

Simmerath, den 23. Juni 2015

A1

## NIEDERSCHRIFT

### über die Bürgerinformation zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 – Erweiterung Heldter Weg in Simmerath

Am 22.06.2015 fand im Rathaus der Gemeinde Simmerath, Sitzungssaal, 52152 Simmerath in der Zeit von 19:30 Uhr bis 21:45 Uhr die Bürgerinformation (außerhalb des förmlichen Verfahrens) zur Entwicklung des o.a. Baugebietes statt. Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung, welche ab dem 22.06.2015 veröffentlicht war, eingeladen worden.

Teilnehmer:

Gemeinde Simmerath

- Beigeordneter Roger Nießen
- Bauamtsleiter Jürgen Förster
- Schriftführerin Annemie Theißen

und die Bürgerinnen und Bürger gemäß der beigefügten Anwesenheitsliste. Verwaltungsseitig wird darauf hingewiesen, dass diese Anwesenheitsliste nicht vollständig ist, da diese während der Veranstaltung nicht weitergereicht wurde. Eine Zählung der Teilnehmer durch die Verwaltung ergab die Anwesenheit von insgesamt 52 Personen.

Herr Beigeordneter Nießen begrüßte um 19:30 Uhr die anwesenden Bürger, die vorgenannten Teilnehmer und die anwesenden Ratsvertreter und Ortsvorsteher.

Sodann legte er die Historie des bisherigen Verfahrens dar und erläuterte den vom Planungsausschuss favorisierten Entwurf mit 14 eingeschossigen Wohngebäuden und der Straßenführung in diesem Gebiet. Durch Herrn Förster wurde dieser Vortrag ergänzt um die Möglichkeit, den Baustellenverkehr während der Erschließung über die Tiefenbachtalstraße, am Forsthaus Hochau in Richtung Rüstenstraße fließen zu lassen. Der während der Erschließung abfahrende Verkehr könne über den Wirtschaftsweg in die Kammerbruchstraße geleitet werden. Herr Nießen stellte für die Gemeinde Simmerath klar, dass die Gemeinde im Baugebiet keine Flächen in

ihrem Eigentum habe. Bedarf an Bauland bestehe und daher sei man auf private Investoren angewiesen.

Nach diesen Erläuterungen bat Herr Nießen um Wortmeldungen.

Als erstes meldete sich Herr Bein zu Wort und fragte, warum das neue Baugebiet vom bestehenden Baugebiet Heldter Weg abweiche. Herr Förster von der Verwaltung stellte klar, dass hier wie dort eine eingeschossige Bauweise vorgesehen sei und die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude gleich seien.

Darauf aufbauend bat Frau Dorazil um Bestätigung der Firsthöhe von 8,70 m, dass 14 Wohngebäude geplant seien und Mehrfamilienhäuser möglich seien. Dies wurde von Herrn Förster bestätigt. Ob denn, so Frau Dorazil, auch Gewerbe zulässig seien. Herr Förster verwies in diesem Zusammenhang auf die Einschränkungen aufgrund der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes; die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten sei jedoch möglich. Frau Dorazil wünschte die maximale Zulassung von Zweifamilienhäusern. Sie übte eine grundsätzliche Kritik an der Ausweisung dieser Fläche und führte an, dass im Baugebiet Lohmühlenstraße noch genügend Baugrundstücke zur Verfügung stünden und bei der Ausweisung weiterer neuer Baugebiete dies negative Auswirkungen auf den Wert von Bestandsimmobilien habe. Herr Dorazil ergänzte die Ausführungen um die unausweichliche Steigerung des Gebührenhebesatzes der Gemeinde, wenn die geplanten Verkehrsflächen in das Eigentum der Gemeinde übergehen würden. Er bat um Auskunft, woher denn die Wohnraum-Bedarfsermittlung stamme.

Frau Dorazil behauptete, die Bedarfsermittlung aus dem Flächennutzungsplanverfahren sei über 10 Jahre alt und damals sei das Gebiet ‚Lohmühlenstraße‘ noch nicht aktuell gewesen. Nun könne der Wohnraumbedarf im Bebauungsplangebiet ‚Lohmühlenstraße‘ gedeckt werden.

Beigeordneter Nießen erklärte, dass die Baulandreife im Gebiet ‚Lohmühlenstraße‘, bereits eingetreten sei. Das Baugebiet ‚Erweiterung Heldter Weg‘ werde aller Voraussicht nach in ca. 1,5 Jahren erschlossen sein.

Herr Schepers als Interessenvertreter des Investors erklärte, dass die Immobilienpreise steigen und Bedarf für Wohnungen vorhanden sei. Durch die Schaffung von Eigentumswohnungen wandere die ältere Bevölkerung nicht ab und, so behauptete Herr Schepers, die Bestandsimmobilien verlieren nicht an Wert. Es sei nicht vorgesehen, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen. Vielmehr sei vorgesehen, Wohnmöglichkeiten für Alten-Wohngemeinschaften und Behinderten-Wohngemeinschaften und Demenz-Wohngemeinschaften zu schaffen.

Es erfolgte sodann eine hitzige und teilweise unsachliche Diskussion zwischen den Anwesenden und Herrn Schepers, die sich Herr Nießen verbat. Er bat die Beteiligten, sich in der Ausdrucksweise zu mäßigen. Herr Nießen erklärte, dass die Gemeinde durch den Investor nicht darüber informiert worden sei, dass kein ‚Einfamilienhausgebiet‘ mehr geplant sei. Eine neue Planung müsse dem

Planungsausschuss der Gemeinde vorgelegt werden. Das hier erwähnte neue Konzept werde vom Investor angefordert.

Herr Schepers erklärte, dass der städtebauliche Entwurf, wie er hier vorgestellt worden sei, vom Investor getragen werde. Die Kubatur der Gebäude etc. sei richtig dargestellt, lediglich die Nutzung durch die vorhin erwähnten alternativen Wohnformen sei neu. Er erläuterte, dass Mehrfamilienhäuser, jedoch keine Vier-Familienhäuser erstellt werden sollen, in denen Wohngruppen von 4 – 6 Personen je Haus leben.

Von mehreren Zuhörern wurde heftige Kritik an der Vorgehensweise des Investors geübt, erst in dieser Informationsveranstaltung mit ‚neuen‘ Wohnformen aufzuwarten, ohne die Gemeinde vorher zu informieren.

Herr Bein erklärte, dass die Straße „Heldter Weg“ zu schmal für Baustellen- und zusätzlichen Anwohnerverkehr sei. Nach der Mängelbeseitigung weise die Straße noch immer Risse auf.

Herr Förster von der Verwaltung erklärte, dass die Straße sehr wohl für Pkw- und Lkw-Verkehr geeignet sei. Allerdings solle, wie eingangs erwähnt, die Baustellenfahrzeuge während der Erschließungsmaßnahme über die Tiefenbachtalstraße geführt werden. Ein Schwerlastverkehr finde im „Heldter Weg“ nicht statt.

Herr Derks bat um Auskunft zum Landschaftsschutzgebiet in diesem Bereich. Herr Förster führte aus, dass im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan (FNP) der Landschaftsschutz in diesem Bereich bereits zurückgenommen worden sei.

Frau Dorazil merkte an, dass diese Flächen nicht im Umweltbericht zum FNP erwähnt seien. Hierauf entgegnete Herr Förster, diese Flächen seien nicht im Umweltbericht aufgeführt, da dort keine planungsrelevanten Arten vorhanden seien. Auf eine Zwischenbemerkung des Herrn Dorazil erläuterte Herr Förster, dass der FNP von einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,7 auf 2,3 ausgehe, so dass der geplante Wohnraum benötigt werde.

Frau Dorazil wies auf die von Verbänden geforderte ‚Allianz für die Fläche‘ hin. Hierzu gab Herr Förster bekannt, dass die Gemeinde Simmerath durch die Neuaufstellung des FNP bereits die Wohnbauflächen reduziert habe.

Herr Schepers wies darauf hin, dass insbesondere in der Ortschaft Simmerath Wohnflächen durch Neubauten „recycelt“ seien und warf den Wortführern der Bürgerinitiative vor, dass man im infrage kommenden Bereich gar kein Wohngebiet haben wolle. Dies bestritt Frau Dorazil, es gehe um eine ökologische und flächenschonende Bebauung.

Herr Gerards wiederholte den Wunsch, ein Nutzungskonzept vom Investor zu erhalten. Weiterhin bat er um Erläuterung der im FNP „rosa“ dargestellten Fläche im

südlichen Bereich. Herr Beigeordneter Nießen erklärte, dass es sich um eine Optionsfläche für zukünftiges Bauland handele. Dies ergänzte Herr Förster um das Ziel der Landesplanung, die Ortschaften Simmerath und Kesternich zusammenzuführen.

Herr Ortsvorsteher Offermann kritisierte das hitzige Niveau der Veranstaltung und die unangebrachte Wortwahl einiger. Wenn dies Schule mache, könne er der Verwaltung nur raten, solche ‚freiwilligen Veranstaltungen‘ nicht mehr durchzuführen. Diese Veranstaltung sei dazu da, eine Diskussion zu führen und alles vorzutragen, was wichtig sei; in den Sitzungen des Planungsausschusses könne nur zugehört werden.

Frau Schröder erklärte, sie fühle sich „überplant“. Sie habe nur zufällig von dieser Veranstaltung erfahren und glaube, die Bevölkerung solle nicht erfahren, was im Bereich Heldter Weg geplant sei. Weiterhin übe sie Kritik an den bisher durchgeführten Bauvorhaben des Investors und an den ihrer Meinung nach auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Projekten. Sie vermisse ökologisch durchdachte Projekte. Herr Ortsvorsteher Offermann antwortete Frau Schröder, dass diese ihn vorhin wohl missverstanden habe. Jetzt sei der Zeitpunkt, zu sagen, was man „auf dem Herzen habe“. Herr Schepers bestätigte, dass Investoren Geld verdienen wollen. Für das von ihm umrissene Projekt der Wohngemeinschaften gebe es z.Zt. keine Flächen. Die bisher umgesetzten Projekte entsprächen der EnergieEinsparverordnung und seien daher ökologisch gebaut. Daran anknüpfend erklärte Beigeordneter Nießen, dass die Gemeinde mit dem Bauleitplan Rahmenbedingungen schaffe. Auf ökologische Umsetzungen z.B. Solartechnik etc. könne kein Einfluss genommen werden. Auch habe die Gemeinde keinen Einfluss auf vorhandene Baustellen, die in Privateigentum stünden. Zum Gefühl des „Überplant“ könne er nur auf die von Ortsvorsteher Offermann getätigte Aussage verweisen, jetzt sachlich kundzutun, was gewünscht sei. Auch verwies er auf das folgende, gesetzlich vorgeschriebene Aufstellungsverfahren mit der Möglichkeit Anregungen schriftlich darzulegen.

Frau Bosten wollte wissen, ob die geplanten Häuser so gebaut würden, wie z.B. in der Straße In der Mahr. Herr Schepers verneinte dies und wies auf geplante Zweifamilienhäuser für die Wohngemeinschaften hin.

Sodann fragte Frau Bosten, wie die Straße „Heldter Weg“ genutzt werden solle und wie geparkt werden solle. Herr Förster erläuterte nochmals, dass eine eingeschossige Bauweise vorgesehen sei. Die Parksituation im vorhandenen Baugebiet sei aufgrund der kleinen Baugrundstücke problematisch. Sodann erläuterte er nochmals den eingangs der Veranstaltung beschriebenen möglichen Baustellenverkehr während der Erschließungsmaßnahme.

Frau Bosten erkundigte sich zum Baugebiet Mispelbaum zwischen Simmerath und Kesternich. Herr Förster gab Aufschluss darüber, dass die Grundstückseigentümer in diesem Bereich auf Anfrage überwiegend erklärt hätten, kein Interesse an einer

Erschließung zu haben. Vielleicht, so Frau Bosten, hätten auch diese Eigentümer Angst vor außerordentlichem Autoverkehr. Beigeordneter Nießen erklärte, dass diese Fläche im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen sei. Eine Erörterung über diese Baufläche sei jedoch nicht Gegenstand der heutigen Veranstaltung. Ortsvorsteher Offermann bestätigte die Auskunft des Herrn Förster.

Herr Lenzen wollte wissen, warum die Gemeinde die hier beabsichtigten Wohngemeinschaften nicht im Baugebiet ‚Lohmühlenstraße‘ zulasse. Herr Beigeordneter Nießen erklärte, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens diese Wohnart nicht begehrt gewesen sei; der Bebauungsplan aber unter bestimmten Voraussetzungen angepasst werden könne.

Herr Nowak kritisierte, wie einige Vorredner auch, die Gewinnausrichtung des Investors und die daraus resultierenden komprimierten Gebäude. Weiterhin kritisierte er, dass der vorhandene Wendehammer, welcher z.B. für Schneemassen während der Schneeräumung genutzt werde, nunmehr überbaut werden solle. Auch gehe Parkfläche verloren. Beigeordneter Nießen erwiderte, dass die Gemeinde die Schaffung von Wohnraum mit den dafür notwendigen Investitionen begrüße. Zum Parkraum erläuterte er, dass pro Einfamilienhaus 2 Stellflächen nötig seien.

An Herrn Schepers gewandt stellte Herr Dorazil klar, dass die Bürgerinitiative die bekanntgegebenen Wohnformen nicht ablehne. Allerdings sei ihm nicht klar, woher er den Bedarf an diesen Wohnformen kenne. Hier verwies Herr Schepers auf das auch von ihm geforderte städtebauliche Konzept für die Ortslage / Gemeinde Simmerath. Die Bürgerinitiative solle sich ebenfalls an die Gemeinde wenden und dieses Konzept fordern. Sodann unterstellte er der Bürgerinitiative, für den in Rede stehenden Bereich die Schaffung von Bauland verhindern zu wollen.

Beigeordneter Nießen erklärte, dass ein städtebauliches Konzept für die Ortslage Simmerath vor der Beauftragung stehe. Auch er sei überzeugt, dass Bedarf für die hier erwähnten Wohnformen bestehe und hinterfragte ebenfalls den „Ansatz“ der Bürgerinitiative.

Herr Dorazil forderte, Fakten wie z.B. Verkehrsaufkommen, zu untersuchen. Es sei nicht verhältnismäßig, so Beigeordneter Nießen ein Verkehrsgutachten für 10 geplante Häuser zu beauftragen. Dieses Gutachten, so Herr Dorazil, könne der Investor bezahlen.

Herr Sawallich erklärte, dass die Politik einen Interessensausgleich zwischen Bürgern, Bürgerinitiative und der vorgesehenen Planung schaffen müsse. Es müsse eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Ein Nutzungskonzept gehöre zwar nicht zum Bebauungsplanverfahren, müsse jedoch berücksichtigt werden. Auch er forderte das Nutzungskonzept vom Investor und wünschte sich, dass der Kontakt zur Bürgerinitiative gehalten werde.

Sodann wurde ein weiteres Mal nach dem Baustellenverkehr gefragt, so dass Beigeordneter Nießen wiederholte, wie der Baustellenverkehr zur Erschließung angedacht sei. Hier bestehe die Möglichkeit, den Straßenzustand vor Beginn der Arbeiten gutachterlich festzuhalten.

Herr Schepers erklärte, dass die angesprochene Verkehrsregelung eine positive Lösung darstelle. Es könne auch von Süden her eine vorübergehende Baustraße hergestellt werden. Er stellte in Aussicht, dass für jeden Bewohner ausreichend Parkraum zur Verfügung stehe. Zu Herrn Sawallich gewandt versprach er, das Nutzungskonzept der Verwaltung zukommen zu lassen.

Ein Bürger war irritiert, dass es bereits eine zweigeschossige Planung gegeben habe jedoch während der Veranstaltung erläutert worden sei, von der Planung mit Wohngemeinschaften nichts gewusst zu haben. Herr Beigeordneter Nießen klärte diesen Bürger auf, dass es eine Planung gegeben habe, zweigeschossige Gebäude zu errichten. Diese Zweigeschossigkeit sei jedoch von den Bürgern nicht gewollt gewesen und auch nicht planungsrechtlicher Wille der Gemeinde. Das neue Baugebiet solle sich baulich an das vorhandene Baugebiet anpassen. Wie die vorgesehenen eingeschossigen Gebäude genutzt werden, sei nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Herr Nowak befürchtete die Zerstörung der vorhandenen Struktur durch die, seiner Meinung nach, gewinnorientierte Planung sowie einheitliche, konzentrierte Bebauung mit Staffelgeschossen. Hierauf antwortete Herr Schepers, dass durch die Rücknahme der Zweigeschossigkeit der Wille insbesondere der Anwohner berücksichtigt worden sei. Er betonte nochmals, dass in Simmerath keine genügend große Flächen für die erwähnten Wohngemeinschaften vorhanden sei.

Frau May erfragte, ob Mietobjekte geplant seien. Ein großer Teil, so Herr Schepers, soll vermietet werden. Ob eine Wohngemeinschaft Eigentum erwerbe, könne zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden.

Sodann fragte Frau May, wer denn die Betreuung der Behinderten übernehme. In der Regel, so Herr Schepers, gestalten Wohngemeinschaften ihr eigenes Leben. Diese Gemeinschaften bestünden aus gesunden und aus behinderten Menschen. Die Anmietung sei auch für Familien möglich.

Ob denn ein Pflegeheim entstehe, so die Frage einer Bürgerin. Es sei, so Herr Schepers, noch nichts Konkretes geplant. Wenn die Nutzung durch Wohngemeinschaften nicht zustande komme, sei auch eine klassische Wohnnutzung möglich.

Herr Vormstein wünschte sich eine separate Veranstaltung zur Vorstellung des Nutzungskonzeptes durch Herrn Schepers.

Frau Bosten nannte die, ihrer Meinung nach, bekannten Namen der Investoren und fragte, ob eine mehrgeschossige, verdichtete Bebauung mit Staffelgeschossen in diesem Baugebiet umgesetzt werde. Herr Nießen erklärte, dass hierüber während der vergangenen zwei Stunden ausführlich gesprochen worden sei und sich die Beantwortung dieser Frage erübrige.

Frau Dorazil bat um Auskunft, warum keine kleinen Grundstücke gewollt seien. Herr Förster erklärte, dies sei der derzeitige politische Wille.

Herr Nießen bat um weitere Wortmeldungen. Nachdem keine weiteren Wortmeldungen folgten, wies Herr Nießen darauf hin, dass eine gute Planung gemeinsam mit den Bürgern geschaffen werden solle. Er bedankte sich bei allen Anwesenden für die konstruktive Veranstaltung und beendete die Bürgerinformation um 21:45 Uhr.

Aufgestellt:

Gesehen:

  
Annemie Theißen  
Schriftführerin

  
Roger Nießen  
Beigeordneter

  
Jürgen Förster  
Leiter Bauamt