

ABWÄGUNG ZUR ÖFFENTLICHKEIT

zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13

„Am Kirchenfeld“



Gemeinde Selfkant – Ortslage Tüddern

Januar 2021

Entwurf zur 1. Erneuten Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant

Am Rathaus 13

52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-094

INHALT

1	EINGEBER 1.....	1
1.1	Mit Schreiben vom 08.12.2020	1
1.1.1	Allgemeine Ausführungen	1
1.1.2	Einschränkungen durch Bebauungsplanänderung	2
1.1.3	Mehrfamilienhäuser fügen sich in die Umgebung ein.....	4
1.1.4	Bitte um Berücksichtigung.....	5

LEGENDE

Offenlage, *Textliche Festsetzungen und Hinweise*

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
1 EINGEBER 1		
1.1 Mit Schreiben vom 08.12.2020		
1.1.1 Allgemeine Ausführungen		
wir sind Eigentümer mehrerer unbebauter Grundstücke an der Paulus- und Petrusstraße, betroffen von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13- Tüddern, Am Kirchenfeld. Bei der Erwägung der Umsetzung der veröffentlichten Änderungen möchten wir Ihre Entscheidung durch folgende Ausführungen positiv beeinflussen: Der Ort Tüddern hat sich in den letzten Jahren erfolgreich zu einem wachsenden, attraktiven ländlichen Mittelzentrum entwickelt. Dies sicherlich beeinflusst durch die Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsbetriebe im Nahversorgungszentrum und die unmittelbare Anbindung an die B56n in Richtung Mönchengladbach/Neuss/Düsseldorf. Erkennt man in Orten gleicher Größe eher eine Veralterung der Bevölkerungsstruktur, insbesondere eine Landflucht der jüngeren Generation in Richtung städtischer Strukturen, ist durch die schnelle Erreichbarkeit attraktiver Stellenangebote im Rhein-Ruhr-Gebiet über die B56n bzw. gute Anbindung über das niederländische Straßennetz in Richtung Aachen, die Möglichkeit gegeben bzw. verbessert worden, Arbeiten in urbanen Strukturen und Wohnen im ländlichen Selfkant zu verbinden. Der erfolgreich vorangetriebene Ausbau des Breitband-Internet-Ausbaus im Selfkant bietet heute und in Zukunft die verstärkte Möglichkeit der Berufsausübung auch von daheim. Gerade in diesen Corona-Zeiten hat sich dies bereits bewährt. Auch dies ist ein Standortvorteil für den	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Selfkant gegenüber anderen ländlichen Räumen in denen eine derartige IT -Infrastruktur fehlt. Schaut man in die Wahlprogramme der Parteien und Bürgermeisterkandidaten der Gemeinde Selfkant findet man folgende Zitate 1: <i>"... im Selfkant bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt schaffen und die Revitalisierung der Alten Dorfkerne anpacken"</i> <i>"Wir brauchen auch die jungen Menschen, die jungen Familien, sie sind unsere Zukunft. Der Selfkant soll eine familien- und kinderfreundliche Gemeinde sein. Es gilt also, entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, dass junge Menschen auch in Zukunft gerne im Selfkant leben wollen."</i> <i>Verweis auf Cittaslow: ... und das Stärken der Scharnierfunktion zwischen ländlichen Regionen und Großstädten.</i> All dies heißt doch, daß die benötigte Infrastruktur hierfür erweitert oder noch geschaffen werden muß: Die Gemeindevertretung schafft zwar die notwendige öffentliche Infrastruktur für das erfolgreiche Wachstum der Gemeinde, verfügt aber über keine Wohnungsbaugesellschaft, die zusätzlichen Wohnraum schafft. Sie baut – wie die meisten Gemeinden – auf private Investoren, die zusätzlichen Wohnraum für die wachsende Bevölkerungszahl anbietet.		
1.1.2 Einschränkungen durch Bebauungsplanänderung		
Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes mit einer Einschränkung der Wohneinheiten je Haustyp schränkt die Möglichkeiten des Miethausbaus massiv und nicht vertretbar ein. Für welche Menschen müssen Mietwohnungen entstehen? Für viele Einzelpersonen und Familien ist ein eigenfinanziertes Wohnhaus ein nicht erreichbares, manchmal auch nicht	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde stimmt den Ausführungen dahingehend zu, dass für verschiedenste Menschen und Nutzergruppen ein attraktives Wohnangebot bereitstellen soll. Jedoch ist es auch Aufgabe der Gemeinde ein bedarfsgerechtes Angebot zu schaffen. Kaufanfragen in verschiedensten Baugebieten ergeben eindeutig, dass gerade Ein- und Zweifamilienhäuser stark nachgefragt sind. Im neuesten Baugebiet „In der Kammer“ gibt es die Möglichkeit Mehrfamilienhäuser zu errichten um den Bedarf zu decken und	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
gewolltes, Ziel. Somit sind sie abhängig von angebotenen Mietwohnungen. • Junge Menschen oder Familien können sich am Anfang ihrer beruflichen Karriere keine Eigentumswohnung, schon gar kein Haus finanziell leisten. Diesen möchten wir doch einen Start in unserer Gemeinde ermöglichen. • Die ältere Generation verlässt vielfach ihr Haus mit großem Garten, der mehr und mehr zur Last wird, auf der Suche nach einer kleineren, barrierefreien Wohnung. Gerade von dieser Generation wird die Nähe zum Nahversorgungszentrum, sprich Tüddern, gesucht. Alternativlösungen in Nachbarorten, wie z.B. Höngen, sind aufgrund fehlender Infrastrukturlösungen dort für diese Generation nicht tragbar. Somit wird gerade der Bedarf nach Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 m2 und 90 m2 in naher Zukunft wachsen. Die Ortschaft Tüddern kann diesen Bedarf derzeit nicht decken. (Zitat Amtsblatt der Gemeinde Selfkant vom 13.09.2020: Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Selfkant und insbesondere im Zentralort Tüddern ist der Bedarf sowohl zeitlich als auch materiell gegeben.) Des Weiteren kann der Nachfrage nach Bauflächen in Tüddern derzeit nur partiell durch die anstehende Neuausweisung des Baugebietes im Bebauungsplan 047- Tüddern, In der Kammer- an der Straße Am Rathaus entgegengewirkt werden. Nach den Vorgaben des§ 1 (5) letzter Satz des Baugesetzbuches sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Hierzu soll die	das Angebot diesbezüglich auszubauen. Gerade für die ältere Generation eignet sich dieser Standort viel besser, da diese viel näher am Nahversorgungszentrum gelegen sind. Eine Nachverdichtung in einem verträglichen Maß befürwortet die Gemeinde, jedoch überwiegen an diesem Standort die Nachteile (vgl.1.1.3). Der Bebauungsplan Nr. 13 „Am Krichenfeld“ soll den Gebietscharakter wahren, der aus Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern besteht.	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dazu gehört auch die sogenannte Nachverdichtung, die im Städtebau das Nutzen freier Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung bezeichnet. Zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit unseren Ressourcen gehört schließlich auch die Nutzung von gegebenen freien Flächen und damit die Schonung von unbebautem Boden. Dementsprechend hat die Nachverdichtung der örtlichen Dorfkerne oberste Priorität. Eigentümer sollten also vielmehr zur Bebauung freier Flächen in den Ortskernen motiviert werden.		
1.1.3 Mehrfamilienhäuser fügen sich in die Umgebung ein		
Dieses Ziel verfolgen wir ... Seit Mitte letzten Jahres sind wir in der planerischen Vorbereitung eines 6-Familienhauses auf einem unserer Grundstücke in dem Bebauungsgebiet Am Kirchenfeld. Kurz vor Bauantrag werden unsere Pläne durch die Bebauungsplanänderung jäh durchkreuzt. Die Bedenken der Gemeinde, dass in diesem Baugebiet unkontrolliert, riesige Wohnbaukomplexe entstehen, sind unseres Erachtens unbegründet. Schaut man in die alten Fassungen des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit der Bebauung durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse oder durch die Traufhöhe/Firsthöhe bereits derart stark eingeschränkt, dass größere Gebäude mit übermäßig vielen Wohnungen nicht entstehen können. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes fügt sich ein Mehrfamilienhaus zweifelsohne architektonisch in die bereits vorhandene Baustruktur des Plangebietes ein. Es wird weder die ursprüngliche Planungsabsicht berührt noch wird der Gebietscharakter des „Allgemeinen Wohngebietes“ gestört. Wie durch den Bau von Mehrfamilienhäusern in diesem Gebiet die in der Begründung unterstellten, nachbarschaftliche	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Plankonzeption dieses Gebietes sieht eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern vor. Der gesamte östliche Bereich der Ortslage Tüddern ist durch diese Art von Bebauung geprägt. Aus diesem Grund sind die Vorgaben seinerzeit so formuliert worden. Mit der Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude soll der Gebietscharakter abgesichert werden. In eine solche Struktur fügen sich Mehrfamilienhäuser nicht ein. Um die städtebauliche Qualität zu wahren, möchte die Gemeinde eine Beschränkung der Wohneinheiten. Nachbarschaftliche Spannungen werden nicht explizit durch die künftigen Mieter ausgelöst, sondern durch erheblich mehr Verkehr den mehr Wohneinheiten auslösen würden. Diese möglichen Konflikte werden mit der Bebauungsplanänderung schon vorher verhindert.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Spannungen" ausgelöst werden sollen, ist äußerst fraglich und vielmehr eine pauschale Diffamierung künftiger Mieter. Weiterhin möchten wir anmerken, dass weder die ortsüblichen Strukturen gestört noch der Gebietscharakter durch den Bau von Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt werden. Die dörfliche Baustruktur in Tüddern ist im Wesentlichen geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und auch viele Mehrfamilienhäuser. Der Gebietscharakter ist – bezogen auf das Plangebiet – dem überwiegenden Wohnen vorbehalten, dazu gehören auch Mehrfamilienhäuser. Die Anzahl der Wohnungen spielen hierbei keine Rolle. Sollten wir uns den geänderten Anforderungen des Bebauungsplanes unterwerfen, entstehen uns hierdurch höhere Planungsaufwendungen, da das Projekt jetzt neu architektonisch entworfen werden muß und nur noch 4 Wohneinheiten zuließe. Einen Schadensersatz hierzu werden wir prüfen. Zusätzlich wird die zukünftige Rendite eines solchen Mietobjektes reduziert. Die Attraktivität für ein Investorenmodell nimmt durch die Einschränkung der Wohneinheiten natürlich ab. Dies gilt sicherlich auch für zukünftige Investitionsprojekte in diesem Gebiet –für uns und auch alle anderen Eigentümer, die dort noch Freiflächen besitzen.		
1.1.4 Bitte um Berücksichtigung		
Lassen Sie sich an Ihren Wahlversprechen messen. Es liegt in Ihren Händen die Zukunft des Selfkantes zu gestalten. Dazu gehört, eine passende Infrastruktur und Wohnungen für eine wachsende Bevölkerung zu schaffen. Dies geht nur, wenn man dies gemeinsam macht. Somit unsere Bitte an Sie: Überdenken Sie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13- Tüddern, Am Kirchenfeld- in Richtung zukünftiger Bedarfe nach Wohnraum auch im Mehrfamilienhaus. Lassen Sie	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschläge
Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Beschränkungen der alten Fassungen des Bebauungsplanes weiter zu.		