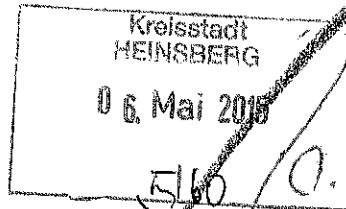


_____ * Lindenstraße _____ 52525 Heinsberg

Bürgermeister der
Stadt Heinsberg
Amt 60 – Bauverwaltungs- und Planungsamt
Apfelstr. 60
52525 Heinsberg



05. Mai 2015

B5

**Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath – Kleiner Eschweg/Straetener Weg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)
Einwendung**

Sehr geehrte Damen und Herrn,

mit Bekanntmachung vom 25. März 2015 veröffentlichen Sie die Offenlage des Entwurfes der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18 „Waldenrath – Kleiner Eschweg/Straetener Weg“. Gegen diese Änderung möchte ich mit diesem Schreiben meine Einwände vorbringen.

Im Inhalt der Planung zur Begründung vom 27. Feb. 2015 zur 1. Änderung des VEP Nr. 18 wird aufgeführt, dass diese Änderung der Nachverdichtung dienen soll. Dieser Grund ist irrelevant da nach meinem Kenntnisstand bereits alle Grundstücke des B-Plans veräußert wurden und damit eine Lückenschließung des Baugebietes gesichert ist. Eine Änderung zur Nachverdichtung ist also nicht notwendig. Ich gehe zudem davon aus, dass alle Erwerber der Grundstücke den aktuell gültigen Bebauungsplan kannten und sich somit der Auflagen bewusst waren als sie das jeweilige Grundstück erworben haben.

Die generelle Erhöhung der Wohneinheiten pro Gebäude führt die Begründung des aktuellen VEP Nr. 18 vollständig ad absurdum. In der Begründung des VEP Nr. 18 vom 27. Juni 2011 heißt es, dass das vordringliche Ziel des Bebauungsplans die Eigentumbildung sei und der dörfliche Charakter erhalten bleiben soll. Wird nun die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei erhöht, so ist dies eindeutig ein Schritt in Richtung Förderung des Mietwohnungsbaus. Es ist dann durchaus möglich, bei cleverer Teilung eines „größeren“ Grundstücks, vier Mietwohnungen unterzubringen auf dem, nach den ursprünglichen Planungszielen ein Einfamilienhaus hätte stehen sollen. Dass diese Änderung bereits nicht einmal vier Jahre nach dem ersten Aufstellungsbeschluss des VEP Nr. 18 durchgeführt wird, deutet ja zudem daraufhin, dass die ursprüngliche Planung solch essenzielle Fehler

beinhalten muss, dass derart gravierende Änderungen in den Grundzügen der Planung notwendig sind.

Diese Änderung mit dem demografischen Wandel zu begründen ist in meinen Augen auch nicht zielführend. Eine zweite Wohnung für einen Mehrgenerationenhaushalt oder aber für eine Pflegekraft in einem barrierefreien Haushalt kann in bestehen Bebauungsplänen mit einer Dispens gelöst werden. Sollte dies für Ihr Rechtsempfinden bei einem so jungen Bebauungsplan nicht möglich sein, so ist es durchaus möglich dies genau so in einem Bebauungsplan festzuschreiben. Man kann durchaus für genau diese zwei Fälle, die Nutzung als Mehrgenerationen Haushalt oder aber die Wohnung für Pflegepersonal, eine Ausnahme der Beschränkung der Wohneinheitenzahl in den Bebauungsplan aufnehmen. Dies würde wenigstens dazu führen, dass weiterhin das vordringliche Ziel des Bebauungsplans erhalten bleibt, nämlich dass er immer noch der Eigentumsbildung dient.

Zusammenfassend bleibt zu sagen:

- Eine Nachverdichtung des Baugebietes ist nicht nötig da bereits alle Grundstücke veräußert wurden.
- Mehrgenerationenhaushalte oder Wohnungen für Pflegepersonal könnten über eine Dispens genehmigt werden oder aber es wird in den neuen Bebauungsplan inkludiert, dass maximal eine Wohnung pro Gebäude gestattet ist mit Ausnahme von Mehrgenerationenhäusern und Wohnungen für Pflegepersonal.
- Die aktuelle Änderung des VEP Nr. 18 fördert den Mietwohnungsbau und dient einigen wenigen Investoren. Daher widerspricht er den Grundzügen der Planung zum ursprünglichen VEP Nr. 18 in dem das vordringliche Ziel die Eigentumsbildung war.

Daher bitte ich von der Änderung, in der vorliegenden Form, Abstand zu nehmen.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

