übach-Palenberg. Der Gesetzgeber hat bewusst den § 13 a im Baugesetzbuch eingeführt, um gezielt durch ein beschleunigtes Verfahren die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zu fördern. In einem „qualifiziertem Bebauungsplan“, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben abschließend geregelt ist, müssen zumindest Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen

	festgesetzt sein. Diese Voraussetzungen sind in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 115 gegeben. Der Weg, ein Normenkontrollverfahren anzuregen, steht dem Antragsteller selbstverständlich offen. Die BezReg Köln hat mit Schreiben vom 27.06.2014 bestätigt, dass die Stadt Übach-Palenberg ein Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Zustimmung der BezReg durchführen kann, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.		
Abstimmung	**dafür**	**dagegen**	**Enthaltung**
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung	einstimmig		
Haupt- und Finanzausschuss	einstimmig		
R A T	einstimmig		

[redacted]

19.06.2014

Stadt
ÜBACH-PALENBERG
Eing. 23. Juni 2014
Abt.:

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 I. 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-Gauben-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 Dachflächenaufbautung 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 Abstandsflächenverordung 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 einstehen. 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 kämme 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 versstoßen (3 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 vom13.02.2014 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 Nicht-beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen, Klima usw. umso wichtiger, als dass eine Umweltbverträglichkeitsprüfung 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

[redacted]

Eine Kopie dieses Schreibens geht an:

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

Anlage-Nr. 1

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße -

Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/in Anschrift:	Kreis Heinsberg Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde - 52523 Heinsberg
Antrag:	Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgende Auflage in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen wird: 1. Geräuschimmissionen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, die Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.
Beschluss:	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
Begründung:	Die Anregung wird unter den Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung	**dafür**	**dagegen**	**Enthaltung**
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung	einstimmig		
Haupt- und Finanzausschuss	einstimmig		
R A T	einstimmig		

Anlage-Nr. 1

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße -

Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/in Anschrift:	Wasserverband Eifel-Rur Postfach 10 25 64 52325 Düren
Antrag:	Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer soll über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal erfolgen, der an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen wird. Die Regenwasserentwässerung der privaten Dach- und Oberflächenwässer einerseits, und die der Oberflächenwässer der Erschließungsstraße anderseits, sollen ebenfalls in den Mischwasserkanal erfolgen. Dieser Mischwasserkanal führt zu dem vom Wasserverband Eifel – Rur betriebenen Regenüberlaufbecken „Rimburger Straße“. Das Einzugsgebiet dieses Regenüberlaufbeckens umfasst weite Teile des Stadtgebiets von Übach. In diesem Teileinzugsgebiet sind zahlreiche Erschließungen geplant, so dass im Prognosenetz die Einzugsfläche und die angeschlossene versiegelte Fläche wachsen. Ausgehend von den LWAFLUT-Berechnungen (Oktober 2011) wird der Bebauungsplan Nr. 115 von uns als unkritisch eingestuft. Es ist allerdings zu prüfen, ob die Änderungen im Einzugsgebiet zu einer Erhöhung der Hochwasserbelastung führen. Maßgeblich ist der Hochwasserschutz am Übach, hier insbesondere die Belastung des Hochwasserrückhaltebeckens „In der Schroiff“ für den Lastfall HQ50.
Beschluss:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen..
Begründung:	Eine entsprechende Prüfung wurde vom Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, durchgeführt. Das Ing.-Büro kommt zu folgendem Ergebnis: Nach Überprüfung der Eingangsdaten gemäß Anhang möchten wir folgende Empfehlung abgeben: Durch die geplante Bebauung ergibt sich nach Auswertung des GEP eine sehr geringe Erhöhung des befestigten Flächenanteils im Einzugsgebiet des Übachs von Ared = 52,3 um 0,2 ha auf (neu) Ared = 52,5 ha ! Bei einem Abschlag für das stärkste Regenereignis von 5878 l/s und der gerundeten Schreibweise = 5,9 cbm/s würde sich numerisch keine Änderung ergeben; diese Arrondierung liegt im Bereich der Rechengenauigkeit und dürfte sich mehr als ausgleichen durch die im Einzugsgebiet immer wieder zu beobachtenden Abkopplungen vom Kanalnetz aufgrund geplanter Versickerungen. Aus unserer Sicht Besteht daher kein Handlungsbedarf.

Abstimmung	**dafür**	**dagegen**	**Enthaltung**
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung	einstimmig		
Haupt- und Finanzausschuss	einstimmig		
R A T	einstimmig		

Anlage-Nr. 1

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße -

Beratung und Entscheidung über Stellungnahmen der Behörden
im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/in Anschrift:	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Postfach 44025 Dortmund
Antrag:	Das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Uebach Trennstück“ und über dem auf Kohlewasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Carolus Magnus“ bzw. „Uebach Trennstück“ ist die Carolus Magnus GmbH, Nikolaus Becker Str. 27 in 52511 Geilenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel. Eine 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. Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nach den hier vorliegenden Unterlagen (Grundwasserdifferenzierungspläne im Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – 61.42.63 – 2000 – 1) betroffen. 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG bzw. den Erftverband zu stellen.
Beschluss:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen..

Begründung:	Ein entsprechender Hinweis zu möglichen Bodenbewegungen aufgrund des Grundwasseranstiegs nach Beendigung von Sümpfungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. RWE Power AG und Erftverband wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt.		
Abstimmung	**dafür**	**dagegen**	**Enthaltung**
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung	einstimmig		
Haupt- und Finanzausschuss	einstimmig		
R A T	einstimmig		