Stadt Stolberg (Rhld.)
DER BÜRGERMEISTER

Stolberg, den 10.08.2010

EINLADUNG **zu einer**

SONDERSITZUNG **Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt**
des

ASVU

Sitzungskennziffer: **XVI / 9**
Tag der Sitzung: **Dienstag, 31.08.2010**
Ort der Sitzung: **Rathaus, Ratssaal**
Beginn der Sitzung: **16:00 Uhr**

Tagesordnung (Beratungspunkte):

a) Feststellung der Beschlussfähigkeit

b) Feststellung der form- und fristgerechten Ladung sowie Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 27 Absatz 2 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Stolberg (Rhld.)

c) Beschlussfassung über die Tagesordnung

A) Öffentliche Sitzung:

1. Bebauungsplan Nr. 68 "Brockenberg", 2. Änderug
   hier: Vorstellung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

2. Ergänzung der Satzung Zweifall gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im Bereich "Am Brändchen"
   Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB, Beschluss der Gergänzungssatzung

3. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates; Mitteilungen

B) Nichtöffentliche Sitzung:

1. Entwässerung B-Plan 155 "NVZ Mausbach";
   hier: Inanspruchnahme der Grundstücke des Arbeitskreises Naturschutz

2. Beantwortung von Anfragen gem. § 17 der Geschäftsordnung des Rates; Mitteilungen

Der Vorsitzende

gez.

Josef Hansen
Vorsitzender

Stadt Stolberg (Rhld.)
FB 1 /61

X öffentlich ☐ nicht öffentlich

Datum	Drucksache-Nr.
02.08.2010	

VORLAGE

Für die Sitzung des	Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt /Hauptausschusses / Rates
am	31.08.2010 / 31.08.2010 / 31.08.2010
Tagesordnungspunkt Nr.	A) 1.
Betreff	Bebauungsplan Nr. 68 „Brockenberg", 2. Änderung Hier. Vorstellung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
Hinweis	Auf die Ausschließungsgründe gem. § 31 GO NRW wird hingewiesen.

ASVU
HA
Rat

a) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt nimmt den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brockenberg" zur Kenntnis und empfiehlt Hauptausschuss und Rat, die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beauftragen.
Er empfiehlt Hauptausschuss und Rat, die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB anzuordnen.

b) Sachverhalt:

Seit Aufstellung und Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brockenberg" im Jahre 1994 haben sich neben der Rechtsgrundlage Nachfrage und Wohnungsmarktsituation sowie Wohnraumbedürfnisse der Bevölkerung deutlich geändert, sodass sich die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung, die ihren Niederschlag in den z.T. starren Festsetzungen fand, und heutige Wohnungsmarkterfordernisse in wesentlichen Teilen nicht mehr decken. Eine Entwicklung des Wohngebietes, das nach wie vor von großer Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung ist, erscheint auf Grundlage der derzeitigen Festsetzungen in absehbarer Zeit nicht realistisch. Zwecks Anpassung der Festsetzungen an die heutigen Anforderungen besteht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 68 „Brockenberg" zu überarbeiten, um eine auch unter heutigen Gesichtspunkten geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Deshalb fasste der Rat der Stadt Stolberg in seiner Sitzung am 29.09.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brockenberg".

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohngebietes, das sowohl den Bedürfnissen nach preiswertem Wohnraum als auch der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung Rechnung trägt und die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung eines gemischten Wohngebietes weiterverfolgt.

Im Vordergrund steht deshalb die Überprüfung der Festsetzungen zur Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen geschlossene Bauweise), zur Geschossigkeit, zur Lage und Anordnung der überbaubaren Flächen und zur Dachneigung sowie bezüglich der Lage und Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen. Eine größtmögliche Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Haustypen und Bauformen soll gewährleistet werden, unter Berücksichtigung der heutigen konstruktiven Maßstäbe und eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden dabei nicht berührt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung erfolgte nur für den Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 68 vergleichsweise starre Festsetzungen trifft, insbesondere bezüglich der Bauweise oder einer zwingenden Geschossigkeit, die eine zeitgemäße Entwicklung erheblich einschränken. Neue oder zusätzliche Baurechte werden nicht begründet.

Eine Gegenüberstellung der wesentlichen ursprünglichen und geänderten Festsetzungen kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Festsetzung	**B-Plan 68**	**B-Plan 68 – 2. Änderung**
Art der baulichen Nutzung	WA, Ausschluss § 4 (3) BauNVO	wird beibehalten
Geschossigkeit	Festsetzung eingeschossiger Gebäudeteile	entfällt
	Geschossigkeit zwingend	Geschossigkeit als Höchstmaß (II) bzw. Mindest- und Höchstmaß (II-III);
Traufhöhen	5,50 - 6,0 bei zwingend II 5,50 - 9,0 bei II-III 8,0 - 9,0 bei zwingend III 3,50 bei max. II	max. 6,0 bei max. II max. 9,00 bei III außerhalb B-Plan Änderung
Firsthöhen	FHmax 11,50m bei zwingend II FH max 14,50m bei III	FHmax 11,50m bei II FHmax. 14,50m bei III
Sockelhöhen	- generell max. 0,50m über Straße - Stellenweise 2,0 – 2,40m über Straße -+ 1,0 Bereich Kurve Eburonen-/ Gallierweg - z.T. -0,8m	- wird beibehalten (Topografie) - Reduzierung auf 0,8m über Straße bei L Gebäude > 10,0m (2) (sofern uGa erf. =>Tiefgaragen) - wird beibehalten wg. Höhenentwicklung - wird beibehalten
Bauweise	geschlossene Bauweise, DH	offene Bauweise teilweise ED statt DH
Garagen und Nebenanlagen	Ga, Nebenanlagen nur innerhalb überbaubarer Fläche oder auf festgesetzten Flächen	Garagen in seitlichen Abstandsflächen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Festsetzungen LPB nicht entgegenstehen und L $\leq$ 6,0m
Flächen für Stellplätze / Abständ	Abstand Baugrenze zu Fläche St Eburonenweg 5,0m	- Abstand Baugrenze zu St min. 3,0m - Flächen St Flurstück 346 entfallen
Carports	keine Festsetzung	Carports auf Flächen St nur in Ausnahmefällen möglich (Freihaltung Rettungswege, Anleitern)
unterirdische Garagen	Festsetzung im B-Plan 68 zwecks Zulässigkeit auch außerhalb überbaubarer Flächen	Festsetzung kann teilweise entfallen (Flurstück 346)
Fußwege	Hinweis auf Ausnahmeregelung in der Begründung	Hinweis auf mögl. Ausnahmeregelung im B-Plan

Dachneigung	- Dachneigung östlich Eburonenweg 40° und westlich Grünfläche (östlich Gallierweg) 35°-40° - mittig 35° wg. teilw. höherer Geschossigkeit	- beide Bereiche 35°-40° - 25°-35°
Gauben etc	- Breite Gauben max 2,20 - Breite Einschnitte max 3,0m	- Breite Gauben max 2,50 - Breite Einschnitte max. 3,50m - Ergänzung Zwerchgiebel max. Breite (50%)
Mindest-gebäudebreite	Gebäudebreite min. 7,0m je Wohnungsgrundriss	wird beibehalten, außer Baufeld A 6,0m
Ausnahmen	keine Festsetzung	Aufnahme Ausnahmen für Ga/St, Carports, Überfahrung Fußwege
sonstige Festsetzungen		werden weitestgehend übernommen
Hinweise		Ergänzung Hinweise zur Erdbebenzone, auf Anbau u. Verzehrsempfehlungen, Metalle auf Kinderspielplätzen, 2 St für 1. WE
sonstiges		Aufnahme Pflanzliste für Hausgärten in Plan

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 68 ist ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festlegt. Die darin aufgeführten Maßnahen konnten allerdings bis heute nicht umgesetzt werden, da aufgrund des langwierigen Umlegungsverfahrens eine Realisierung der Planung nicht möglich war. Um jedoch den ökologischen Belangen und Anforderungen gerecht zu werden und die Umsetzung der Maßnahmen zu gewährleisten werden die Festsetzungen und Inhalte des Landschaftspflegerischen Begleitplanes als Bestandteil in die 2. Änderung übernommen. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Bauflächen festgesetzt oder Eingriffe vorbereitet werden, ist eine erneute Bilanzierung nicht erforderlich.

Weitere Einzelheiten können der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Planzeichnung entnommen werden. Die Fraktionen erhalten rechtzeitig je eine Ausfertigung.

Nach erster Prüfung sind die Kriterien zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt, da die Größe der Grundfläche weniger als 20.00m² beträgt (27.300 x 0,4 = 10.920m²) und der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. In Anbetracht der städtebaulich integrierten Lage des Bereiches im Ortsteil Büsbach und den derzeit bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten empfiehlt die Verwaltung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB finden Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB wird verzichtet. Eine Artenschutzbetrachtung für das Plangebiet wurde erstellt. Sie ist Bestandteil der Planung.

Da die Änderungen keine Auswirkungen auf die Anwohner haben, empfiehlt die Verwaltung, auf ein zweistufiges Beteiligungsverfahren zu verzichten und für den vorliegenden Entwurf die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB anzuordnen. Die Unterlagen wurden dementsprechend aufbereitet. Die Öffentlichkeit kann sich zu den allgemeinen Zielen und Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen der Planung vorab 14 Tage lang in der Abteilung für Entwicklung und

Planung unterrichten und während dieser Frist äußern. Die Äußerungen werden im Rahmen der Abwägung aller im Verfahren abgegebenen Äußerungen geprüft und fließen in das weitere Bauleitplanverfahren ein.

Verhältnis der Planung zu sonstigen städtischen Planungen und Anträgen
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 ist mit den Zielen des Innenstadtkonzeptes, insbesondere dem Aspekt der Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion vereinbar, da durch diese keine neuen Baugebiete erschlossen oder zusätzliche Baurechte begründet werden. Sie umfasst ausschließlich notwendige Anpassungsmaßnahmen für das Gebiet eines bereits seit 1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan sowie seine 2. Änderung setzten das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Flächen für den Einzelhandel, die in Konkurrenz zu den Standorten im zentralen Versorgungsbereich Büsbach oder der Innenstadt stehen könnten, werden nicht festgesetzt. Der mit Realisierung des Baugebietes zu erwartende Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Büsbach wirkt sich ggf. stärkend auf die Nahversorgungsfunktion des Zentrums von Büsbach aus. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Zentrenkonzeptes der Stadt Stolberg ist gegeben.

Der mit fortschreitender Bebauung des Gebietes Brockenberg verbundene Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Büsbach ist bei der Kindergarten-, Schul- und Sportstättenbedarfsplanung zu berücksichtigen.

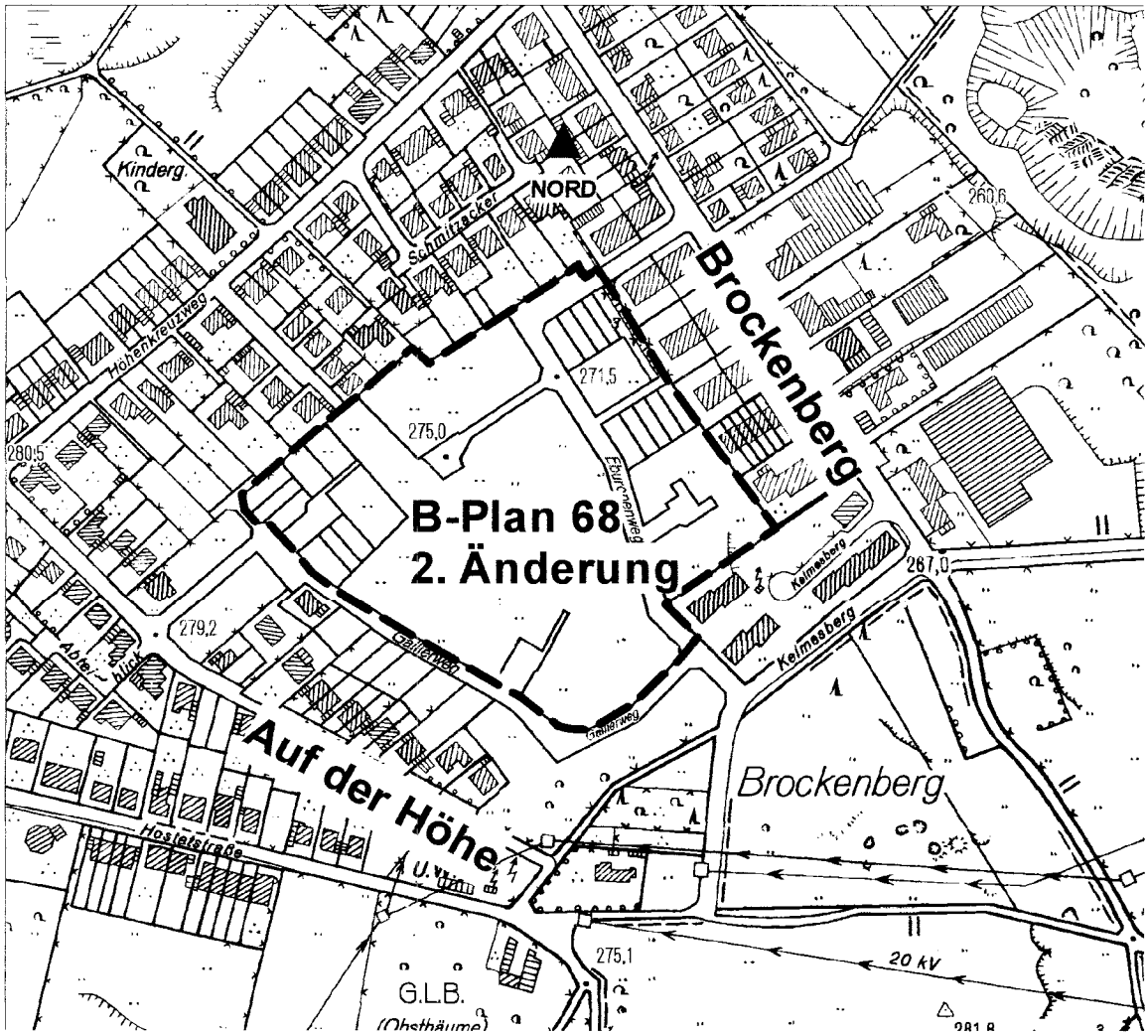
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 kommt dem Antrag der CDU-Fraktion vom 19.09.2005 entgegen, der die Änderung hinsichtlich der Festsetzung einer offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser, der Zulässigkeit von Garagen in den seitlichen Abstandsflächen, der Senkung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festlegung der Traufhöhen unter Berücksichtigung der Gaubenproblematik zum Inhalt hatte.

c) <u>Rechtslage:</u>
BauGB, BNatSchG

d) <u>Finanzierung:</u>
Für die Herstellung der Grünfläche, des Spielplatzes und für Ausgleichsmaßnahmen fallen Kosten an. Aktuelle Kostenschätzungen liegen nicht vor. Sie sind im Zuge der Realisierung vom jeweiligen Fachamt zu ermitteln. Darüber hinaus fallen die mit der Aufstellung der Bauleitplanung entstehenden Sach- und Personalkosten an.
Die Stadt Stolberg hat keinen genehmigten Haushaltsplan. Ausgaben richten sich daher nach der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GO NRW. Danach dürfen ausschließlich Aufwendungen entstehen und Auszahlungen geleistet werden, zu denen die Stadt rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Investitionsleistungen, für die im Haushaltsplan des Vorjahres Finanzpositionen oder Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen waren, fortsetzen.

e) <u>Personelle Auswirkung:</u>
Die Betreuung des Verfahrens bindet personelle Kapazitäten der Abteilung für Entwicklung und Planung.
i.A. A. Pickhardt

A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1



© Katasteramt der StädteRegion Aachen/ 749 / 2003)

Lage und Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Brockenberg“, Stolberg Büsbach

Stadt Stolberg (Rhld.)
FB 1 /61

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

Datum	Drucksache-Nr.
22.07.2010	

VORLAGE

ASVU
HA
Rat

Für die Sitzung des	Ausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt /Hauptausschusses / Rates
am	31.08.2010 / 31.08.2010 / 31.08.2010
Tagesordnungspunkt Nr.	A) 2.
Betreff	Ergänzung der Satzung Zweifall gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im Bereich „Am Brändchen"
Hier	Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB, Beschluss der Ergänzungssatzung
Hinweis	Auf die Ausschließungsgründe gem. § 31 GO NRW wird hingewiesen.

---

a) Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt empfiehlt dem Hauptausschuss / Rat zu beschließen:

A.1. Den Forderungen der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung wird entsprochen.

A.2. Dem Hinweise der Städteregion Aachen, A 70 wird gefolgt.

B.1.1. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

B.1.2. Die Bedenken bzgl. der Erschließung werden zurückgewiesen.

B.1.3. Den Bedenken bzgl. der geschützten Ilex-Hecke, etc. wurde bereits u.a. durch die Verringerung des Geltungsbereiches Rechnung getragen. Die weiteren Bedenken werden zurückgewiesen.

B.1.4. Die Bedenken bzgl. einer Ausfransung der Bebauung werden zurückgewiesen.

B.2.1. Die Bedenken bzgl. der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden zurückgewiesen.

B.2.2. Die Forderung bzgl. der Erschließungsmöglichkeit wird zurückgewiesen.

B.2.3. Die Bedenken der Städteregion Aachen bzgl. der geschützten Arten werden als nicht unwesentlich eingestuft. Die Ausführungen des Einwenders hierzu werden zurückgewiesen.

B.2.4. Die Bedenken bzgl. der Berechnung des ökologischen Ausgleiches werden zurückgewiesen.

B.2.5. Die Forderung nach Festsetzung einzelner Baufenster wird zurückgewiesen.

B.2.6. Die Anregung bzgl. der Sportplatzfläche wird zurückgewiesen.

B.2.7. Die Forderung nach Aufstellung eines gem. § 30 (1) BauGB qualifizierten Bebauungsplanes wird zurückgewiesen.

B.2.8. Die Forderung nach Einbeziehung der nördlichen Grundstücke in den Geltungsbereich wird zurückgewiesen.

C. Sofern den oben genannten Einzelbeschlüssen gefolgt wird, empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt dem Hauptausschuss / Rat, die Ergänzungssatzung Zweifall gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW im Bereich „Am Brändchen" zu beschließen.

b) Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Stolberg hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzung der Satzung Zweifall im Bereich „Am Brändchen" gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB beschlossen. Des Weiteren wurde in dieser Sitzung die Überprüfung der Eingliederungsmöglichkeit der nördlich liegenden, privaten Grundstücke in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beauftragt.

Entsprechend diesem Ratsbeschluss, bzw. dem ASVU-Beschluss vom 23.04.2009 fand vom 25.05.2009 - 19.06.2009 eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung, bzw. eine Informationsveranstaltung für die betroffenen Anlieger (28.05.2009) statt.

Aufgrund der erheblichen Bedenken der beteiligten Behörden und der überwiegenden Nichtbereitschaft der betroffenen Anlieger, die auch in einer zweiten Informationsveranstaltung am 15.03.2010 nochmals von diesen bekräftigt wurde, erfolgte im weiteren Verlauf der Planung wieder eine Reduzierung des Geltungsbereiches auf die ursprüngliche Größe.

Daraufhin wurde entsprechend dem Ratsbeschluss vom 18.05.2010 die Ergänzungssatzung „Am Brändchen" in der Zeit vom 07.06.2010. bis einschließlich 09.07.2010 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte in der Presse am 28.05.2010. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 25.05.2010 bis einschließlich 12.07.2010 statt.

Folgende Unterlagen haben in dieser Zeit öffentlich ausgelegen:

- Plandarstellung zur Ergänzungssatzung „Am Brändchen"
- Begründung zur Ergänzungssatzung „Am Brändchen"
- Protokolle der beiden Bürgerinformationsveranstaltungen
- Sitzungsvorlage zur Abwägung des Rates der Stadt Stolberg über die eingegangenen Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung

Die Inhalte der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Der genaue Wortlaut kann den Kopien in der Anlage (Anlage 1 – Anlage 4) entnommen werden.

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

A.1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (Anlagen 1)

In ihrem Schreiben vom 01.06.2010 weist die Bezirksregierung Düsseldorf darauf hin, dass bei den folgenden, nicht unerheblichen Erdarbeiten auf den betreffenden Grundstücken der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erneut zu beteiligen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Laufe von 03/2010 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) eine Ortsbesichtigung der betreffenden Flächen durchgeführt.

Eine Sondierung in diesem Bereich konnte zu dieser Zeit nicht durchgeführt werden, da die betreffenden Flächen versiegelt waren. Um die benötigten Bodenuntersuchungen jedoch gewährleisten zu können wird in die abzuschließenden Grundstückskaufverträge zwischen der Stadt Stolberg und den zukünftigen Eigentümern ein entsprechender Verpflichtungspassus zur Untersuchung aufgenommen. Das für die Veräußerungen der Grundstücke zuständige Amt für Liegenschaften (II/23) wird hiervon unterrichtet werden.

Die Existenz von Kampfmitteln wird somit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor, bzw. direkt mit Beginn der geplanten Baumassnahmen von der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) überprüft und dokumentiert werden.

Beschlussvorschlag:
Den Forderungen der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wird entsprochen.

A.2. Städteregion Aachen, -A 70 -Umweltamt (Anlage 2)
Die Untere Landschaftsbehörde erhebt in ihrem Schreiben vom 12.07.2010 keine Bedenken mehr gegen die vorliegende Planung. Sie begrüßt die erhebliche Reduzierung des Geltungsbereiches und weist darauf hin, dass die anfallenden Schmutzwässer in die öffentliche Kanalisation einzuleiten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:
Das ehem. Vereinsheim des VfL Zweifall ist bereits an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Am Brändchen" angeschlossen. Die zusätzlichen Wohngebäude werden mittels einer Sammelleitung innerhalb des Geltungsbereiches an die vorhandene Leitung des Vereinsheimes angeschlossen, so dass eine Erweiterung des bestehenden Mischwasserkanals innerhalb der Straße „Am Brändchen" entfallen kann. Der vorhandene Mischwasserkanal ist hydraulisch in der Lage sämtliches anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes aufzunehmen (siehe auch Kapitel 5.1 „Schmutzwasser" der Begründung zur Ergänzungssatzung).

Beschlussvorschlag:
Dem Hinweise der Städteregion Aachen, A 70 wird gefolgt.

B. Bürgerbeteiligung

B.1. Anwohner Sillebend 18 (Anlage 3)
Der Anwohner erhebt in seinem, am 08.06.2010 bei der Verwaltung zu Protokoll gegebenen Schreiben folgende Bedenken:

B.1.1. Das fragliche Gebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

B.1.2. Mangelhafte Erschließung des Plangebietes; für LKW nur über den desolaten Wirtschaftsweg Sillebend - Brändchen zu erreichen.

B.1.3. Gefährdung der geschützten Ilex-Hecke und der Eiche im Bereich des Wirtschaftsweges.

B.1.4. Ausfransung der Bebauung anstelle der Verdichtung des Siedlungskernes.

Stellungnahme der Verwaltung:
B.1.1. Die betreffende Fläche der Ergänzungssatzung „Am Brändchen" liegt nicht innerhalb eines Landschaftsplanes, d.h. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

B.1.2. Die Verkehrsfläche der Straße „Am Brändchen" ist im Bereich der Ergänzungssatzung auf einer Breite von ca. 3,00 - 4,00 m in einer, für eine umfangreichere Wohnnutzung unzureichenden Weise befestigt. Da das Plangebiet jedoch lediglich eine Bebauung mit max. drei zusätzlichen Gebäuden neben dem Vereinsheim zulässt und für diesen Anliegerverkehr die Verkehrsicherheit gegeben ist, wird von einem regulären Ausbau der Verkehrsfläche abgesehen.

Es wird jedoch im Bereich der jetzigen Einfahrtssituation zum Gelände des Vereinsheimes eine Verbreiterung der Verkehrsfläche stattfinden, so dass eine bequemere Einfahrt auf das Gelände und auch eine gewisse Stellfläche für Rettungsfahrzeuge ermöglicht werden kann. Die Erweiterung dieser Verkehrsfläche wird jedoch nur im westlichen Bereich entlang des Straßenkörpers vorgenommen werden, da der Straßenkörper selbst, bzw. der angrenzende östliche Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen", bzw. des Landschaftsschutzgebietes 2.2 10 LP IV liegt.

Sollten jedoch, aufgrund von zurzeit nicht absehbaren Problemen bauliche Maßnahmen auf den Flächen, die innerhalb des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen" liegen erforderlich werden, wäre sowohl eine eigenständige Planung inkl. eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erstellen als auch ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu erbringen. Des Weiteren wäre bei einer derartigen Planung ebenfalls zwingend die Untere Landschaftsschutzbehörde zu beteiligen.

Die Anfahrt für LKWs ist über die o.g. Erschließungsstraße „Am Brändchen" nur bedingt, bzw. gar nicht möglich. Die Anfahrt für LKWs erfolgt bereits jetzt über einen Wirtschaftsweg, der in die Straße „Sillebend" mündet. Nutzungsbedingter Verschleiß des Straßenkörpers wird durch die Stadt Stolberg erneuert.

B.1.3. Aufgrund der Verringerung des Geltungsbereiches auf den Bereich des ehemaligen Vereinsheimes des VfL Zweifall werden weder die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen" noch die darin festgesetzten Landschafts- und Naturschutzgebiete beeinträchtigt.

Da im Bereich der Straße „Am Brändchen" keine baulichen Maßnahmen geplant werden, sind die nach Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Ilex-Hecken und auch die Eiche im Bereich des Wirtschaftsweges durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Nachdem innerhalb des Plangebietes lediglich eine zusätzliche Bebauung mit max. drei Gebäuden neben dem bestehenden Vereinsheim ermöglicht wird, ist nur von einer marginalen Erhöhung des täglichen Verkehrsaufkommens auszugehen während das Verkehrsaufkommen durch den Sportbetrieb dagegen sogar gänzlich entfällt. Aus diesem Grund ist auch hier eine Gefährdung der genannten Vegetation durch den entstehenden Verkehr auszuschließen.

Während der Zeit der baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes können ordnungsbehördlich keine Auflagen zum Schutz der privaten Ilex-Hecke, etc. getroffen werden. Sollten während der Bauarbeiten im Bereich der neu geschaffenen Baugrundstücke „Am Brändchen" Schäden an den geschützten Hecken oder den Bäumen auf den privaten Nachbargrundstücken entstehen, könnten diese Schäden lediglich privatrechtlich gelten gemacht werden.

B.1.4. Die Fläche des Geltungsbereiches ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch das ehemalige Vereinsheim des VfL Zweifall, den davor gelagerten Parkplatz sowie den Zufahrtsbereich bereits großräumig versiegelt.

Das durch die Fusion der beiden Stolberger Sportvereine VfL Vicht und VfL Zweifall zum Sportverein VfL 08 Vichttal 1927/1937 e.V. brachgefallene Gebäude und Gelände wird durch die vorliegende Ergänzungssatzung sowohl einer städtebaulich sinnvollen neuen Nutzung zugeführt als auch in seinen Bebauungsmöglichkeiten, entsprechend der das Gebiet prägenden baulichen Nutzung, beschränkt.

Durch die vorliegende Ergänzungssatzung wird die bereits bebaute, derzeitige Außenbereichsfläche des Geltungsbereiches, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung an der südlichen Seite der Straße „Am Brändchen" steht und durch ihn geprägt ist, förmlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingezogen. Der bestehende Ortsrand des Stadtteiles Zweifall erfährt so in diesem Bereich lediglich einen formellen Abschluss und es wird gleichzeitig eine weitere Ausdehnung in den Außenbereich verhindert.

Beschlussvorschlag:

B.1.5. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

B.1.6. Die Bedenken bzgl. der Erschließung werden zurückgewiesen.

B.1.7. Den Bedenken bzgl. der geschützten Ilex-Hecke, etc. wurde bereits u.a. durch die Verringerung des Geltungsbereiches Rechnung getragen. Die weiteren Bedenken werden zurückgewiesen.

B.1.8. Die Bedenken bzgl. einer Ausfransung der Bebauung werden zurückgewiesen.

B.2. Eigentümer Flurstück 304, Am Brändchen (Anlage 4)

Der Eigentümer des Flurstückes 304 erhebt in seinem Schreiben vom 25.07.2010 folgende Bedenken und legt gegen die vorliegende Planung Widerspruch ein:

B.2.1. **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:**

es wird angeführt, dass die am „Sillebend" liegenden Flurstücke 151 und 152 im Landschaftsplan liegen und mit dem Schutzziel 7 belegt sind *(„Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung")*, so dass hier einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nichts im Wege stehen würde, zumal diese definitiv auch eine Insellage am Sillebend bildeten.

Würde man sich jedoch die vorliegende Planung anschauen, so der Einwender weiter, wäre deutlich erkennbar, dass die so unerwünschte Insellage durch den Einbezug von lediglich dem Vereinsheimsgrundstück nur noch deutlicher hervorträte. Die so weit in den Ortskern hineinragende „Zunge des Außenbereiches" wäre im gesamten Ortsbild an keiner anderen Stelle erkennbar.

B.2.2. **Erschließung und Umweltschutz:**

Der Einwender führt an, dass die Erschließung, bzw. die Ver- und Entsorgung lt. der vorliegenden Ergänzungssatzung bis zum Flurstück 304 erweitert werden wird und somit auch eine Erschließung seines Grundstückes damit durchaus möglich wäre; darüber hinaus seien die dort vorhandenen wertvollen Baumbestände durch diese Erschließung nicht gefährdet.

B.2.3. Der Einwender sieht die vorgebrachten Bedenken des Umweltamtes der Städteregion Aachen als untergeordnet an, da in dem betreffenden Bereich lediglich biotoptypische, allgemein verbreitete Tierarten und nur Pflanzenarten, die gem. Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) als <u>nicht</u> besonders geschützt aufgelistet sind, gefunden wurden.

B.2.4. Die Berechnung, bzw. die Verteilung der Ökopunkte wird von dem Einwender als sehr hoch angesehen, da z.B. das Flurstück 296 mit der Treppenanlage und den bestehenden Sondernutzungsrechten gar nicht oder nur geringfügig bebaut werden kann.

B.2.5. Aufgrund der o.g. Aspekte sieht der Einwender die mögliche Bebaubarkeit einzelner Grundstücke im nördlichen Bereich der Straße „Am Brändchen" als durchaus gegeben an. Dieses könnte z.B. durch die Festsetzung einzelner Baufenster planungsrechtlich ermöglicht werden, auf denen dann eine Bebauung kurz- oder auch langfristig erfolgen könnte. Die übrigen Flächen würden ebenfalls, allerdings ohne die Möglichkeit einer Bebauung, in den Innenbereich aufgenommen werden.

B.2.6. Der brachliegende Sportplatz könnte darüber hinaus als Fläche für den erforderlichen, ökologischen Ausgleich dienen.

B.2.7. Durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes könnte, so der Einwender, einerseits differenziert auf die Wünsche der Anwohner eingegangen werden und andererseits die „unmotiviert" ins Ortsbild ragende Außenbereichsfläche entschärft werden.

B.2.8. Der Einwender fordert die Wiederaufnahme der privaten Flächen nördlich der Straße „Am Brändchen" in den Geltungsbereich und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Berücksichtigung der einzelnen Wünsche der Anlieger und die Umlegung des ökologischen Ausgleiches sowie ggf. anfallender Erschließungskosten lediglich auf die Grundstückseigentümer, die eine Baubereitschaft signalisiert haben.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

B.2.1. Die aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommenen, privaten Grundstücke nördlicher der Straße „Am Brändchen" liegen gänzlich innerhalb des Landschaftsplanes IV „Stolberg-Roetgen". Während die beiden Flurstücke 151 und 152 mit dem Entwicklungsziel 7: *„Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung"* belegt sind, werden die restlichen Flurstücke 291, 296, 295, 303 (teilweise) und 304 jedoch mit dem wesentlich restriktiveren Entwicklungsziel 1: *„Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft"* belegt. Eine Bebauung dieser Grundstücke steht daher dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes entgegen

Des Weiteren werden die beiden, bereits jetzt von der umgebenden Bebauung dominierten Flurstücke 151 und 152 im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stolberg als „Wohnbaufläche" dargestellt, während die restlichen Flurstücke im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt sind. Aus diesen Gründen würde einer Einbeziehung lediglich der beiden Flurstücke 151 und 152 in den im Zusammenhang Ortsteil mittels einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB keine gravierenden, sachlichen Bedenken entgegenstehen. Die genannten Flurstücke 151 und 152 bilden entgegen der Annahme des Einwenders auch keine „Insellage" am Sillebend sondern werden, ähnliche wie die tatsächlich bebauten rückwärtigen Bereich am Sillebend 16 - 16b, bereits als erheblich von der umgebenden Bebauung geprägt eingestuft.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches ist im Gegensatz zu den o.g. nördlichen Flurstücken bereits zum heutigen Zeitpunkt durch das ehemalige Vereinsheim des VfL Zweifall, bzw. den davor gelagerten Parkplatz sowie den Zufahrtsbereich großräumig versiegelt.

Es wird folglich eine bereits bebaute Außenbereichsfläche, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung an der südlichen Seite der Straße „Am Brändchen" steht und durch ihn geprägt ist, förmlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingezogen. Der bereits bestehende Ortsrand des Stadtteiles Zweifall erfährt so in diesem Bereich somit einen förmlichen festgelegten Abschluss und es wird eine weitere Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich verhindert. Durch die vorliegende Satzung wird daher ebenso wenig eine unerwünschte „Insellage" geschaffen wie auch eine „weit in den Ort (-skern) hineinragende Zunge des Außenbereiches", wie sie durchaus auch in anderen Bereichen von Zweifall (z.B. im Bereich von Schartstraße, Zur Schell und Klosterstraße) vorkommt, verstärkt.

B.2.2. Das ehem. Vereinsheim innerhalb des Plangebietes ist bereits an den bestehenden Mischwasserkanal im Bereich der Straße „Am Brändchen" angeschlossen. Die zusätzlichen Wohngebäude werden mittels einer Sammelleitung innerhalb des Geltungsbereiches an die vorhandene Leitung des Vereinsheimes angeschlossen, so dass eine Erweiterung des bestehenden Mischwasserkanals innerhalb der Straße „Am Brändchen" entfallen kann. Der vorhandene Mischwasserkanal ist hydraulisch in der Lage sämtliches anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser des Plangebietes aufzunehmen (siehe auch Kapitel 5.1 „Schmutzwasser" der Begründung zur Ergänzungssatzung).

Bei einer wie vom Einwender geplanten Bebauung auf dem Grundstück 304 wäre aufgrund der mangelnden Bereitschaft der anderen Anlieger zu einer Bebauung ihrer Grundstücke, vom betreffenden Eigentümer die vollständige Erschließungsleistung sowie aufgrund des mangelhaften, nicht zeitgemäßen Straßenaufbaus der Straße „Am Brändchen" in diesem Bereich auch eine vollständige Straßenerneuerung (im Rahmen des jetzigen Bestandes) zu erbringen.

Die Gefährdung des geschützten Baumbestandes, welcher sich u.a. im Bereich des Flurstückes 304 befindet, wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch die Untere Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen massiv angemahnt. Sie war jedoch nicht alleinig für die vorgenommene Verringerung des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ausschlaggebend, so dass weitere Betrachtungen der potentiellen Erschließungs- und Bebauungsmöglichkeit des einzelnen Flurstückes 304 irrelevant gegenüber der vorliegenden Planung sind.

B.2.3. Die in Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) aufgeführten (Pflanzen- und Tier-) Arten, im betreffenden Bereich „Am Brändchen" voranging die bereits o.g. Ilex-Hecke, sind bereits durch die Aufnahme in die betreffende Liste der Anlage 1 als „geschützte Arten" ausgewiesen. Die in der Liste getroffene, weitere Kategorisierung in „besonders geschützte Arten" und „streng geschützte Arten" hat keinen Einfluss auf die Schutzwürdigkeit der lediglich „geschützten" Arten. Die Annahme des Einwenders, dass (Pflanzen-) Arten, die nicht in der Rubrik „besonders" oder „streng geschützt" aufzufinden sind, lediglich „nicht besonders geschützt" sind geht daher fehl.

Die Bedenken der Städteregion Aachen bzgl. der gem. der Anlage 1 zur Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten sind somit als berechtigt und nicht unwesentlich einzustufen.

B.2.4. Die Bilanzierung erfolgte auf Grundlage des Bewertungsverfahrens LUDWIG (1991), Tabellen für den Naturraum 5. Es wurden dabei pauschalierend für eine maximale Bebaubarkeit von 45% der Grundstücksfläche die für einen derartigen Eingriff erforderlichen Ökopunkte errechnet, da gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB eine GRZ von 0,3, bzw. gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung derselben um 50% (max. GRZ 0,45) festgesetzt wurde.

Für die bestehenden geringfügigen Anlagen innerhalb dieses Bereiches (Treppenanlage, Stellfläche für Gartengrill, etc.), die nicht eigenständig erfasst oder vermessen wurden, erfolgte eine großzügige Abrundung der errechneten Ökoeinheiten (siehe auch Seite 8 des Entwurfes zum Landschaftspflegerischen Begeleitplan, Stand 15.05.2009).

Dieses Verfahren entspricht der gängigen Vorgehensweise, wie sie z.B. auch im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens angewendet wird. Es wird dabei stets von einer maximal möglichen oder einer entsprechend planungsrechtlichen festgesetzten Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke ausgegangen. Eigentumsrechtliche oder sonstige (Nutzungsbeschränkende) Belange spielen, da sie in der Regel reversibel sind, für die Berechnung der maximalen Bebaubarkeit eines Grundstückes keine Rolle.

B.2.5. Wie bereits erwähnt, waren nicht alleinig die naturschutzrechtlichen Bedenken ausschlaggebend für die Herausnahme der privaten Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung. Darüber hinaus wurde insbesondere im Rahmen der beiden Informationsveranstaltungen von den betroffenen Eigentümern deutlich signalisiert, dass für sie eine Weiterverfolgung der vorliegenden Planung und auch eine Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten nicht hinnehmbar ist. Ebenfalls wurde durch einzelne Eigentümer aufgeführt, dass sie bei einer Bebauung der Grundstücke nördlich der Straße „Am Brändchen" die ruhige und großzügige Lage ihrer Grundstücke gefährdet sehen, bzw. auch mit massiven technischen Schwierigkeiten (wie z.B. Überschwemmungs- oder Vernässungsgefahr durch die zusätzliche Versiegelungen der Hanglage) rechnen würden. Lediglich der Einwender erklärte im Rahmen dieser beiden Informationsveranstaltungen, dass er weiter an seinen konkreten Bauabsichten festhalten wolle und eine Einbeziehung seines Flurstückes 304 in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung anstrebe.

Die Berücksichtigung dieser Anregung des Einwenders, bzw. seiner expliziten Forderung nach der Festsetzung von einzelnen Baufenstern innerhalb der Ergänzungssatzung oder eines qualifizierten Bebauungsplanes hätte jedoch zur Folge, dass entsprechend dem Kenntnisstand der beiden Informationsveranstaltungen, lediglich das Flurstück 304 mit einem Baufenster versehen werden würde, während die restlichen Flurstücke, obwohl durch eine Ergänzungssatzung oder durch einen Bebauungsplan in den Innenbereich eingezogen, weiterhin als nicht bebaubar festgesetzt wären.

Eine derartige Planung ist jedoch aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da hier eben die vom Einwender Eingangs erwähnte, sowohl städtebaulich unerwünschte als auch planungsrechtlich nicht annehmbare „Insellösung" eines sog. „Außenbereichs im Innenbereich" künstlich geschaffen und somit eine gravierende städtebauliche Fehlentwicklung eingeleitet werden würde.

Eine derartige Freifläche würde vielmehr im Gegensatz zu den ausdrücklich planerisch vorgesehenen Freiflächen innerhalb eines Baugebietes, die sowohl zur Gliederung als auch aus ökologischen und klimatischen Gründen erforderlich sind, lediglich der Legitimation eines einzelnen Baurechts dienen und keinesfalls mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, wie sie u.a. als Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung in § 34 (5) BauGB gefordert wird.

Von einer Weiterverfolgung der Planung mit einem Geltungsbereich, der die nördlichen Grundstücke einschließt, muss daher abgesehen werden.

B.2.6. Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen wurden lediglich aufgrund der Einbeziehung der privaten, bisher gänzlich unbebauten Flächen in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erforderlich (gem. § 1a BauGB, bzw. gem. §§ 18 BNatSchG ff.). Durch die vorgenommene Verringerung des Geltungsbereiches auf die städtische

Teilfläche des Flurstückes 302 entfällt eine ökologische Ausgleichspflicht, da hier bereits vor der derzeitigen planerischen Entscheidung ein Eingriff (hier: Bau des ehem. Vereinsheimes und der Parkplatzfläche) erfolgt ist, der aufgrund von § 1a (3) Satz 5 BauGB keine Ausgleichspflicht mehr auslöst.

Die vom Einwender geforderte Überprüfung einer Eignung des Sportplatzes für den erforderlichen ökologischen Ausgleich erübrigt sich somit.

B.2.7. Die vom Einwender geforderte Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes würde unstreitig bei der Realisierung sämtlicher von ihm geforderten, planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich werden, da hier eine Regelungsdichte geschaffen werden würde, wie sie nur innerhalb eines Bebauungsplanes möglich ist (gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB können in einer Ergänzungssatzung lediglich einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden).

Da jedoch die vom Einwender geforderte Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S.v. § 30 (1) BauGB und die Einbeziehung der nördlichen Grundstücke, bzw. die Festsetzung deren individueller Bebaubarkeit, etc. dieselben, bereits oben geschilderten städtebaulichen und finanziellen Konsequenzen hätte („Außenbereichs im Innenbereich", Übernahme des ökologischen Ausgleichs durch die Eigentümer, etc.) und in einem Bebauungsplan ebenfalls keine andere planerische Intention erfolgen kann, muss die Forderung des Einwenders als nicht zweckdienlich zurückgewiesen werden.

B.2.8. Da eine Wiederaufnahme der nördlichen Grundstücke von den betroffenen Eigentümern, bis auf den Einwender, keinerlei Zustimmung fand und die einzelne Bebauung eines am Rande liegenden Schlüsselgrundstückes wie oben ausgeführt planungsrechtlich nicht möglich ist, bzw. in diesem Bereich ebenfalls massive landschaftsschutzrechtliche Bedenken von Seiten der Städteregion Aachen formuliert worden war, ist die Wiederaufnahme der nördlichen Grundstücke an der Straße „Am Brändchen" in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung abzulehnen.

Die vom Einwender ebenfalls angeführten technischen Details der Erschließung seines Grundstückes wurden aufgrund der generellen planungs- und naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Einbeziehung eines einzelnen Grundstückes in die Ergänzungssatzung nicht weiter auf ihre Realisierungsfähigkeit überprüft. Es wurde jedoch bereits im Vorfeld der Planung darauf mehrfach hingewiesen, dass z.B. eine Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers auf den Grundstücken oder auch eine ausschließliche Niederschlagswasserbeseitigung, bzw. -sammlung mittels Zisternen nicht möglich sei, da hier die massive Gefahr einer Verwässerung der tiefer liegenden Grundstücke und Gebäude drohen würde (siehe hierzu auch Protokoll zur zweiten Informationsveranstaltung vom 16.03.2010)

Beschlussvorschlag:

B.2.9. Die Bedenken bzgl. der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden zurückgewiesen.

B.2.10. Die Forderungen bzgl. der Erschließungsmöglichkeit werden zurückgewiesen.

B.2.11. Die Bedenken des Kreises bzgl. der geschützten Arten werden als nicht unwesentlich eingestuft. Die Ausführungen des Einwenders hierzu werden zurückgewiesen.

B.2.12. Die Bedenken bzgl. der Berechnung des ökologischen Ausgleiches werden zurückgewiesen.

B.2.13. Die Forderung nach Festsetzung einzelner Baufenster wird zurückgewiesen.

B.2.14. Die Anregung bzgl. der Sportplatzfläche wird zurückgewiesen.

B.2.15. Die Forderung nach Aufstellung eines gem. § 30 (1) BauGB qualifizierten Bebauungsplanes wird zurückgewiesen.

B.2.16. Die Forderung nach Einbeziehung der nördlichen Grundstücke in den Geltungsbereich wird zurückgewiesen.

c) <u>Rechtslage:</u>

BauGB, BauNVO, LEPro, LPlG, Landschaftsgesetz NRW

d) <u>Finanzierung:</u>

Durch die vorliegende Planung entstehend der Stadt Stolberg neben den unter Punkt e) genannten Kosten für die Erarbeitung der Planung keine weiteren Kosten. Der im Vorfeld von der Stadt Stolberg, Abt. für Entwicklung und Planung für die privaten Grundstücke erarbeitete Landschaftspflegerische Begleitplan wurde nicht auf die Eigentümer der Flächen umgelegt.

Die Stadt Stolberg hat keinen genehmigten Haushaltsplan. Ausgaben richten sich daher nach der vorläufigen Haushaltsführung gem. § 82 GO. Danach dürfen ausschließlich Aufwendungen entstehen und Auszahlungen geleistet werden, zu denen die Stadt rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind; sie darf insbesondere Bauten, Beschaffungen und sonstige Investitionsleistungen, für die im Haushaltsplan des Vorjahres Finanzpositionen oder Verpflichtungsermächtigungen vorgesehen waren, fortsetzen.

e) <u>Personelle Auswirkung:</u>

Die Betreuung des Verfahrens bindet personelle Kapazitäten des Entwicklungs- und Planungsamtes.

i.A.

A. Pickhardt

A. Pickhardt
Leiter Fachbereich 1

Bezirksregierung Düsseldorf

An
60161 i.A. Sr

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Stolberg (Rhld.)
Ordnungsamt
Rathausstraße 11-13
52222 Stolberg

Stadt Stolberg (Rhld.)
04. Juni 2010
Abt. Nr.

09.06.10/

Datum 01.06.2010
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-
bei Antwort bitte angeben

Frau Etzig
Zimmer 113
Telefon:
0211 475-9712
Telefax:
0211 475-9040
janina.etzig@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Stolberg, Ergänzung der Satzung Am Brändchen

Ihr Schreiben vom 25.05.2010

Im o.g. Schreiben haben Sie mich um Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittel im Zuge der Ergänzung der Satzung Zweifall im Bereich "Am Brändchen" gebeten.

Baugrundstücke müssen im Hinblick auf ihre Kampfmittelfreiheit für bauliche Anlagen geeignet sein (§16 BauO NRW). Dieses ist insbesondere von Bedeutung bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Kampfgebieten des Zweiten Weltkriegs liegen und bei denen **nicht unerhebliche** Erdeingriffe vorgenommen werden. Da in ihrem Fall nicht unmittelbar von nicht unerheblichen Erdeingriffen auszugehen ist, ist der KBD nicht zu beteiligen.

Sollte es zukünftig zu Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Erdeingriffen auf dem beantragten Grundstück kommen, ist erneut die Untersuchung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

Ihr Schreiben schicke ich zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrag

(Etzig)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

Stadt Stolberg (Rhld.)
14. Juli 2010
Abt. 61 Nl.

StädteRegion Aachen

StädteRegion•Aachen•Postfach 500451•52088 Aachen

15.07.2010

Stadt Stolberg
FB 1/ 61
Abt. für Entwicklung und Planung
Frau Dürler
Rathausstraße 11/13
52222 Stolberg

Der Städteregionsrat als UNTERE STAATLICHE VERWALTUNGSBEHÖRDE

S 69
Regionalentwicklung

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2670

Telefax
0241 / 5198 – 82670

E-Mail
Claudia.strauch@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Strauch

Zimmer
126

Datum
12.07.2010

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
http://www.
staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
BLZ 390 500 00
Konto 304 204
SWIFT AACSDE 33
IBAN DE2139050000
0000304204

Postgirokonto
BLZ 370 100 50
Konto 1029 86-508 Köln
SWIFT PBNKDEFF
IBAN DE5237010050
0102986508

Erreichbarkeit
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,
14, 21, 27, 33, 34, 37,
46, 56, 57, 77, 163 bis
Haltestelle Normaluhr.
Ca. 5 Minuten Fußweg
vom Hauptbahnhof.

Ergänzung der Satzung Zweifall im Bereich „Am Brändchen"

Ihr Schreiben vom 25.05.2010

Sehr geehrte Frau Dürler,
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannte Planung bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine Bedenken.

Im Einzelnen werden nachfolgende Anregungen und Hinweise gemacht.

A 70 Umweltamt:

Wasserwirtschaft:

Es bestehen keine Bedenken. Der Beschreibung der Stadt bzgl. der "schwierigen topographischen Hanglage" wird gefolgt. Der Ableitung der Niederschlagswässer in den Mischwasserkanal wird zugestimmt.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Heining unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2286 zur Verfügung.

StädteRegion
Aachen

Landschaftsschutz:

Die erhebliche Reduzierung des Geltungsbereiches wird begrüßt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Pawelka-Weiß unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2634 zur Verfügung.

Anlage

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

C. Strauch

(Claudia Strauch)

FB1 / 611 – Gs
Tel.: 345

08.06.2010

Betr.: Bürgereingabe zur Satzung Zweifall im Rahmen der Offenlage der Planung

Herr [redacted] Sillebend 18, 52224 Stolberg, Zweifall, gibt zur o.g. Planung als Eingabe im Rahmen der Offenlage folgende Punkte zu Protokoll:

1. das fragliche Gebiet liegt im geschützten Landschaftsschutzgebiet (LSG)

2. die geplanten Baugrundstücke sind verkehrstechnisch mangelhaft angebunden (PKW-Verkehr über die Serpentinen und engen Wege des Brändchens, für Baufahrzeuge etc. nicht möglich, Zufahrt nur über den desolaten Wirtschaftsweg Sillebend - Brändchen)

3. Gefährdung der geschützten Ilexhecke und einer uralten Eiche im Bereich Brändchen – Einmündung Wirtschaftsweg

4. Ausfransung der Bebauung anstelle der Verdichtung des Siedlungskernes

Stolberg, den

08.06.2010

aufgenommen
i.A.

R. Geis

09.06.2010

Stolberg Rhld.
07. Juli 2010

[redacted]

Kaiser-Friedrich-Allee 41
52074 Aachen

Telefon 0241-9790931
Fax 0241-9790933
Mobil 0178-7577880

[redacted]aiser-Friedrich-Allee 41 52074 Aachen

Stadt Stolberg
FB 1/61
z. Hd. Herrn Pickhardt
Rathausstraße 11/13

52222 Stolberg

61 P.R. 8.7.10
09.07.2010

25. Juni 2010

Grundstück in Zweifall, Am Brändchen, Flur 4, Flurstück 304, 366 m²
Ergänzung der Satzung Zweifall "Am Brändchen"

Sehr geehrter Herr Pickhardt,

Die Herausnahme der Grundstücke nordlich der Strasse Am Brändchen können wir als Eigentümer des Grundstücks 304 nicht nachvollziehen und legen hiermit Widerspruch ein.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:
In der Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung sollte der dortige Siedlungsrand im Sinne einer sinnvollen städtebaulichen Abrundung ausformuliert werden und einer städtebaulich geeigneten Entwicklung zugeführt werden. Es wird angeführt,daß die betreffenden Flächen innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen und somit keine Konflikte mit der Gebietsentwicklungsplanung bestehen.
Die Grundstücke 151 und 152 am Sillebend sind im Landschaftsplan mit dem Entwicklungsziel 7 belegt, einer Einbeziehung stünde hier nichts im Wege, zumal diese definitiv eine Insellage am Sillebend bilden.
Weiterhin werden durch die Ergänzung keine Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Schaut man sich die derzeitige Planung an, ist deutlich erkennbar, daß die so unerwünschte „Insellage" nun durch den Einbezug lediglich des Vereinsheimgrundstückes noch deutlicher hervortritt. Die weit in den Ortskern hineinragende Zunge des Aussenbereiches ist im gesamten Ortsbild Zweifall an keiner anderen Stelle erkennbar.

Erschließung und Umweltschutz:
Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung sollte gemäß Begründung bis an die östliche Grenze, d. h. bis zu unserem Grundstück erweitert werden. Das sind ca. 70m.
In der oberen Kurvenlage, beginnend vor unserem Grundstück 304 befindet sich wertvoller Baumbestand, der nicht gefährdet werden darf. Eine Erschließung der Parzelle ist jedoch sehrwohl möglich, ohne den Baumbestand, besonders im Wurzelbereich, zu gefährden.

Falls erforderlich, kann kurzfristig ein Plan mit den erhaltenswerten Bäumen mit Lage, Art, Stammumfang und Kronentraufbereich eingereicht werden.

Bei den Tierarten wurden biotoptypische, allgemein verbreitete Arten vorgefunden.
Niststätten oder Gelege wurden nicht gefunden.

Bei den Pflanzenarten handelt es sich um Arten, die in der Bundes-Artenschutzverordnung als nicht besonders geschützt aufgelistet sind.
Dies wird auch durch die Grenze des Naturschutzgebietes bekräftigt, die östlich der Parzelle 304 verläuft und den Ergänzungsbereich nicht mit einschließt.
Insofern sind die Bedenken des Umweltamtes zwar verständlich, aber nicht nachzuvollziehen und hier untergeordnet.

Die Verteilung der Ökoeinheiten in der ursprünglichen Änderungssatzung erscheint uns ebenfalls sehr hoch. Das Grundstück 296 mit der Treppenanlage kann aufgrund seiner Aufteilung in Teileigentum mit Sondernutzungsrechten gar nicht oder nur geringfügig bebaut werden. Das Grundstück 291 wird aufgrund seiner Größe kaum zu 45 % versiegelt werden, die Gartenanlage wurde überdies durch den Eigentümer neu angelegt.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte sehen wir im Bereich nördlich der Straße Am Brändchen sehrwohl eine mögliche Bebaubarkeit einzelner Grundstücke. Dies könnte, wie auch schon in der ursprünglichen Änderung beschrieben, durch Festsetzung von Baufenstern erfolgen, und zwar auf den Grundstücken, auf denen eine Bebauung kurz oder langfristig gewünscht wird. Durch ein Baufenster auf unserem Grundstück beispielsweise könnte der Schutz der vor dem Grundstück stehenden Bäume gewährleistet werden.
Die übrigen Grundstücke können ebenfalls in den Innenbereich aufgenommen werden mit der Auflage deren jetzige Strukturen nicht zu verändern bzw. entsprechende Vegetationszonen auszuweisen.

Der brachliegende Sportplatz könnte, wie schon der Stolberger Zeitung am 3.03.2009 durch Sie mitgeteilt wurde, als Fläche für ökologische Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.
Faktisch können die auf den ersten Blick negativ erscheinenden Faktoren durch einen qualifizierten Bebauungsplan entsprechend den Wünschen der einzelnen Grundstückseigentümer genau festgelegt werden, um die unmotiviert ins Ortsbild ragende Aussenbereichsfläche zu entschärfen.

Wir fordern daher die Überarbeitung des Bebauungsplanes mit der Einbeziehung der ursprünglich geplanten Ergänzungssatzung und den Wünschen der einzelnen Grundstückseigentümer. Wer sein Grundstück auch zukünftig nicht bebauen will, braucht auch keine Ausgleichsabgaben zu entrichten. Es wird dann als Vegetationszone ausgewiesen.
Auch die Erschließung und Ver- und Entsorgung kann auf die bauwilligen Eigentümer umgelegt werden, falls diese überhaupt notwendig ist.
Die Entwässerung kann durch kleinkläranlagen erfolgen.
Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und intensiv der Nutzung zurückgeführt.
Die Energieversorgung erfolgt mittels Wärmepumpen. Lediglich ein Strom -und Wasseranschluß müsste durch das EVU hergestellt werden, was durch die angeschlossenen Grundstückseigentümer zu zahlen wäre. Im Zuge dieser Maßnahme könnte auch eine Kanalanschlußleitung für die betreffenden Grundstücke gelegt werden, die diese dann auch zu zahlen hätten. Hierdurch entstünden der Stadt Stolberg keine weiteren Kosten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]