

CDU-Fraktion - Schönthaler Straße 4 - 52379 Langerwehe

Bürgermeister
Peter Münstermann
Schönthaler Str. 4

52379 Langerwehe

Langerwehe, 02.02.2021

Antragsentwurf mit dem Betreff:

Fragen und Anregungen zur ausstehenden Offenlage des Bebauungsplans „Töpfersiedlung“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die Entwicklung des Baugebietes Töpfersiedlung ist aus unserer Sicht im letzten Jahr ins Stocken geraten, anders als die nahezu parallel angestoßenen beiden Baugebiete auf dem Rymelsberg oder in der Ortschaft Pier. Dabei ist die Gemeinde die erste Kommune im Kreis Düren, die ihren Flächennutzungsplan fertig überarbeitet und neu in Kraft gesetzt hat. Wir könnten auf dieser Basis also den örtlichen Bedarf aus der Bürgerschaft an Bauland und die Wachstumsoffensive des Kreises Düren (hier ist das Ziel 300.000 Einwohner bis zum Jahr 2025) grds. bereits jetzt zielgerichtet bedienen. Die praktische Umsetzung fehlt jedoch derzeit noch.

Bezüglich der Töpfersiedlung sind aber Punkte/Optionen zu klären, ehe die Offenlage des Bebauungsplans und sein Inkrafttreten erfolgen. Manche Punkte könnten grundsätzlich auch erst nach der Offenlage in der Anmerkungsrunde vorgebracht werden, die aber womöglich in eine Planüberarbeitung und erneute Offenlage münden. Dies soll unserer Ansicht nach parteiübergreifend vermieden werden, da dies eine zusätzliche unnötige Verzögerung bedeutet. Daher bringen wir heute verschiedene Punkte vor, diesbezüglich wir für die zeitnah erforderliche politische Beratung um Ausarbeitung alternativer Beschlussmöglichkeiten kurzfristig bitten. Dann könnte noch vor der hoffentlich baldigen Offenlage möglichst allen Interessen zum bestmöglichen Ausgleich verholfen werden und sich der erste Bagger in Richtung Töpfersiedlung jetzt schnellstmöglich aufmachen.

1. Wir bitten um beschlussreife Darstellung der Verkehrserschließung der Töpfersiedlung, unter Berücksichtigung des nahezu parallel privat geplanten Baugebiets am Frenzer Weg. Hier muss mit einem kurzfristigen Beschluss eine vertretbare Lösung für den Verkehr beider Baugebiete und den Bring- und Abholverkehr der Kindertagesstätte „St. Martin“ geschaffen werden.
2. Wir bitten um Darstellung der (ggf. auch perspektivischen) Haushaltsverbesserungsmöglichkeiten bei Realisierung des neuen Baugebiets „Töpfersiedlung“ im Falle der Entwicklung/Vermarktung des Gebiets
 - a. durch die Gemeinde (Hier ist mit zu erwähnen, ob das Bauamt dies, auch im Hinblick auf die weiteren noch auszuweisenden Baugebiete in der Gemeinde, personell selbst leisten kann.),
 - b. durch einen externen Investor oder
 - c. durch die gemeindeeigene Entwicklungsgesellschaft Langerwehe (EGL) als präferierter Partner. Hier sollte eine Stellungnahme für die Beschlussfassung von der EGL eingeholt

Neues wagen - Bewährtes stärken

werden, ob diese die Realisierung kurzfristig übernehmen kann/möchte bzw. inwiefern die Gemeinde hier unterstützen müsste und kann.

Mit diesen Informationen soll in der nächsten Gremiensitzung ein Beschluss getroffen werden, so dass mit einem der drei möglichen Akteure der Bebauungsplan final abgestimmt und so dann alsbald offengelegt wird.

3. Interfraktionell sollten für die neuen Baugebiete in der Gemeinde entsprechend der Nachfrage im Ort ggf. kurzfristig die Vergabekriterien abgestimmt werden, die für die nach Punkt 2 umsetzende Person (vertraglich) verbindlich sein sollen. Dabei ist aus unserer Sicht vorrangig der eigenen Bevölkerung bzw. deren Kindern und Kindeskindern die Schaffung von familien-nahem Wohnraum zu ermöglichen. Externe Interessierte sind im angemessenen und rechtlich erforderlichen Rahmen selbstverständlich zu berücksichtigen, genauso wie die Beschlusslage bzgl. des 20-% Anteils an sozialem Wohnungsbau und zur Förderung einer ressourcen- und klimaschonenden Bauweise (u.a. Faktor-X-Bauweise). – Hier ist die Stadt Eschweiler uns voraus und hat für die Faktor-X-Bauweise bereits Gelder erhalten. Die Gemeinde sollte versuchen Gleiches zu tun.

Nun zu konkreten Gestaltungsfragen zur Töpfersiedlung:

4. Gem. dem Bebauungsplanentwurf ist aus hiesiger Sicht offene Bauweise (d. h. Abstände zwischen den Baukörpern) nur sehr untergeordnet (WA 2 und WA 3) möglich. Es wird um alternative Darstellung mit mehr offener Bauweise gebeten, um den Eindruck einer massiven Bebauung bei den möglichen langen Häuserzeilen – durch die Länge der Straßenzüge (z. B. bei WA 1) – zu vermeiden.
5. Es sollte alternativ dargestellt werden, die -Versickerungsfläche entlang der Bundesstraße mehr an diese heranzulegen – insbesondere im Fall einer realisierbaren/zu realisierenden Lärmschutzwand, statt des Lärmschutzwalls. Die derzeit großflächig ausgewiesene Grünfläche entlang der Bundesstraße wäre andernfalls durch den Bauhof voraussichtlich zu pflegen, dessen Leistungsmöglichkeiten begrenzt sind. Durch eine Umwandlung in Gartenland – ohne die Widmung dieser Fläche aus den Augen zu verlieren – wären die Grundstückseigentümer in die Lage versetzt, die Gestaltung/Rückschnittarbeiten selbst vorzunehmen.
6. Eine Verlagerung des Plangebiets näher zur Bundesstraße, im Falle einer Lärmschutzwand, ermöglicht das Plangebiet von der Bebauung des Pochmühlenwegs etwas zu entfernen und bspw. einen Fußweg hinter die Gärten des Pochmühlenwegs (auf deren derzeitiger Gartenfläche) einzuplanen. Es wäre hierzu bei den Anwohnern zu erfragen, ob sie dann eher gewillt wären ihr Gartenland zu verkaufen. Nach unserer Information ist dies vielfach nicht der Fall. Das Baugebiet sollte aber im Zusammenhang erschlossen und bebaut werden und sein Gesamtbild möglichst von wenig Baulücken geprägt sein. Wir wollen aber den Anwohnern des Pochmühlenwegs nicht eine Bebauung ihres Gartenlandes aufzwingen. Wir möchten möglichst alle Interessen berücksichtigen und zu einer für alle vertretbaren Lösung kurzfristig zusammenführen. Insofern bitten wir um Information, inwiefern die Anwohner des Pochmühlenwegs ihr Verkaufsinteresse angezeigt haben. Ggf. ist Punkt 6 auch obsolet, sofern das Baugebiet bzw. WA 1 im Zusammenhang nach den eingeholten Stellungnahmen der Anwohner bereits vermarktet und bebaut werden könnte. Bei dem Bürgerinformationsabend schien dies aber nicht der Fall zu sein.
7. Ein Entwurf mit 1,5-geschossiger Bebauung wird in WA 1 angeregt, aus gleichem Grund wie bei Punkt 6. So könnte aus unserer Sicht auch ein harmonischer Übergang zum Neubaugebiet geschaffen werden. Mit diesem Vorschlag könnte auch eine harmonische Gestaltung aus unserer Sicht erfolgen, entgegen der Darstellung im derzeitigen Planentwurf. Mit dieser

geringeren Dimension der rückwärtigen Baukörper könnte eine höhere Bereitschaft der Anwohner des Pochmühlenwegs zum Verkauf ihres Gartenlands entstehen. Ggf. scheuen sie die Veräußerung des Gartenlandes, da eine 2-geschossige Bebauung im Garten für sie zu massiv wirkt. Insgesamt regen wir an, einen Planentwurf mit First- und Traufhöhen „bis zu“, so dass bei den steigenden Baukosten nach den finanziellen Möglichkeiten Familien eine 1,5-geschossige Bebauung oder eine 2-geschossige im Plangebiet nutzen können. Die Mindesthöhen (2-geschossig) sind in dem Baugebiet enorm, wo jeder Kubikmeter umbauter Raum für die Familien die Baukosten erhöht. (Vorschlag z. B. im WA 1a (hinter dem Pochmühlenweg) 1,5-geschossig, übrige WA's (ausgenommen unverändert WA 3) 1,5-2-geschossige, mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhenfenstern. (Nach unserer Information hat auch die Verwaltung einen Lösungsweg identifiziert, um die Interessen der Anwohner des Pochmühlenwegs zu berücksichtigen. Der Weg, dem sich die Anwohner anschließen können, sollte von den drei Möglichkeiten im Offenlageverfahren bzgl. des WA 1 zum Pochmühlenweg hin, in unserem Alternativvorschlag WA 1a genannt (für die Baustraßenseite zum Pochmühlenweg hin) gewählt werden.)

8. Es sollte geprüft und so geplant werden, dass das Oberflächenwasser des Baugebietes vor Ort z. B. zur Bewässerung der Gärten und öffentlichen Grünanlagen genutzt werden kann (Zisternen). Eine Anpassung der Wassergebührensatzung wäre entsprechend zu entwerfen, um den erhöhten Wartungsaufwand dieser besonderen Kanalisation zu refinanzieren. Dies dürfte dennoch zu einer „attraktiv günstige“ Wassergebühr für die Bewohner der Töpfersiedlung führen. Dies würde zu einer Ressourcen schonenden Bebauung (Schonung von Trinkwasser) beigetragen.
9. Der Lärmschutz entlang der Bundesstraße sollte im Entwurf über die B-Plangrenze hinausgezogen werden, um den Eckgrundstücken auf Höhe der Kläranlage gleichermaßen guten Lärmschutz zur Bundesstraße zu bieten.
10. Wir bitten einen Alternativvorschlag zwecks Erhalts des Spielplatzes an der Johannes-Haack-Straße zu entwerfen. Ein Investor könnte im Interesse der Töpfersiedlung an einer Aufwertung dieses Spielplatzes beteiligt werden. Der bestehende Spielplatz dort ist für das gesamte Wohnviertel (bis zur Hauptstraße) zentraler gelegen und bietet aufgrund seiner Größe mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Er wurde in jüngster Zeit durch eine Spielanlage und Baumpflanzungen zudem aufgewertet.
11. Im Baugebiet Töpfersiedlung sollten entsprechende Zuleitungen/Versorgungskapazität für Ladestation von Elektroautos an den einzelnen Wohnhäusern eingeplant werden.
12. Aus unserer Sicht könnten mehr Einfamilienhäuser (statt 9, zu 26 Doppelhäusern und 15 EFR bzw. 6 MFH) geplant werden. Hier sollte die Planung der Hausformen nochmals an die Anfragen aus der Bevölkerung angepasst werden. Zukünftig sollte das für einen Bebauungsplan vorab erarbeitete städtebauliche Konzept dazu im Bauausschuss beraten werden, aus dem sich die Aufteilung wohl derzeit ergibt.
13. Kann der geplante Garagen-/Carporthof (zwischen den Reihenhäusern) durch eine alternative, Lösung vermieden werden? Langfristig entwickeln sich solche Flächen selten attraktiv. Eine Tiefgaragenplanung scheint beispielsweise attraktiver, auch für die Siedlungsbewohner. Die Ausführungen des Planentwurfs widersprechen auch diesem Garagen-/Carporthof (Seite 17: „Aus Gründen des Ortsbildes sind Garagenhöfe (d. h. bauliche Anlagen mit mehr als 2 Garagen) nicht zulässig, es sei denn, sie sind in das Hauptgebäude baulich integriert.

14. Die Berücksichtigung von Flach- und Pultdächern als mögliche Dachformen soll in allen vier WA-Zonen angeregt werden. So würde u.a. durch diese Dachgestaltungsmöglichkeiten, wie in anderen modern gestalteten (Ergänzungs-)Siedlungen benachbarter Kommunen auch, den Bauherren eine moderne Bauform ermöglicht. Die überwiegende Vorgabe von Satteldächern ist nicht nachvollziehbar, wenn der Bebauungsplan an anderer Stelle diese beiden anderen Dachformen etwa selbst als moderne Bauweise definiert. Dies sollte daher vom Einfamilienhaus, über Doppelhäuser bis zu den Mehrfamilienhäusern gleichermaßen in ausreichender Anzahl realisierbar sein.

Wir freuen uns auf Ihre diesbezüglich ausgearbeiteten Alternativvorschläge und eine kurzfristige zielgerichtete Abstimmung der Eingaben.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Für die Fraktion der CDU im Rat der Gemeinde Langerwehe



Winfried Welter
Fraktionsvorsitzender