

ABWÄGUNG ZU DEN STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

68. Flächennutzungsplanänderung
„Marienhöhe II“



Stadt Übach-Palenberg – Ortslage Marienberg

April 2026

Beschlussfassung zum Feststellungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

WFL Bauträger und Immobilientreuhand GmbH
Hoferweg 1
52538 Gangelt-Birgden

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i. A. M. Sc. Daniela Eickels

Projektnummer: 19-112

INHALT

1	BÜRGER:IN 1	1
1.1	Eingabe vom 02.04.2026	1
1.1.1	Wiederholung der öffentlichen Beteiligung	1
1.1.2	Einspruch	2
1.1.3	Art und Maß der Bebauung im „WA 1“	2
1.1.4	Schattenwurf	2
1.1.5	Schallimmissionen	3
1.1.6	Weitere Begründung	3
1.1.7	Planungsanlass.....	4
1.1.8	Änderung der Planung.....	5
1.1.9	Art und Maß der Bebauung im „WA 1“, Schattenwurf und Schallimmissionen	8
1.1.10	Schlussbemerkungen	9

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 BÜRGER:IN 1		
1.1 Eingabe vom 02.04.2026		
1.1.1 Wiederholung der öffentlichen Beteiligung		
In der Wiederholung der o.a. öffentlichen Beteiligung sind mit Ausnahme des Umweltberichtes alle Dokumente inhaltlich und vom Erstellungsdatum identisch mit den Dokumenten der Bekanntmachung aus dem Jahr 2025. Bereits zu diesem Zeitpunkt äußerten die Anwohner des direkten Wohnumfeldes (s. Unterschriftenliste) ihre massiven Bedenken und ihre Ablehnung hinsichtlich eines (1) Objektes im Bebauungsplan. Die Bedenken und Gründe der Ablehnung wurden schriftlich dokumentiert und dargestellt. In der Wiederholung der öffentlichen Beteiligung ist u.a. der Bebauungsplan unverändert übernommen. Die Anwohner äußern aus diesem Grund wiederholt ihre Bedenken und ihre Ablehnung bzgl. des selben Objektes im BP und erwarten für die Wiederholung der Beschlussfassung die angemessene Berücksichtigung/Bewertung ihrer Bedenken und ihrer Kritik. Das betreffende Objekt, wegen seiner im Vergleich zum direkten Umfeld wesentlich voluminöseren, störenden Größe und besonders wegen der mittigen Lage kritisiert, würde deutlich weniger störend wirken, wenn es nicht mittig (und so für alle Beteiligten maximal störend/beeinträchtigend) platziert würde, sondern im gleichem Umfang / gleicher Nutzungsart an den südlichen Rand des Baugebietes verschoben würde. Für das Objekt selbst ergäbe sich aus der Verschiebung eine attraktivere Südlage der gesamten Rückfront und der Gärten. Gleichzeitig würde die Beeinträchtigung durch das Objekt selbst auf die benachbarte, zum Teil schon bestehende Bebauung, minimiert. Die für diesen südlichen Randbereich ursprünglich geplante Bebauung könnte im geplanten Umfang nach vorne verschoben werden, ohne durch das große Objekt maßgeblich störend beeinflusst zu werden.	Die Wiederholung der Veröffentlichung zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers erforderlich. Da sich die Plankonzeption nicht verändert hat, konnten für die Beteiligung die Unterlagen aus der ursprünglichen Veröffentlichung genutzt werden. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan nicht Gegenstand der Wiederholung der Veröffentlichung. Die in der Stellungnahme genannten Bedenken sind daher für das vorliegende Verfahren unerheblich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

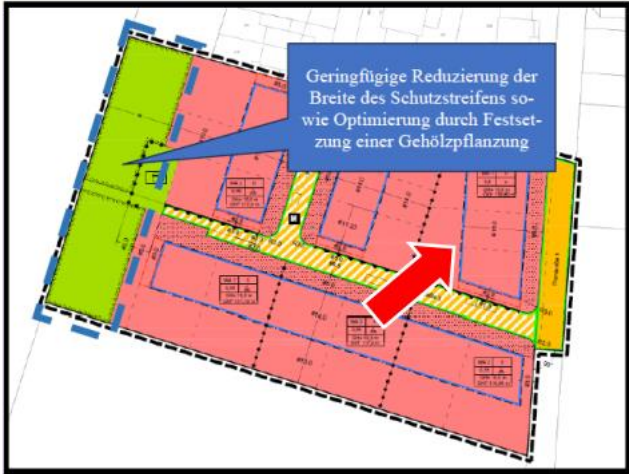
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.1.2 Einspruch		
Die auf den folgenden Seiten geäußerten Bedenken und die begründete Kritik betreffen ein (1) Objekt gemäß den Dokumenten „Bebauungsplan Nr. 139 - Marienhöhe II - Planentwurf vom 16.01.2025“, betreffend Wohngebiet Typ „WA 1 (MFH mit Giebelhöhen zwischen ca. 10,5 und 13 m, mit bis zu 9 Wohneinheiten je Gebäude, sowie die ca. 400m² Stellfläche für Fahrzeuge) „Textliche Festsetzungen und Hinweise, Bebauungsplan Nr. 139, Marienhöhe II, Stand 16. Dezember 2024“, betreffend alle Textstellen mit Bezug zu „WA 1“ (Merkmale analog o.a. Punkt) Umfang des Einspruchs gegen den BP 139, Stand Januar 2026 (unverändert gegenüber dem Stand 2025):	Die in der Stellungnahme genannten Dokumente entstammen nicht dem vorliegenden Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung, sondern der nachgelagerten Planungsebene des Bebauungsplans.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.3 Art und Maß der Bebauung im „WA 1“		
1.) Unharmonische, den optischen Gesamteindruck besonders störende Art der möglichen Bebauung auf 1 der Grundstücke des BP 139. Auf diesem Grundstück sieht der Plan eine Bebauung gemäß „WA 1“ vor, während für alle anderen Grundstücke des BP 139, sowie für die bereits fertig gestellten Gebäude auf dem BP 128, eine Bebauung gemäß „WA 2“ vorgeschrieben ist. Der Typ „WA 1“ ist in Bezug auf Gebäudegröße, -höhe, -tiefe und mit bis zu 9 Wohnungen viel größer und voluminöser als der Typ „WA 2“. Ein Gebäude dieser Größe wirkt im Umfeld der umgebenden EH und DH völlig unharmonisch.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.4 Schattenwurf		
2.) Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität auf den benachbarten Grundstücken des „BP 139“, sowie auf den angrenzenden Grundstücken des schon bebauten Gebietes „BP 128“ durch besonders tiefen und breiten Schattenwurf des überproportional großen Gebäude vom Typ „WA 1“.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1.1.5 Schallimmissionen		
3.) Akustische Beeinträchtigung auf den Nachbargrundstücken des „BP 139“, sowie auf den bereits bebauten Nachbargrundstücken des „BP 128“ infolge von Schallemissionen ankommender und wegfahrender Fahrzeuge auf der geplanten Fahrzeugstellfläche von ca. 400m². Die Parkplatzfläche liegt auf demselben Grundstück wie das voluminöse Mehrfamilienhaus. Der Parkplatz grenzt direkt an die Gärten der umliegenden Grundstücke von BP 139 und BP 128.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
1.1.6 Weitere Begründung		
Begründung: Ein (1) einzelnes Grundstück des „BP 139 - Marienhöhe II“ weicht nicht nur hinsichtlich seiner Art der möglichen Bebauung extrem vom bereits vorhandenen Gebäudebestand des direkt angrenzenden „BP 128 - Marienhöhe I“, sondern auch von der geplanten möglichen Bebauung aller anderen Grundstücke desselben „BP 139 - Marienhöhe II“ extrem ab. Abweichend von der im gesamten Umfeld zulässigen und umgesetzten Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, erlaubt der BP 139 für dieses Grundstück eine Bebauung durch ein Mehrfamilienhaus (oder Mehrfamilienhäusern) mit deutlich größerer Bautiefe, Breite, wesentlich höherer Giebelhöhe und deutlich mehr Wohneinheiten pro Gebäude. Während für alle anderen Grundstücke des BP139 (sowie, die des bereits bebauten BP 128) eine maximale Gebäudehöhe zwischen 126,6 -127,1 m. ü. NN zulässig ist, gibt es für das Grundstück, das im Fokus des Einspruchs liegt andere Vorgaben: eine vorgeschriebene minimale Gebäudehöhe bis 126,8 m. ü. NN und eine maximale Bauhöhe bis 129,3 m ü. NN erfordern per se den Bau eines hohen, großen Gebäudes, um die Vorgaben erfüllen zu können. Als Gebäudehöhe ergibt sich daraus für das MFH / die MFH eine Höhe zwischen ca. 10,5m und 13,0m. Die maximal zulässigen Giebelhöhen des gesamten Vergleichsumfeldes im BP 139 und des bereits vollständig bebauten BP 128 liegen bei ca. 10,0 m. Diese Gebäude sind damit mindestens um 3 m oder mehr tiefer.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Die Giebelhöhen der Gebäude aller anderen Grundstücke sind nur nach oben beschränkt, sowohl im bereits realisierten BP 128, als auch im Planentwurf des BP 139. Häuser mit geringerer Giebelhöhe als ca. 10m sind durchaus zulässig und wie das Bild der bestehenden Bebauung im BP 128 zeigt, durchaus Usus. Solche gleichmäßigen Gebäudehöhen sorgen für ein homogenes, schönes Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes. Ein einzelnes oder mehrere einzelne Objekte, die von der Lage, Größe und Nutzungsintensität so stark vom Rest des gesamten Wohngebietes abweichen, kann/können unmöglich als homogene Fortsetzung des Gebäudebestandes angesehen werden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine Bebauung mit einem derart großen Objekt • im Gesamtumfeld der Bebauung extrem unharmonisch wirkt, • deutlich vom Gesamterscheinungsbild der Bebauung hinsichtlich seiner Größe negativ abweicht, • einen massiven Schattenwurf auf die benachbarten Grundstücke bedingt, • infolge der geplanten großen zentralen Parkgelegenheit, die direkt an die Gärten der umliegenden Grundstücke grenzt, bei einer wesentlich dichteren Nutzung von bis zu 9 Wohnungen je Wohngebäude und den zu erwartenden Fahrzeugzahlen, zu unverhältnismäßig höheren Schallemissionen und -beeinträchtigungen als im gesamten Vergleichsumfeld führen wird		
1.1.7 Planungsanlass		
Die Motivation zur Zusammenlegung von ursprünglich 3 Grundstücken für EH/DH zu 1 großen Grundstück mit 1200 m² für das MFH in Verbindung mit der Änderung der möglichen Bebauung (Gebäudehöhen bis 13 m, bis zu 9 Wohnungen je Wohngebäude, Gebäudefronten von 30 m und fast 27m) ist nicht nachvollziehbar. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Art und Weise der geplanten Nutzungsänderung über den Planungszeitraum 2020 bis 2025 allein kommerzielle, gewinnmaximierende Interessen verfolgt und die Fortsetzung von Homogenität	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die verbindliche Bauleitplanung vor. Mit der Schaffung von Bauland soll dem bestehenden Wohnraum-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
im Baubestand und anwohnerfreundliche Stadtplanung auf der Strecke bleibt.	bedarf Rechnung getragen werden. Eine ausführliche Herleitung ist dem Kapitel 1 „Erfordernis und Ziele der Planung“ der Begründung zur 68. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen. Vor diesem Hintergrund wurde die aktuelle Planung von der Verwaltung unter Berücksichtigung von zahlreichen städtebaulichen Erwägungen empfohlen.	
1.1.8 Änderung der Planung		
Die Abkehr von einer wie ursprünglich geplanten Fortsetzung der Bebauung analog dem Bauabschnitt I (BP 128) mit EH und DH geht massiv zu Lasten eines harmonischen, gemeinsamen Erscheinungsbildes der Gebäude beider Bauabschnitte, sowie zu Lasten der Anwohner beider Wohngebiete infolge der oben beschriebenen Auswirkungen. Erläuterungen: Aus der Chronologie der öffentlichen Unterlagen lässt sich darstellen, dass besagtes besonders großes Grundstück durch den Zusammenschluss von 3 Grundstücken entstand. Die öffentlichen Unterlagen dokumentieren darüber hinaus, dass die ursprüngliche mögliche geplante Bebauung dieser 3 Grundstücke mit denen aller anderen Grundstücke des „BP 139“ übereinstimmte (Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit einer maximalen Giebelhöhe von 10m) und der Bebauungsform des nahtlos anschließenden, bereits bebauten Gebietes, des „BP 128 - Marienhöhe I“ entspricht. Ein optisch harmonisches Gesamterscheinungsbild beider Bauabschnitte war gewollt und mit diesem Plan gewährleistet.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Abb. oben ursprüngliche Planung mit RRB – Planstand 2020 Nebenstehendes Bild zeigt einen Bebauungsentwurf von 2020. Sehr gut zu erkennen ist, dass a) in diesem Entwurfstand die Art der Bebauung des BP 139 der Bebauung des BP 128 sehr ähnelt und fortgesetzt wird (oben in nördlicher Richtung angrenzend) und b) es sich um 3 einzelne, aneinander angrenzende Grundstücke an der östlich gelegenen Werner-Müller-Straße handelt Diese Art der Bebauung für den Abschnitt „Mariental II“ wurde auch seitens des Erschließers den Käufern der Grundstücke des Abschnittes „Mariental - I“ zu deren Kaufzeitpunkte 2019 / 2020 zugesichert. [Quelle: „Wohnbebauung Marienhof West – BA IB“, Büro Liebert, Alsdorf, Planstand 2020] [File „502807_14_24-11-04_19-112_liebert_asp.pdf“] Der Planentwurf des BP 139, Stand 2024 zeigt gegenüber der vorherigen Planung signifikante Änderungen:		

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
 Abb. unten Planung mit Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Planstand 2024 Während im Dokument auf die Änderung den westlichen Grünstreifen betreffend konkret hingewiesen wird (blaues Textfeld), findet sich im gesamten Dokument kein einziger Hinweis auf die signifikante Änderung im östlichen Bereich, direkt der Werner-Müller-Straße angrenzend: diese zusätzliche Änderung zeigt den Zusammenschluss der 3 Einzelgrundstücke zu 1 großen Grundstück bei gleichzeitiger Änderung der Bebauung von ursprünglich EH/DH zu MFH mit bis hier noch bis zu 6 Wohneinheiten je Wohngebäude [Quelle: „Wohnbebauung Marienhof West – BA IB“, Büro Liebert, Alsdorf, Planstand 04.11.2024, Seite 6] [File: „502807_14_24-11-04_19-112_liebert_asp.pdf“] sowie [Quelle: „Bebauungsplan N3. 139 - Marienhöhe II -, Stand 10.04.2024“] [File: „453710_03_24-04-10_19-112_bp_planurkunde_fruehzeitige.pdf“] Der Planentwurf BP 139, Stand 16.01.2025 zeigt zwei weitere Modifikationen, die nochmals zu Lasten eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes, als auch zu Lasten der Wohnqualität der Anwohner gehen werden:		

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
 Das im Entwurfsstand Juli 2024 eingezeichnete Mehrfamilienhaus in Reihenhäusbauweise weicht einem großen über Eck gebauten Mehrfamilienhaus, das sowohl von der Grundfläche, den Bautiefen, der Giebelhöhe und der Anzahl der Wohneinheiten nochmals größer ist als bereits im Planentwurf 2024 dargestellt (roter Pfeil).		
1.1.9 Art und Maß der Bebauung im „WA 1“, Schattenwurf und Schallimmissionen		
Darüber hinaus ist eine riesige Fahrzeugstellfläche von ca. 400 m² geplant, die unmittelbar an die Gärten der umliegenden 5 Grundstücke grenzt (schraffierte Fläche). [Quelle: BP Nr. 139, Stand 16.01.2025] [File „502800_05_25-01-16_19-112_bp_planurkunde_veroeff.pdf“] Das voluminöse über Eck geplante MFH hat eine Grundfläche von ca. 605m². Sehr breite, sowie hohe Häuserfronten zeigen zu den Straßen (zur Werner-Müller-Straße ca. 26,5m und ca. 30m zur in das Wohngebiet führenden Straße) und rückwärtig zu den angrenzen Grundstücken des BP 139, sowie des BP 128.	Die Stellungnahme bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplans und gehören nicht zum Regelungsinhalt der vorliegenden FNP-Änderung. Konkrete Vorgaben für die Bebauung werden durch den Flächennutzungsplan nicht gesteuert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag																																																	
Die zu den Straßen und den Gärten zeigenden Fassaden eines derart großen Hauses sind unübersehbar und störend groß. Dass ein derart großer Gebäudekomplex mit Frontbreiten zwischen 26,5 und 30 m, bei Dachhöhen von ca. 11 bis 13 m optisch in keinsten Weise in ein Wohngebiet mit sonst ausschließlicher Bebauung aus EH und DH passt, dürfte durchaus nachvollziehbar sein und sollte städteplanerisch entsprechend auf Eignung und Angemessenheit neu geprüft werden. Direkt neben dem sehr großen MFH-Komplex ist auf demselben Grundstück eine direkt an die Nachbargärten angrenzende Parkfläche von ca. 400 m² vorgesehen. Das ist nicht nur optisch völlig unharmonisch und wirkt deplatziert, sondern eine unzumutbare Schall- und Geräuschquelle. Die rückwärtig gelegenen Gebäudeflächen und die nördliche Giebelwand wirken wie Akustik-Spiegel und reflektieren den Schall direkt in die umliegenden Wohnbereiche. Weiterhin ist der Schattenwurf eines derart großen Komplexes besonders für die angrenzenden Grundstücke und Gebäude des BP 139 in westlicher/nordwestlicher Richtung, sowie die nordwestlich gelegenen Grundstücke nebst Bebauung des BP128 störend und unnötig beeinträchtigend. Die Tabelle zeigt exemplarisch die Länge (Tiefe) und die Richtung des direkten Schlagschattens des MFH: <table><tr><th></th><th colspan="2">ca. 08:00</th><th colspan="2">ca. 12:00</th><th colspan="2">ca. 16:00</th></tr><tr><th></th><th>Länge [m]</th><th>Richtung</th><th>Länge [m]</th><th>Richtung</th><th>Länge [m]</th><th>Richtung</th></tr><tr><td>Februar</td><td>>500</td><td>WNW</td><td>26</td><td>WNW</td><td>49</td><td>NO</td></tr><tr><td>April</td><td>60</td><td>WNW</td><td>13</td><td>NW</td><td>15</td><td>NO</td></tr><tr><td>Juni</td><td>33</td><td>W</td><td>9</td><td>NW</td><td>10</td><td>NO</td></tr><tr><td>August</td><td>55</td><td>W</td><td>12</td><td>NW</td><td>14</td><td>NO</td></tr><tr><td>Oktober</td><td>-</td><td>-</td><td>25</td><td>NNW</td><td>35</td><td>NO</td></tr></table> [Quelle: www.sonnenverlauf.de für 50,92437°N / 6,08460°E]		ca. 08:00		ca. 12:00		ca. 16:00			Länge [m]	Richtung	Länge [m]	Richtung	Länge [m]	Richtung	Februar	>500	WNW	26	WNW	49	NO	April	60	WNW	13	NW	15	NO	Juni	33	W	9	NW	10	NO	August	55	W	12	NW	14	NO	Oktober	-	-	25	NNW	35	NO		
	ca. 08:00		ca. 12:00		ca. 16:00																																														
	Länge [m]	Richtung	Länge [m]	Richtung	Länge [m]	Richtung																																													
Februar	>500	WNW	26	WNW	49	NO																																													
April	60	WNW	13	NW	15	NO																																													
Juni	33	W	9	NW	10	NO																																													
August	55	W	12	NW	14	NO																																													
Oktober	-	-	25	NNW	35	NO																																													
1.1.10 Schlussbemerkungen																																																			
Aus den in den Erläuterungen genannten Gründen wird daher Einspruch gegen den Bebauungsplan „BP 139, Marienhöhe II“ erhoben. Im Besonderen auf die Zusammenlegung von 3 Grundstücken auf denen ursprünglich EH/DH gebaut werden sollten zu 1 sehr großen Grundstück zwecks Bau eines sehr großen, hohen und voluminösen MFH mit bis zu 9 Wohneinheiten je Wohngebäude.	Die Schlussbemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Einwände auf die Inhalte des Bebauungsplans und nicht auf die vorliegende FNP-Änderung beziehen, wird der Stellungnahme nicht gefolgt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.																																																	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Der / die Unterzeichner sind gegen eine Genehmigung des vorliegenden BP 139 Stand Januar 2025. Der / die Unterzeichner plädieren dafür, den BP 139, so wie ursprünglich geplant und zum Zeitpunkt des Verkaufs der Grundstücke des BP 128 seitens der Erschließungsgesellschaft kommuniziert, ausschließlich in der Bebauung im Stil der WA 2 BP 139 (bzw. WA 2 des BP 128) mit EH/DH und Giebelhöhen bis max. 10 m fortzuführen und vollständig auf eine Bebauung vom Typ WA 1 im BP 139 zu verzichten. Eine einheitliche Bebauung mit Einfamilienhäusern und die Herausnahme des Mehrfamilienhauses aus dem Bebauungsplan sollte in der nächsten Abstimmung beschlossen werden. Nur so kann das Gesamterscheinungsbild des Wohngebietes harmonisch bleiben. Anlage: Unterschriftenliste mit 52 Unterzeichnenden		