Abwägungstabelle (Stand: 14.09.2020) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Verfahren: Ergänzungssatzung – Wurmtalstraße – gem. § 34 Abs. 4 BauGB
Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Zeitraum: 06.07.2020 – 10.08.2020

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
1	Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg (71 Bürger) Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1567	Erstellt am: 12.05.2020 Die durch diese geplante Baumaßnahme betroffenen Anwohner des Plangebietes sagen bereits vor der offiziellen Beteiligung im Rahmen des Planungsverfahrens „Nein“ zu diesem Vorhaben. Als Beleg habe ich eine entsprechende Unterschriftenliste beigefügt. Eine detaillierte Begründung werden wir im Zuge unserer Stellungnahme nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vorlegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die angekündigte Stellungnahme wurde am 26.07.2020 erstellt und der Stadt unmittelbar zugestellt.
2	Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1567	Erstellt am: 26.07.2020 Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in einer Sitzung am 5. Mai 2020 die Aufstellung der Ergänzungssatzung Wohnanlage Wurmtalstraße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung beschlossen. Mit der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. In derselben Sitzung beschloss der Rat der Stadt Übach-Palenberg, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 12, 23. Jahrgang am 22. Juni 2020 bekanntgemacht. Die Auslegung erfolgt in der Zeit vom 6. Juli bis zum 10. August 2020. Hiermit leite ich Ihnen im Namen der Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg Wurmtalstraße form- und fristgerecht eine Stellungnahme zu. Die Stellungnahme wird wie folgt begründet: 1. Grundsätzliche Bedenken zum formellen Verfahren Die Stadt Übach-Palenberg stützt ihr planungsrechtliches Vorhaben „Ergänzungssatzung Wurmtalstraße“ auf § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in der z.Zt. geltenden Fassung. Nach Auffassung der Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg Wurmtalstraße halten wir gerade diese Vorschrift im besagten Planungsverfahren nicht für einschlägig und damit für	Der Stellungnahmen werden nicht berücksichtigt.	

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		nicht anwendbar. Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Intention dieser Vorschrift ist es nach unserer Auffassung, dass sowohl von der Fläche als auch von der Art der baulichen Nutzung untergeordnete Bereiche in die Ortslage einbezogen werden. So wäre eine Ergänzung um die Flächen entlang der Straße „In der Mulde“ im südlichen Bereich bis auf die Höhe der bestehenden Ortslage im nördlichen Bereich sicherlich eine von § 34 abgedeckte Maßnahme. Bei dem in Rede stehenden Vorhaben muss aber konstatiert werden, dass die einbezogenen Flächen, hier stehen 1,4 ha in Rede, beherrschenden Charakter haben. Insofern ist die angrenzende Bebauung des Vorhabens eben kein hinreichend konkreter städtebaulich prägender Rahmen für eine ergänzende Bebauung. Gerade das Gegenteil ist der Fall. Prägender Rahmen ist das Vorhaben selbst. Insofern kann § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hier nicht greifen und wird durch die Stadt Übach-Palenberg fälschlicherweise als Rechtsgrund für das Planungsvorhaben herangezogen.		§ 34 BauGB ermöglicht die Zulassung von Bauvorhaben, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Gesetzgeber gestattet mit dieser Zulassung die Schließung von Baulücken und die Einbeziehung von Endgrundstücken, wenn sie sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile befinden. Darüber hinaus ermöglicht der Gesetzgeber gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, einzelne Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die einbezogenen Flächen sind bisher dem Außenbereich zuzuordnen. Damit werden Flächen zugelassen, die aufgrund der Lage, der Topographie etc. bisher eben nicht eindeutig dem Innenbereich zugeordnet werden können und in gewisser Weise bisher separiert zum Innenbereich liegen. Mit der Ermöglichung der Satzung werden Flächen angesprochen, die nicht nur den Cha-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				rakter einer Baulücke aufweisen. Wenn dem so wäre, würde allein § 34 Abs. 1 BauGB ausreichend sein. Mit der Satzung sollen somit Flächen einbezogen werden, die deutlich über die Größe einer Baulücke hinausgehen. Allerdings äußert sich der Gesetzgeber an keiner Stelle über eventuelle Flächengrößen potenzieller Satzungen. Auch die Praxis zeigt hier sehr unterschiedliche Vorgehensweisen. Allerdings kann nicht die Rede davon sein, dass das Plangebiet die angrenzenden Flächen prägen würde: Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,4 ha. Von dieser Fläche sind ca. 2.900 m² Grünflächen, so dass ein Baugebiet von ca. 1,1 ha verbleibt. Der nördlich angrenzende Bereich weist eine Fläche von ca. 3,8 ha, der östlich angrenzende Bereich eine Fläche von ca. 11 ha auf, so dass das neue Baugebiet flächenmäßig maximal 6,8 % der Flächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteils ausmacht und somit eindeutig untergeordnet ist. Ohnehin ist zu unterscheiden zwischen den Flächen des angrenzenden Bereichs und den Flächen des im Zusammenhang bebauten

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				Ortsteils. Im vorliegenden Fall werden lediglich die nördlich angrenzenden Flächen als prägend beschrieben, aber auch für die östlich angrenzenden Flächen wäre eine Prägung begründbar. Im vorliegenden Fall ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass im Gegenzug zur Erstellung des Baugebiets der landwirtschaftliche Betrieb westlich des Plangebietes in Teilen aufgegeben werden soll. Damit reduzieren sich die versiegelten Flächen um 363 m² gegenüber dem heutigen Zustand. Die Flächen werden im Norden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Straße ‚In der Mulde', im Osten durch die Wurmtalstraße begrenzt. Die vorgenannten Straßen bilden einen Winkel von ca. 35°, so dass das Plangebiet gewissermaßen zwischen beiden Straßen und deren Bebauung eingezwängt wird. Somit vermittelt das Baugebiet zukünftig zwischen der Bebauung ‚In der Mulde' Hs. 25 und der Bebauung östlich der Wurmtalstraße und arrondiert diesen Bereich im klassischen Sinn. Eine derartige Arrondierung würde nicht vorlie-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Für ein solches Vorhaben ist nach Auffassung der Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg Wurmtalstraße das Verfahren nach 34 BauGB nicht geeignet. Hier hätte man sich der, wenn auch aufwendigeren, Bauleitplanung im Wege der Flächennutzungsplanungsänderung und der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedienen müssen. Ob das landesplanerische Einvernehmen in diesem Verfahren durch die Bezirksregierung Köln erteilt worden wäre, darf ernstlich bezweifelt werden. Es ist insofern davon auszugehen, dass dieses Verfahren bewusst gewählt wurde, um sich der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung sowie der generellen Genehmigungspflicht zu entledigen. Diese Vermutung wird noch dadurch bestärkt, dass der Regionalplan diese Fläche als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich ausweist, der der mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Regionale Grünzüge“ überlagert wird. Zudem sind die Flächen mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ sowie mit Pflegemaßnahmen gekennzeichnet. Diese Festsetzungen kann man nach unserer Auffassung nicht in diesem vereinfachten Verfahren über § 34 Abs. 4 BauGB eliminieren.		gen, wenn die Bestandsbebauung im Bereich der Straße ‚In der Mulde‘ Richtung Westen fortgesetzt werden würde. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe und der beabsichtigten Art der Nutzung ist die Anwendung des Verfahrens gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB naheliegend und entspricht der Intention des Gesetzgebers. Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob nicht ein Verfahren nach § 13b BauGB ebenso zielführend gewesen wäre. Dieses Verfahren hätte jedoch vorausgesetzt, dass bis Ende 2021 der Satzungsbeschluss erfolgt ist. Auch gemäß § 13b BauGB wäre kein förmlicher Umweltbericht erforderlich gewesen. Der Verzicht auf einen Umweltbericht enthebt allerdings nicht vor der Pflicht, die Umweltbelange im Rahmen des Verfahrens hinreichend zu berücksichtigen. Vom Kreis Heinsberg hat sowohl die Untere Naturschutzbehörde als auch die Kreisentwicklung im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken geäußert. Vielmehr äußert die Untere Naturschutzbehörde, dass

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				mit der Rechtskraft der Ergänzungssatzung die Festsetzungen des Landschaftsplanes, der die Ziele des Regionalplanes formuliert, zurücktreten.
		Überdies vermögen wir zu diesem Punkt inhaltlich nicht nachzuvollziehen, wie man unter Punkt 1.1. der Begründung ausführen kann, dass diese Planung den Ortsteil Frelenberg an dieser Stelle sinnvoll arrondiert und bisher unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht. Die Maßnahme ist geradezu geeignet, ein vorhandenes, homogenes Ortsgefüge zu zerstören. Insofern wird der Charakter der beiden angrenzenden Straßen entgegen der Auffassung zu Punkt 2.2 der Begründung durch das geplante angrenzende Gebiet negativ beeinflusst, indem eine massive Bebauung in diesen Bereich einbezogen wird. Die Straßen „In der Mulde“ und „Auf dem Bopp“ geben in dem Kontext daher keinen Rahmen für eine ergänzende Bebauung vor. Die ergänzende Bebauung ist im Gegenteil geeignet, die angrenzende Bebauung zu dominieren. Mit dem Vorhaben wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung jedenfalls nicht verfolgt.		Bezüglich der Prägung gibt der Gesetzgeber in § 34 Abs. 1 BauGB vor, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die gleichen Kriterien sind auf die Zulässigkeit der Satzung übertragbar. Der nördlich an den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung angrenzende Innenbereich um die Straßen ‚In der Mulde‘ und ‚Auf dem Bopp‘ zeichnet sich durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise sowohl mit Einzel- als auch mit Doppelhäusern aus. Genau diese Art und Weise der Bebauung ist im Bereich der Satzung vorgesehen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit sichergestellt.
		Auch mag die Annahme zutreffen, dass die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnen befriedigt wird, übersehen wird hier aber, dass neben der bloßen Bereitstellung von Wohnraum auch eine adäquate Infrastruktur gehört. Die Senioren finden hier weder eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz in zumutbarer Entfernung, die nächsten Haltestellen befinden sich in etwa 500 Meter Entfernung, noch eine Nahversorgung für die Artikel des täglichen		Die vorgenannten Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Das besondere dieser Wohnanlage ist, dass sie im Gegensatz zu innerörtlichen Seniorenhei-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Bedarfs vor. Wie die Begründung selbst ausführt, handelt es sich bei den potentiellen Bewohnern der Siedlung um körperlich eingeschränkte und ältere Menschen, denen ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben geboten werden soll.		men u.ä. im Landschaftsraum eingebettet ist und Nutzungen wie Tagespflege und Begegnungsmöglichkeit beinhaltet. Damit ist auch im hohen Alter die Pflege des sozialen Kontaktes und die Teilhabe am gesellschaftlichem Leben gewährleistet, ohne dass das Wohngebiet verlassen werden, die älteren Personen in beengten Verhältnissen leben müssen und den Landschaftsraum genießen können. Im Rahmen der Pflege und der Hilfe sollen zudem in Kooperation mit der Franziskusheim gGmbH Bring- und Holdienste und ein Einkaufsdienst angeboten werden.
		2. Niederschlagswasserbeseitigung Sowohl im Rahmen der textlichen Festsetzungen der Ergänzungssatzung als auch in der dazu ergangenen Begründung hierzu wird darauf verwiesen, dass das Niederschlagswasser der einzelnen Baugrundstücke und der Verkehrsflächen einem naturnah anzulegenden Versickerungsbecken innerhalb der öffentlichen Grünflächen zugeführt werden soll. Nach der Satzung besteht die Möglichkeit 6.530 m² Fläche zu versiegeln. In der Begründung selbst wird konstatiert, dass daraus negative Auswirkungen bestehen. Dies insbesondere unter dem Aspekt, dass das Gelände von Südwesten nach Nordosten in nicht unerheblichem Maße von 103,6 m ü. NHN auf 99,03 m ü. NHN abfällt. Die Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg Wurmtalstraße gesteht zu, dass daher der Abstand zum Grundwasserspiegel ausreichend ist, und auch die geplanten begrünten Dachflächen geeignet sind, das abzuführende Niederschlagswasseraufkommen zu reduzieren. Gleichwohl besteht die große Gefahr, dass bei Starkregenereignissen, die sich in der jüngsten Zeit häufen, Beeinträchtigungen der Grundstücke entlang der Straße „In der Mulde“ zumindest nicht ausgeschlossen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich von einem entsprechenden Ingenieurbüro vorgenommen und abgestimmt. Die bisher vorgesehenen Planungen wurden damit bestätigt. Die in der Begründung geäußerte Aussage, dass durch die Versiegelung negative Auswirkungen zu erwarten sind, betrifft die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser: Durch die Versiegelung verliert der Boden seine Funktion als Zwischenspeicher für das Niederschlagswasser. Dieser Funktionsverlust kann bei einer Versiegelung nicht

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				ausgeglichen und lediglich durch entsprechende Maßnahmen wie die Versickerung über ein angrenzendes Versickerungsbecken gemindert werden. Eventuelle Auswirkungen auf Nachbargrundstücke müssen im Rahmen der Entwässerungsplanung ausgeschlossen werden.
		3. Artenschutz Wenig zu überzeugen vermögen die Aussagen zum Artenschutz. Im Kontext mit der Analyse zu den Umweltbelangen wird unter 5.2. der Begründung zum Artenschutz ausgeführt. Hier wird festgestellt, dass im planerischen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Rückbau eines Teils der Hofanlage steht. Hier wird erstaunlicherweise eine weitere Artenschutzprüfung erforderlich, da dort Fledermäuse, Eulen, Schwalben oder Stare betroffen sein können. Das wird für das wenige Meter entfernte Planungsgebiet kategorisch ausgeschlossen. Diese Feststellungen sind inhaltlich nicht schlüssig und somit nicht nachvollziehbar. Dass man sich bezüglich nachtaktiver Tiere seiner Sache in Bezug auf den Artenschutz nicht ganz sicher ist, wird zudem dadurch deutlich, dass Einschränkungen in der Außenbeleuchtung für erforderlich befunden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Im Rahmen der Artenschutzprüfung werden unterschiedliche Arten abgeprüft. Für den Bereich des Plangebietes sind zunächst diejenigen Arten relevant, die entsprechende Freilandflächen nutzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich relevante Arten im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteiles südlich des Plangebietes niedergelassen haben und dort als Quartiere geeigneten Höhlungen und Spalten nutzen. Zum Beispiel jagen Fledermäuse bevorzugt an den Außenrändern von Gehölzbeständen. Der Gutachter konstatiert, dass der Abstand zwischen dem Landschaftsbestandteil und dem Plangebiet mit 50 m ausreichend ist, um relevante Arten nicht zu beeinträchtigen. Im Rahmen des Abrisses der Hofanlage muss generell eine Artenschutzprüfung

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				vorgenommen werden. Hier wären generell die Quartiere und weniger die Jagdbereiche betroffen. Aufgrund des Teilerhalts des Hofes besteht die Möglichkeit, hier Ersatzquartiere anzubieten. Aufgrund der großen Entfernung zum Baugebiet sind auch hier Beeinträchtigungen durch das Baugebiet ausgeschlossen. Die Einschränkungen in der Außenbeleuchtung werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde generell aufgenommen und haben vorbeugenden Charakter. Künstliche Beleuchtung kann viele nachtaktive Tierarten stören oder irritieren. Daher ist besonders im öffentlichen Straßenraum die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen umweltfreundlichen Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie vorzusehen. Diese Beleuchtung schont zusätzlich Insekten.
		4. Planinhalt Widersprüchlich ist in der Begründung auch die Art der Dachgestaltung. Einerseits wird bestimmt, dass alle Gebäude mit Flachdächern ausgestattet und zu begrünen sind - die Dachbegrünung wird auf allen Gebäuden normiert -, andererseits ist die Zulässigkeit von technischen Aufbauten sowie von Solar- und Photovoltaikanlagen gegeben. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir, sollten unsere in der Stellungnahme abgegebenen Bedenken, in der Abwägung nicht angemessen Berücksichtigung finden, unsere Rechte auch außerhalb dieses Verfahrens verfolgen werden, dazu gehört u. a. auch die	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	In der Festsetzung 5.2 ‚Dachbegrünungen‘ wird festgesetzt, dass die Flachdächer der Hauptgebäude zu begrünen sind. Von dieser Festsetzung werden technische Dachaufbauten sowie Anlagen für Solar-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Wahrnehmung unserer rechtlichen Interessen im Rahmen der anstehenden Baugenehmigungsverfahren.		und Photovoltaik ausgeschlossen. Damit ist der Vorrang der Solar- und Photovoltaikanlagen deutlich formuliert. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Generell ist davon auszugehen, dass Solar- und Photovoltaikanlagen nur partiell genutzt und nur eine Teilfläche des Daches ausmachen werden.
3	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1567	Erstellt am: 07.07.2020 Zur geplanten Wohnanlage Wurmtalstr. möchte ich folgende Einwände machen. Eine Senioren Wohnanlage wird überwiegend von Menschen bewohnt, die erhebliche Bewegungsprobleme haben. Ein Nahversorgungsgeschäft gibt es in Frelenberg nicht. Das nächstgelegene Geschäft ist in Marienberg (Lidl) ca. 2,2 km von der Wohnanlage entfernt. Die Bushaltestelle Teverener Str. wird von der Linie 431 nur stündlich angefahren. Bis zur Haltestelle Kirche Linie ÜP 1 sind es ca. 1,2 km. Diese Strecken können von Senioren auch mit Rollator oder Rollstuhl nur äußerst schwierig bewältigt werden. Aufgrund der örtlichen Lage der geplanten Wohnanlage ist der tägliche Einkauf, ein Arztbesuch oder Behördengang für die Senioren ohne fremde Hilfe fast nicht möglich. Die Bewohner der Wohnanlage wären ins totale Abseits gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Das besondere dieser Wohnanlage ist, dass sie im Gegensatz zu innerörtlichen Seniorenheimen u.ä. im Landschaftsraum eingebettet ist und Nutzungen wie Tagespflege und Begegnungsmöglichkeit beinhaltet. Damit ist auch im hohen Alter die Pflege des sozialen Kontaktes und die Teilhabe am gesellschaftlichem Leben gewährleistet, ohne dass das Wohngebiet verlassen werden, die älteren Personen in beengten Verhältnissen leben müssen und den Landschaftsraum genießen können. Aufgrund der Entfernungen zu den Nahversorgungsmärkten ist für die Wohnanlage Wurmtalstraße eine Kooperation mit der Franziskusheim gGmbH geplant. Diese wird für die künftigen Anwohner Bring-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				und Holdienste anbieten sowie einen Einkaufsdienst für stark in ihrer Mobilität eingeschränkten Menschen. Ferner besteht Interesse eines Frischedienstes, mehrfach wöchentlich frische Produkte direkt am Haus anzubieten.
4	Antragsteller siehe Sitzungsvorlage SV 1567	Erstellt am: 04.08.2020 Ich schließe mich dem Schreiben der Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg vom 26.07.2020, eingereicht durch _____, an. Ergänzend hierzu möchte ich aus der Sicht einer 84-jährigen Anwohnerin der Straße *In der Mulde*, die hier bereits seit den 50ziger Jahren lebt, noch einige altersrelevante Ergänzungen anfügen, da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Seniorenwohnanlage handeln soll. Wer in der Straße *In der Mulde* wohnt, benötigt für sämtliche Besorgungen, Arztbesuche oder der die Teilnahme am kulturellen/sozialen Leben ein Auto. Sobald man nicht mehr selber in der Lage ist Auto zu fahren, ist man auf ein Taxi, nette Nachbarn, Familie oder den Pflegedienst angewiesen. Der Weg bis zur Bushaltestelle oder ins Dorf ist im fortgeschrittenen Alter aufgrund der Höhenunterschiede (Berg runter, im Dorf wieder Berg hoch, wieder Berg runter und nach Hause wieder Berg hoch) nicht mehr zu bewältigen. Selbst wenn man zu Fuß in Richtung Dorf gehen möchte, muss man erst einmal schaffen lebend über die *Wurmtalstraße* zu kommen. Wenn man alt und langsam ist, verzichtet man lieber auf einen Versuch. Außerdem, was soll man im Dorf? Wir haben kein Geschäft (den versprochenen Neubau eines Discounters werde ich wohl nicht mehr erleben), kein Geldinstitut, eine Poststelle, die mehr geschlossen als offen ist sowie einen sehr guten Hausarzt, der sich bereits im fortgeschrittenen Alter befindet. Ob sich bei der momentanen Landarztnot ein Nachfolger finden wird bleibt abzuwarten. All diese Punkte sind für die zukünftigen Bewohner der Seniorenanlage nicht gerade ein Pluspunkt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Das besondere dieser Wohnanlage ist, dass sie im Gegensatz zu innerörtlichen Seniorenheimen u.ä. im Landschaftsraum eingebettet ist und Nutzungen wie Tagespflege und Begegnungsmöglichkeit beinhaltet. Damit ist auch im hohen Alter die Pflege des sozialen Kontaktes und die Teilhabe am gesellschaftlichem Leben gewährleistet, ohne dass das Wohngebiet verlassen werden, die älteren Personen in beengten Verhältnissen leben müssen und den Landschaftsraum genießen können. Aufgrund der Entfernungen zu den Nahversorgungsmärkten ist für die Wohnanlage Wurmtalstraße eine Kooperation mit der Franziskusheim gGmbH geplant. Diese wird für die künftigen Anwohner Bring- und Holdienste anbieten sowie einen Einkaufsdienst für stark in ihrer Mobilität ein-

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
				geschränkten Menschen. Ferner besteht Interesse eines Frischedienstes, mehrfach wöchentlich frische Produkte direkt am Haus anzubieten.
		Des Weiteren möchte ich Ihnen mitteilen, dass der, durch den Investor zu pflegende Grüngürtel, der auch an meine hintere Grundstücksgrenze heran reicht, seit Jahrzehnten ein Streitpunkt im Punkte Mähen zwischen den Anwohnern und dem Eigentümer ist. Trotz wiederholter Bitte, das bis zu 1 Meter hohe Gras bis an unsere Grundstücke zu mähen, wird immer wieder ein breiter Saum und großzügige Ecken stehen gelassen. Hierdurch wehen die unterschiedlichsten Samen in unsere Gärten. Der Eigentümer schafft es im Moment noch nicht einmal das Gras zwischen den Obstbäumen zu mähen. Dies alles wird in Zukunft nicht für ein gepflegtes Umfeld des geplanten Neubauvorhabens sorgen. Ganz besondere Bedenken habe ich hier speziell beim Regenwasserauffangbecken. Leider kann ich unter dem o.g. Gesichtspunkten das geplante Bauvorhaben - auch im Hinblick auf die Nutzung durch ältere Leute - nicht gut heißen und bitte Sie das Bauvorhaben noch einmal zu überdenken und an einer passenderen Stelle umzusetzen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die unmittelbar angrenzende Grünfläche hat bereits heute die Funktion einer Ausgleichsfläche. Hier wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Obstwiese angelegt. Diese Wiese dient unterschiedlichen Arten als Lebensraum. Voraussetzung ist allerdings, dass die Fläche möglichst wenig von Menschen betreten und nicht intensiv gepflegt wird. Die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich von einem Ingenieurbüro vorgenommen und abgestimmt. Eventuelle Auswirkungen des Versickerungsbeckens auf Nachbargrundstücke müssen im Rahmen der Entwässerungsplanung ausgeschlossen werden. Das Versickerungsbecken wird zwar durch den Erschließungsträger erbaut, geht dann jedoch in den Besitz der Stadt Übach-Palenberg über. Damit obliegt die zukünftige Pflege des Versickerungsbeckens der öffentlichen Hand.

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
5	Antragsteller siehe Sitzungs-vorlage SV 1567	Erstellt am: 06.08.2020 Um Nachfragen des Stadtrates der Stadt Übach-Palenberg bei der nächsten Sitzung vorzubeugen, möchte ich erklären, warum ich mich als „Auswärtige“ für die Belange der o.g. Angelegenheit interessiere und einsetze. Ich bin in der Straße *In der Mulde* aufgewachsen und habe dort zwischen 1961 und 1987 gewohnt. Als spätere Erbin meines Elternhauses habe ich ein begründetes Interesse an der o.g. Angelegenheit. Das Schreiben der Bürgerinitiative Seniorenwohnanlage Frelenberg vom 26.07.2020 unterstütze ich im vollen Umfang. Ergänzen möchte ich hierzu noch folgende Punkte:		
		1. Niederschlagswasserbeseitigung Der Eigentümer, der für die Pflege der Grünflächen verantwortlich sein wird, hat bisher in seiner bisherigen Funktion als Grundstückseigner und Landwirt, keinerlei Bereitschaft erkennen lassen, die bisherige landwirtschaftliche Nutzung einvernehmlich mit der Nachbarschaft durchzuführen. Das Gras wird immer nur mit einem sehr breiten Seitenstreifen zu den Grundstücken der Anwohner hin gemäht, wobei Grundstücksecken komplett ausgespart werden. Auf/an seinem Hof im oberen Bereich der Straße *In der Mulde*, findet man im Außenbereich große „Pfützen“ mit Flüssigkeiten, die stark nach Gülle riechen vor. Dies spricht nicht für einen umweltbewussten Umgang mit der Natur. Es ist davon auszugehen, dass das Versickerungsbecken ähnlich gepflegt werden wird und es hierdurch bei Starkregen zu größeren Wasseransammlungen kommen wird, die bei einem nicht entsprechend gepflegtem Auffangbecken nicht versickern können. Hierdurch ist eine Seebildung -mit allen Konsequenzen- zu befürchten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	1. Die Entwässerungsplanung wurde zwischenzeitlich von einem Ingenieurbüro vorgenommen und abgestimmt. Eventuelle Auswirkungen des Versickerungsbeckens auf Nachbargrundstücke müssen im Rahmen der Entwässerungsplanung ausgeschlossen werden. Das Versickerungsbecken wird zwar durch den Erschließungsträger erbaut, geht dann jedoch in den Besitz der Stadt Übach-Palenberg über. Damit obliegt die Pflege des Versickerungsbeckens der öffentlichen Hand.
		2. Artenschutz Die im März 2020 durchgeführte Vorprüfung des Artenschutzes erscheint mir nur sehr oberflächlich durchgeführt worden zu sein. Teilweise drängt sich dem Leser der Eindruck auf, dass hier Allgemeinwissen aus Wikipedia verwendet wurde. Es handelt sich bei den hier beschriebenen Arten lediglich um Allgemeinposten und nicht um die tatsächlich in diesem Gebiet vorkommenden Tiere. Beim Lebensraum von Tieren geht es nicht nur darum ob irgendwo ein Nest gefunden wurde, sondern um den kompletten LEBENSRAUM.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.	2. Die Artenschutzvorprüfung wurde von einem allseits anerkannten Gutachter vorgenommen. Die Artenschutzvorprüfung erfüllt sämtliche geltenden Anforderungen und wurde im Rahmen der Beteiligung der

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Wie die Anwohner bestätigen können, werden im genannten Gebiet Fledermäuse, Mäusebussarde, Sperber, Steinkauze, Stare, Kuckucke, Rebhühner, Kiebitze und Feldlerchen gesehen und gehört. Bedauerlich ist hier allerdings, dass die Hochsitzstange für Greifvögel -die gut genutzt wurde- vor einiger Zeit, als planerische Vorausmaßnahme vom Eigentümer, entfernt wurde. Außerdem wird das Planungsgebiet von Feldhasen (zuletzt mit Jungtieren) und Rehen täglich aufgesucht. Das Vorkommen all dieser Tiere schreit förmlich nach einer gründlichen Untersuchung und Neubeurteilung.		Träger öffentlicher Belange nicht angefochten. Bei dieser Vorprüfung werden nur die planungsrelevanten Tierarten untersucht, die schützenswert und teilweise in ihrem Bestand gefährdet sind.
		3. Infrastruktur Frelenberg hat weder für ältere Menschen noch für Kinder etwas zu bieten. Man ist auf die Benutzung eines Autos angewiesen um Geschäfte, Banken, Kirchen und Ärzte zu erreichen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	3. u. 4. Das besondere dieser Wohnanlage ist, dass sie im Gegensatz zu innerörtlichen Seniorenheimen u.ä. im Landschaftsraum eingebettet ist und Nutzungen wie Tagespflege und Begegnungsmöglichkeit beinhaltet. Damit ist auch im hohen Alter die Pflege des sozialen Kontaktes und die Teilhabe am gesellschaftlichem Leben gewährleistet, ohne dass das Wohngebiet verlassen werden, die älteren Personen in beengten Verhältnissen leben müssen und den Landschaftsraum genießen können. Aufgrund der Entfernungen zu den Nahversorgungsmärkten ist für die Wohnanlage Wurmtalstraße eine Kooperation mit der Franziskusheim gGmbH geplant. Diese wird für die künftigen Anwohner Bring- und Holdienste anbieten sowie einen Einkaufsdienst für stark in ihrer Mobilität ein-
		4. Wohnumfeld Das Plangebiet ist durch die Wurmtalstraße, auf der viel zu schnell gefahren wird, vom übrigen Ort abgeschnitten. Hierdurch werden ältere Menschen mit den altersentsprechenden Gebrechen wie Geheinschränkungen sowie Seh- und Hördefiziten stark gefährdet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	

Nr	Einwender	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Begründung
		Fazit: Es ist hoch lobenswert, dass sich die Stadt Übach-Palenberg in der Verpflichtung sieht Lebensraum für ältere Mitmenschen zu schaffen. Um diesen Menschen eine Teilnahme am kulturellen und sozialen Leben zu ermöglichen, sollte eine möglichst fußläufige Anbindung an bereits bestehende Infrastrukturen der Vorzug gegeben werden. Der bereits bei vielen älteren Menschen auftretende Vereinsamung, durch fehlende Ansprache und Angebote in unmittelbarer Nähe, muss dringend vorgebeugt werden. Hierzu ist das betreffende neue Wohngebiet Wurmtalstraße in keinster Weise geeignet. Sicherlich lassen sich in Übach-Palenberg geeignetere Bereiche für die Errichtung einer schönen, seniorengerechten Wohnanlage finden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	geschränkten Menschen. Ferner besteht Interesse eines Frischedienstes, mehrfach wöchentlich frische Produkte direkt am Haus anzubieten. Seitens des Amtes für Sozialplanung und nachhaltige Kreisentwicklung des Kreises Heinsberg wird das Interesse bekundet, dass im Plangebiet die generellen Voraussetzungen zur Umsetzung einer Tagespflege im Kontext des geplanten Quartierszentrums geschaffen werden. Die unterschiedlichen Nutzungen und die geplanten Wohnbauten, die in den Landschaftsraum eingebettet sind, lassen ein seniorengerechtes Wohngebiet erwarten.