Stadt Heinsberg – 1. Änderung des VEP Nr. 18 „Waldenrath-Kleiner Eschweg / Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Beschlussvorschläge mit Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zu den während der Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB – Offenlage – und § 4 (2) BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

Ifd. Nr.	Schreiben	Datum	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1, B2, B3, B4	Bürger 1 aus Waldenrath Bürger 2 aus Waldenrath Bürger 3 aus Waldenrath Bürger 4 aus Waldenrath	07.04.2015 09.04.2015 10.04.2015 14.04.2015	<p><i>Gleichlautende Einwendungen der Bürger B1-B4:</i></p> <p>Die Bürger sehen sich dahingehend benachteiligt, da ihnen bei der Planung und Realisierung ihrer Bauvorhaben keine zusätzliche Wohneinheit ermöglicht wurde.</p> <p>Des Weiteren sei für die Bürger bei der Auswahl der Baugrundstücke von Belang gewesen, dass u.a. im Baugebiet nur Einfamilienhäuser zugelassen waren und sich somit eine positive Grundlage für die Ansiedlungsentscheidung ergab.</p> <p>Die geplante Änderung führe zu einer erheblichen Minderung des Eigentumswertes, da nunmehr die zusätzliche Nutzungsmöglichkeit nicht mehr geschaffen werden könne.</p>	<p>Der Rat der Stadt Heinsberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 mehrheitlich beschlossen, dass in Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen, in denen nur eine Wohneinheit zulässig ist, die Festsetzungen bei Bedarf entsprechend geändert werden sollen. Der steigende Wunsch, Mehrgenerationenhäuser im Zuge des demografischen Wandels zu realisieren, begründet die moderate Erhöhung der Wohneinheiten um eine weitere, so dass zukünftig zwei uneingeschränkte Wohnungen erstellt werden können.</p> <p>Die verträgliche Nachverdichtung über die Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von einer auf maximal zwei lässt keine negativen Auswirkungen im Plangebiet erwarten. Insbesondere die Regelung, dass auf den Privatgrundstücken ein unabhängiger zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen ist, schließt eine nicht verträgliche Erhöhung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Straßenraum aus. Erhebliche Minderungen des Eigentumswertes sind nicht zu befürchten.</p>	Die Einwendungen werden zurückgewiesen.
B 5	Bürger 5 aus Kirchhoven	05.05.2015	Der Bürger legt dar, dass eine Nachverdichtung nicht notwendig sei, da alle Erwerber / Eigentümer in Kenntnis der Festsetzungen des Bauleitplanes die Grundstücke erworben haben.	Der Rat der Stadt Heinsberg hat in seiner Sitzung am 04.03.2015 mehrheitlich beschlossen, dass in Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen in denen nur eine Wohneinheit zulässig ist, die Fest-	Die Einwendungen werden zurückgewiesen.

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	Schreiben	Datum	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Des Weiteren stelle die geplante Erhöhung der Wohneinheiten das Ziel des ursprünglichen VEP Nr. 18 in Frage, der die Eigentumsbildung fördern und den dörflichen Charakter erhalten sollte.</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch die Teilung eines größeren Grundstückes zukünftig vier Mietwohnungen entwickelt werden könnten, wo ursprünglich ein Einfamilienhaus zulässig war. Die geplante Änderung diene nicht der Förderung der Eigentumsbildung sondern Investoren.</p> <p>Es wird bemängelt, dass die geplante Änderung des VEP Nr. 18 bereits vier Jahre nach Rechtskraft des Planes erfolgen solle.</p> <p>Es wird angeregt eine weitere Wohneinheit über einen Bauaufsichtlichen Dispens zu ermöglichen.</p>	<p>setzungen bei Bedarf entsprechend geändert werden sollen. Der steigende Wunsch, Mehrgenerationen-häuser im Zuge des demografischen Wandels zu realisieren, begründet die moderate Erhöhung der Wohneinheiten um eine weitere, so dass zukünftig zwei uneingeschränkte Wohnungen erstellt werden können.</p> <p>Das Ziel des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18, nämlich der Eigentumsbildung, wird durch die Änderung nicht aufgegeben. Es wird lediglich ermöglicht, insbesondere Mehrgenerationenwohnen bzw. Raum für Pflege-/Betreuungspersonal zu schaffen. Die kompakten zulässigen Gebäude ermöglichen gerade die vorge-nannten Nutzungen, jedoch weniger großflächige Mietwohnungen. Insbesondere die Regelung, dass auf den Privatgrundstücken ein unabhängiger zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen ist, schließt eine nicht verträgliche Entwicklung des Gebiets aus.</p> <p>Der Rat der Stadt Heinsberg hat die Verwaltung beauftragt, in Plangebieten bei Bedarf die Anzahl von einer Wohneinheit auf zwei zu erhöhen.</p> <p>Ein Grundzug des ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplans ist u.a. die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten. Daher ist es in diesem Fall nicht möglich, im Zuge von Ausnahmen bzw. Befreiungen gem. § 31 BauGB zusätzliche Wohnein-heiten zuzulassen.</p>	

1. Änderung VEP Nr.18'

Ifd. Nr.	Schreiben	Datum	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T 1	Geologischer Dienst NRW	16.04.2015	In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Gemarkung Waldenrath nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen sei. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sei die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.	In den Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.18 wird ein entsprechender Hinweis zur Erdbebenzone 2 und der Berücksichtigung der DIN 4149 aufgenommen.	Der Hinweis wird berücksichtigt
T 2	Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW	21.04.2015	<p>1. In der Stellungnahme wird festgestellt, dass das Plangebiet auf dem Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld Pütt1 und Horrem 132 (Eigentümer: RWE Power AG, 50935 Köln) sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Heinsberg“ (Land NRW) liegt.</p> <p>2. Die Flächen liegen zudem über den Erlaubnisfeldern „Rheinland“ (Inhaberin der Erlaubnis: Wintershall Holding GmbH). Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.</p> <p>3. Der Planbereich ist gem. vorliegender Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne Okt. 2012) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen, die aufgrund des fortschreitenden Betriebs der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. In den nächsten Jahren ist eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände nicht auszuschließen, nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist zudem ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen,</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Erftverband und die RWE Power wurden beteiligt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B = Bürger

T = Träger öffentlicher Belange

1. Änderung VEP Nr.18‘

Ifd. Nr.	Schreiben	Datum	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Hebungen) möglich, die u.U. zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.</p> <p>4. Es wird empfohlen, die bergbautreibende RWE Power AG und bzgl. Grundwasserdaten den Erftverband zu beteiligen.</p>		