

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 170 - Erweiterung Heldter Weg in Simmerath

Von: Buergerinitiative <buergerinitiative@heldter-weg.de>
An: walter.heinrichs@uwg-simmerath.de, Stephan Braun <sr.gmbh@t-online.de>, stefan.schwan@t-online.de, sascha_schmitz@t-online.de, Richard Breuer Weiterleitungsemail <richard.breuer.rollesbroich@gmail.com>, norbert.brewer@spd-gemeinde-simmerath.de, marco-scherner@cdu-simmerath.de, manfred.sawallich@spd-gemeinde-simmerath.de, ks@envis-solar.de, info@rastephanweber.de, gregor.harzheim@spd-gemeinde-simmerath.de, friedel.strauch@t-online.de, frank-ewert@cdu-simmerath.de, architekt-wunderlich@t-online.de
CC: "Hermanns, Karl-Heinz" <k-h.hermanns@gemeinde.simmerath.de>, Förster <Juergen.Foerster@gemeinde.simmerath.de>, "Nießen, Roger" <RNiessen@gemeinde.simmerath.de>

WichtigkeitNormal

Datum 17.10.2015 11:01

Sehr geehrte Mitglieder des Planungsausschusses,

der Planungsausschuss der Gemeinde Simmerath hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 gefasst.

Wir erheben hiermit sowohl als „Bürgerinitiative Heldter Weg“ als auch im Namen aller uns unterstützenden Bürgerinnen und Bürger gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 die nachfolgenden Einwendungen:

- **Durchsetzung der Ziele einer Interessensgemeinschaft zum Nachteil der betroffenen Bürger**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 werden die Interessen der beiden Eigentümer der Flurstücke 1067 – 1070 durchgesetzt. Es handelt sich hier laut Angaben des Projektentwicklers bonafide um die SiMo-Projekte und Immobilien GmbH sowie die J + J Objektgesellschaft mbH & Co KG. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1001 wollte sich an der Maßnahme nicht beteiligen. (S. Planentwurf der bonafide Immobilien GmbH, bei der Gemeinde Simmerath eingegangen am 22.04.2013)

Um den Interessen der oben genannten Eigentümer Nachdruck zu verleihen, wurde im September 2013 die „Interessensgemeinschaft zur Förderung der Weiterentwicklung der Gemeinde Simmerath“ gegründet. Der Satz auf Seite 1 der Gründungsurkunde „Wir werden uns in das Handeln von Verwaltung und Politik dann einmischen, wenn es den von uns manifestierten städtebaulichen Zielen zuwider läuft“ degradiert die Planungshoheit aller demokratisch gewählten Gremien zu Befehlsempfängern derjenigen, die über Investitionsmittel verfügen. Jeder Ratsvertreter ist aber allen Bürgerinnen und Bürgern verpflichtet und nicht nur einer Interessensgruppe.

Zahlreiche betroffene und interessierte Bürger haben aufgrund der Pläne der oben genannten Eigentümer im Jahr 2013 die Bürgerinitiative Heldter Weg gegründet, um sich für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Bebauung und Verkehrswegeplanung in Simmerath zu engagieren.

Bürgermeister Karl-Heinz Hermanns, der laut Homepage der CDU-Simmerath vor allen Dingen ein Bürgermeister der „kleinen Leute“ sein will, ist zu keiner Zeit persönlich in den Dialog mit den Anwohnern des Heldter Wegs getreten.

Er hat sich allerdings stark dafür eingesetzt, dass eine Erschließung des Plangebiets über das Flurstück 1001 ermöglicht wurde, obwohl sich der Grundstückseigentümer nicht an der Maßnahme beteiligt.

Wir müssen also davon ausgehen, dass hier die Ziele einer Interessengemeinschaft über die Belange der Anwohner gestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 wird dem Druck einer Interessengruppe nachgegeben, zulasten der Verpflichtung gegenüber allen Bürgerinnen und Bürgern. Wir sehen hier unser Recht auf Gleichbehandlung missachtet.

- **Flächenverbrauch ohne zugrundeliegenden Bedarf**

Durch die Erschließung des neu geplanten Baugebiets wird das zur Erweiterung des Heldter Wegs vorgesehene Grundstück, das direkt an einem Naturschutzgebiet (Natura 2000) liegt, ohne einen zugrundeliegenden Bedarf als Naherholungs- und Artenschutzfläche vernichtet. Dies gilt es insbesondere im Naturpark Nordeifel zu vermeiden.

Rückläufige Einwohnerzahlen stehen einer weiteren Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche gegenüber. Hier ist ein Flächenrecycling sinnvoller als die Neuinanspruchnahme von Freiflächen.

Die Tatsache, dass im Neubaugebiet Lohmühlenstraße seit 2013 nur rund die Hälfte aller Grundstücke verkauft wurde, unterstreicht den mangelnden Bedarf.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im aktuellen Flächennutzungsplan das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und als entsprechend schützenswert gegenüber ausgewiesenen Wohnbauflächen, welche nicht im Landschaftsschutzgebiet liegen, behandelt werden sollte. Alternativen gäbe es gemäß Flächennutzungsplan ausreichend. Es würde sich beispielsweise das ausgewiesene Wohngebiet rechts der Hauptstraße (Richtung Simmerath), welches sich bis „In der Mahr“ erstreckt, anbieten.

- **Verschwendung öffentlicher Mittel**

Durch die Erschließung neuer Baugebiete wird die Vermarktung der gemeindeeigenen Grundstücke in der Lohmühlenstraße erschwert (geplanter Erlös: 2,4 Mio. Euro). Die sinnvolle Verwendung der hier investierten öffentlichen Mittel ist gefährdet. Durch die Erschließung neuer Baugebiete über den Bedarf hinaus entstehen Leerstände. Die Kosten zur Unterhaltung der Infrastruktur steigen.

In der Lohmühlenstraße stehen zurzeit noch über 20 Grundstücke zum Verkauf.

Als Lösungsansatz bietet es sich an, gemeinsam mit den privaten Investoren Neubauten in der Lohmühlenstraße zu errichten. So kann hier der Grundstücksverkauf vorangebracht und die noch zahlreichen Baulücken geschlossen werden. Weitere Neubaugebiete erschweren hingegen die Vermarktung und es ist fraglich, ob genügend Familien in der Lohmühlenstraße ansässig werden, um den hier mit öffentlichen Mitteln neu errichteten Kindergarten in Zukunft mit Leben zu füllen.

- **Mangelnde Leistungsfähigkeit der Straße Heldter Weg**

Bereits heute ist die Verkehrssituation aufgrund der engen Straßenführung im Heldter Weg kritisch. An einer Stelle wurde die vorgeschriebene Straßenmindestbreite sogar nachweislich unterschritten. Im Winter ist bei Schnee nur die Durchfahrt für ein Fahrzeug möglich, was immer wieder zu Problemen führt. Auch die Parksituation ist schon heute kritisch und kann lediglich durch die Nutzung der

Mehrzweckfläche vor Grundstück 1001 etwas entspannt werden. Diese Mehrzweckfläche würde allerdings durch die neu geplante Straße sowie die zusätzlichen Hauseinfahrten weitestgehend entfallen. Wir gehen davon aus, dass die zusätzlichen Anwohner die Kapazität der Straße sprengen.

- **Zunahme der Unfallgefahr für Kinder durch höheres Verkehrsaufkommen**

Es gilt unbedingt zu berücksichtigen, dass im Heldter Weg rund 30 Kinder zuhause sind und es einen Spielplatz gibt, der von Kindergärten, Schulen und zahlreichen privaten Besuchern aus dem gesamten Gemeindegebiet gerne genutzt wird. Entsprechend gleicht die Verkehrsfläche einer Spielstraße, auf der zahlreiche Kinder mit Fahrzeugen wie Roller, Go-Karts, Fahrräder oder Inliner unterwegs sind. Durch das höhere Verkehrsaufkommen bei einer Erweiterung des Heldter Wegs muss von einer Zunahme der Unfallgefahr für diese Kinder ausgegangen werden.

- **Gefährdung von Kindern durch Baustellenfahrzeuge**

Sowohl während der Erschließung als auch bei der anschließenden Bebauung muss mit einem hohen Aufkommen von Baustellenfahrzeugen gerechnet werden. Wie im vorherigen Punkt beschrieben, wird der Heldter Weg intensiv von Kindern genutzt. Diese Kinder werden durch die Baustellenfahrzeuge massiv gefährdet.

- **Abweichung des Bebauungsplans Nr. 170 von der im Rahmen der Aufstellung veröffentlichten Bekanntmachung vom 18.09.2015**

In der o.g. Bekanntmachung wurde festgelegt, dass im Planbereich Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden sollen, wobei die Anzahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt sein soll.

Diese Bekanntmachung entspricht nicht der Planzeichnung sowie der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 170. Dieser ermöglicht teilweise die offene Bauweise, so dass neben Einzel- oder Doppelhäusern auch Gebäudekomplexe errichtet werden können, die nicht auf 2 Wohneinheiten begrenzt sind.

Durch die Bekanntmachung vom 18.09.2015 wird den Einwohnern der Gemeinde Simmerath suggeriert, dass der neue Bebauungsplan dem bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 147 entspricht. Dies ist jedoch nicht der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 170 ermöglicht teilweise Tiefgaragen, offene Bauweise, Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10% und 45%, die Ausbildung von z. B. Zwerchgiebeln bis zu einer Gesamtlänge je Gebäudeseite von max. 50 % der Fassadenlänge sowie eine veränderte First- und Traufhöhe.

Es gibt also erhebliche Veränderungen zum bestehenden Wohngebiet. Die Bekanntmachung vom 18.09.2015 verschleiern diese Tatsache.

- **Verschlechterung des Straßenzustands**

Wir befürchten, dass der Zustand des Heldter Wegs unter den Baufahrzeugen leiden wird. Wir Anwohner des Heldter Wegs sind nicht bereit, für eventuelle Reparaturzahlungen aufzukommen und fordern deshalb, dass die Investoren schon heute dazu verpflichtet werden, für evtl. Schädigungen aufzukommen.

- **Negative Beeinträchtigung des Artenschutzes**

Da wir in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet wohnen, können wir sicher sagen, dass der Mäusebussard hier vorkommt. Insbesondere wenn die Ackerfläche des Plangebiets abgeerntet ist, findet er hier hervorragende Nahrungsmöglichkeiten. Da dies vor allem die Jahreszeiten Herbst- und Winter betrifft, in der die Nahrung für den Mäusebussard knapp wird, ist die Fläche als Nahrungshabitat sicher essentiell. Dann halten sich die Mäusebussarde meist den ganzen Tag dort auf, nur zum Schlafen werden Bäume aufgesucht. Direkt an den Planbereich angrenzend befinden sich starke Bäume. Hier findet der Mäusebussard geeignete Strukturen.

Aus diesem Grund halten wir den Bebauungsplan Nr. 170 „Heldter Weg“ aus artenschutzrechtlicher Sicht für bedenklich. Da der Ersteller des Umweltberichts die Begutachtung im Sommer vorgenommen hat, konnte er zu diesem Zeitpunkt die negative Beeinträchtigung des Artenschutzes nicht erkennen.

- **Negative Beeinträchtigung von Geologie und Boden**

Aufgrund seiner Ausprägung wird der Boden im Plangebiet als sehr schutzwürdiger flachgründiger Felsboden eingestuft (s. S. 13 Umweltbericht). Durch die Umsetzung des Bauvorhabens kommt es zu einer Neuversiegelung von bisherigen Freiflächen und somit zum irreversiblen Verlust von Bodenfunktionen. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen.

Im Umweltbericht wird fälschlicher Weise behauptet: „Für die Erschließung sollen lediglich die bereits bestehenden Straßen und Wirtschaftswege ausgebaut werden.“ (S. Umweltbericht S. 20). Dies ist nicht korrekt. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgeführte Planstraße ist zurzeit Weide- sowie Ackerland. Ein Ausbau als Straße verschärft somit den oben beschriebenen Konflikt.

Außerdem wird im Umweltbericht behauptet:

„Da der Boden im Betrachtungsraum grundwasser- und stauwasserfrei ist und seine Gesamtfilterfähigkeit als mittel eingeschätzt wird, spielt er keine herausragende Rolle für den Wasserhaushalt.“ (S. Umweltbericht S. 14)

Dies zweifeln wir an. Bei der Bebauung des bestehenden Wohngebiets Heldter Weg war auf nahezu jedem Flurstück das Grundwasservorkommen so hoch, dass entweder auf einen Keller verzichtet wurde oder dieser mit einer „Weißen Wanne“ errichtet wurde.

Auch im Umweltbericht wurde festgestellt, dass eine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Neuversiegelung verbleibt.

Da es für die Erschließung des Plangebiets keinen dringenden Bedarf gibt, gilt es diesen Konflikt unbedingt zu vermeiden.

- **Verlust von Gehölzen**

Das Plangebiet wird von verschiedenen Gehölzen umrandet. Die Zugehörigkeit einzelner Gehölze im Randbereich des Bebauungsplans kann ohne eine eindeutige Vermessung nicht zweifelsfrei geklärt werden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des Bestandes, sowie die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich bis zur Entwurfsfassung zurückgestellt. (S. 16/17Umweltbericht)

Insbesondere die Gehölze unterhalb der Flurstücke 1069 und 1070 scheinen für uns eindeutig im Plangebiet zu liegen. Da wir bereits Vermessungen beobachtet haben, gehen wir davon aus, dass auf dieser Basis die Zugehörigkeit zweifelsfrei geklärt werden kann.

Wir gehen von einer Beeinträchtigung dieser Gehölze aus. Da es für die Erschließung des Plangebiets keinen dringenden Bedarf gibt, gilt es diesen Konflikt unbedingt zu vermeiden.

- **Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds**

Durch die Errichtung von Wohnbebauung wird das Landschaftsbild im Plangebiet langfristig beeinträchtigt. Aufgrund der Ortsrandlage und Anpassung der Planung an die umgebende Bebauung, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen. (s. Umweltbericht S. 23)

Dies zweifeln wir an. Der Bebauungsplan Nr. 170 ermöglicht teilweise Tiefgaragen, offene Bauweise, Dächer mit einer Dachneigung zwischen 10% und 45%, die Ausbildung von z. B. Zwerchgiebeln bis zu einer Gesamtlänge je Gebäudeseite von max. 50 % der Fassadenlänge sowie eine veränderte First- und Traufhöhe.

Somit weicht er erheblich vom bestehenden Bebauungsplan Nr. 147 des Heldter Wegs ab und ermöglicht Wohnkomplexe, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Da es für die Erschließung des Plangebiets keinen dringenden Bedarf gibt, gilt es diesen Konflikt unbedingt zu vermeiden.

- **Wertminderung von Bestandsimmobilien**

Es gibt zahlreiche Bestandsimmobilien in der unmittelbaren Nachbarschaft des Heldter Wegs, die von älteren Mitbürgern in naher Zukunft aufgegeben werden. Durch die Schaffung neuer Wohngebiete wird der Preis für diese Bestandsimmobilien gesenkt. Infolgedessen erfolgt eine Entwertung der Altersvorsorge unserer älteren Mitbürger. Aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen ist davon auszugehen, dass im Ort durch die Erschließung neuer Baugebiete Leerstände entstehen. Um diesen Konflikt zu vermeiden, ist ein Flächenrecycling sinnvoller als die Neuinanspruchnahme von Freiflächen.

Da Masseneinwendungen häufig keine (ausreichenden) Einwendungen im rechtlichen Sinne darstellen und deshalb keine Klagerechte sichern, wird die Bürgerinitiative Heldter Weg keine Masseneinwendung einbringen. Stattdessen werden betroffene Anwohner diese Einwendungen einbringen, um so die Klagerechte zu sichern.

Es ist für uns als Bürgerinitiative jedoch von großer Bedeutung, dass Ihnen unsere Position bekannt ist.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Im Auftrag der Bürgerinitiative Heldter Weg

Nicole Dorazil

Bürgerinitiative Heldter Weg

www.heldter-weg.de

buergerinitiative@heldter-weg.de

