

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:	
		2014-2020 SV 1445	
		Datum:	
		13.03.2020	
		Status:	
		öffentlich	
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg		
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung		

**Ergänzungssatzung Wohnanlage Wurmatalstraße
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung**

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung Wohnanlage Wurmatalstraße wird gefasst.
2. Der Entwurf der Ergänzungssatzung wird beschlossen.
3. Der von der Aufstellung der Ergänzungssatzung betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung:

Der Eigentümer der Flächen möchte eine Klein-Siedlung entwickeln, die insbesondere auf die Ansprüche der älteren Generation eingehen soll. Über eine Erschließung von der Wurmatalstraße sollen Grundstücke in einer Größe erschlossen werden, die eine Bewirtschaftung und Nutzung auch im fortgeschrittenen Alter und Pflegegrad ermöglichen. Als Vorbild dient das Wohnkonzept der Seniorenwohnanlage hinter der ehemaligen Hauptschule in Boscheln. Die Nachfrage nach solchen Konzepten ist angesichts des demografischen Wandels sehr hoch.

Das vorgesehene Konzept legt sehr viel Wert auf das Erreichen von maximalen ökologischen Standards. Mit dem Eigentümer der Flächen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Verträge für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im direkt angrenzenden Umfeld geschlossen. Auf der Fläche der Ergänzungssatzung befinden sich ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen, die aber auf den eigenen Flächen des Eigentümers verlagert werden können. Für den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft wird ein weiterer Ausgleich erforderlich und ausgeglichen. Dazu sollen die alten Stallungen, Fahrsiloanlagen und Wirtschaftsgebäude des

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung sonstiger Stellen	Bürgermeister

Hofes oberhalb der Straße In der Mulde abgerissen und damit entsiegelt werden. Es werden also im Gegenzug für die Baumöglichkeit im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich zurückgebaut und entsiegelt sowie in Form eines Biotopverbundes ökologisch ausgeglichen. Daher findet das Konzept auch Zustimmung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. Neben der hohen Wohnqualität, die durch die direkte Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, geboten wird, wird ein besonderer Wert auf ein ökologisches Baukonzept gelegt. Dabei stehen neben der geplanten klimafreundlichen Erzeugung der Energie über ein Blockheizkraftwerk kombiniert mit regenerativen Energien insbesondere die Gebäude selber im Fokus. So ist geplant, alle Gebäude in diesem landschaftlich wertvollen Umfeld mit intensiver Dachbegrünungen zu versehen. So lässt sich nicht nur der Energieverbrauch der Gebäude minimieren und die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen durch den Kühleffekt deutlich steigern, sondern es werden auch Flächen zur Verdunstung von Regenwasser und Flächen für Pflanzen, die wiederum Nahrung und Lebensraum für Insekten bieten, geschaffen. Diese bepflanzte Dachgestaltung bewirkt im Sommer Temperaturunterschiede an der Oberfläche von bis zu 40° C gegenüber konventionellen Dächern, bietet hervorragenden Schutz vor Hitze und Kälte und bindet zusätzlich Staub. Das Niederschlagswasser der erforderlichen Erschließungsanlagen soll in einem Versickerungsbecken dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Das auf dem einzig verbleibenden landwirtschaftlichen Gebäude sowie der neuen Wohngebäude anfallende Niederschlagswasser soll als Brauchwasser u.a. für die Toilettenspülung verwendet werden. Die barrierefreien Zugänge sollen anteilmäßig nur mit wassergebundenen Flächen ausgeführt werden, um den Versiegelungsgrad minimal zu halten. Die Vorgartenflächen sollen entgegen dem Trend zu öden Schotterflächen insektenfreundlich bepflanzt werden.

Neben dem hohen ökologischen Ansatz der Planung wird wie bereits erwähnt großes Augenmerk auf die Vereinbarkeit mit der demografischen Entwicklung der Bevölkerung gelegt. So sollen die zukünftigen Bewohner bis ins hohe Alter in ihrem neuen Quartier wohnen können und versorgt werden. Hierzu dient ein Kooperationsvertrag mit der Franziskusheim gGmbH mit der Bereitstellung sämtlicher Module für Verbindlichkeit. Dazu liegt eine Bedarfsbestätigung zur Schaffung von 15 Tagespflegeplätzen an diesem Standort für den Träger vor. Dazu soll ein Gebäude mit Tagespflegeplätzen durch den namhaften Träger betrieben werden. Die Plätze stehen aber nicht nur exklusiv den Bewohnern des Quartiers zur Verfügung. Außerdem soll ein Raum der Begegnung (ca. 180 m²) geschaffen werden, so dass auch im hohen Alter soziale Kontakte gepflegt werden können und eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist. Diese Begegnungsmöglichkeit soll das Dorfleben im Stadtteil Frelenberg bereichern und für Einwohner aller Altersgruppen und Vereine offen sein. Der Raum der Begegnung steht z.B. für Weiterbildung, Ehrenamt, Sport, Kleinkunst, gemeinsames Kochen oder als Café zur Verfügung.

Die Klein-Siedlung und die Erschließung werden durch den Eigentümer als gesamtes Projekt entwickelt. Die Stadt wird dazu einen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer der Flächen schließen. Die Gebäude werden aufgrund eines einheitlichen Konzeptes errichtet und dann durch den Vorhabenträger vermarktet.

Durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 3 BauGB werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Geprägt wird dies durch die angrenzende Bebauung an der Straße In der Mulde. Die Häuser werden dann einzeln gemäß § 34 Abs. 1 BauGB genehmigt. Eine Vorabstimmung des Konzeptes mit dem zuständigen Amt für Bauen und Wohnen hat stattgefunden. Die Planung ist gem. § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie an die Bebauung In der Mulde anschließt und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Die Nummern 2 und 3 werden berücksichtigt. Es wird ein entsprechender ökologischer Ausgleich im direkten Umfeld realisiert. Im Übrigen kommt für die Aufstellung der Satzung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung.

Der Eigentümer der Flächen, der auch als Vorhabenträger auftreten wird, wird das Konzept

in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung vorstellen und weitere Details erläutern.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Ergänzungssatzung

Entwurf Begründung

Entwurf städtebauliches Konzept

Vorprüfung der Artenschutzbelange