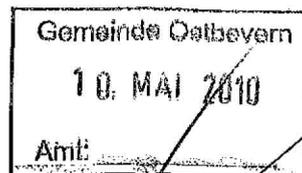


Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
Fachbereich II/ Bauamt  
Hauptstraße 24  
48346 Ostbevern



12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“,  
hier: Ihr Schreiben vom 28.04.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 28.04.2010 den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ zur Stellungnahme gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB übersandt.

Hierzu nehmen wir nachstehend Stellung:

1. Die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „ Frönds Kamp“ begründen Sie mit der Schwierigkeit bei der Vermarktung der Grundstücke an der Anne-Frank-Straße, Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstücke 135 und 136. Durch Teilung dieser Grundstücke sollen drei neue Vorhaben ermöglicht werden.  
In über 20-jähriger Wohnnachbarschaft zu diesen Grundstücken haben sich ungewollt vielfältige Gespräche mit Interessenten gerade dieser Grundstücke ergeben. Aus diesen Gesprächen konnten keine Gesichtspunkte gewonnen werden, die die obige Begründung stützen.  
Neben den in Rede stehenden Grundstücken können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 weitere seit über 2 Jahrzehnten bestehende Baulandbrachen festgestellt werden. Aus Ihrem Schreiben geht nicht hervor, warum die 12. Änderung lediglich einen Teilaspekt und nicht alle noch vorhandenen Baulücken einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung unterzieht.  
Wäre dies der Fall, könnte der Eindruck einer interessengeleiteten Bebauungsplanänderung nicht entstehen.  
Die Maxime, mit Grund und Boden schonend umzugehen, ist nicht neu. Sie jetzt als positiv besetzten kommunalpolitischen Hintergrund der anstehenden Änderung zu bemühen, kann in Anbetracht aller

seit Jahrzehnten nicht genutzten Flächen, die baurechtlich und städteplanerisch für Wohnbebauung definiert und erschlossen vorgehaltenen sind, nur begrenzt Wirkung entfalten.

2. In Vorbereitung unseres Bauvorhabens Anne-Frank-Str. führten wir 1988 ein Gespräch im Bauamt der Gemeinde zu städtebaulichen Gestaltungsvorgaben des Baugebietes „Frönds Kamp“. In diesem Gespräch kam u.a. die Vorgabe klar zum Ausdruck, dass die an der nördlichen Stichstraße liegenden Gebäude ihre Giebelseite zur Stichstraße hin auszurichten haben. Dies sei aus Gründen eines offenen und harmonischen Gesamteindrucks der Bebauung an der nördlichen Stichstraße städtebaulich geboten. Das damals nachvollziehbare Argument hat u.a. auch dazu geführt, dass das Satteldach des Wohnhauses Anne-Frank-Straße unüblich aber vorgabengemäß auf den Schmalseiten des Gebäudes aufgesetzt ist, um so mit einem Kompromiss den öffentlichen Gestaltungsbelangen und den privaten Belangen einer Gebäudeausrichtung nach Süden zu entsprechen. Die nachteilige Eigenschaft der kommunal vorgegeben Nord- Süd-Ausrichtung des Firstes unseres Wohnhauses wurde jedoch deutlich, als sich eine wirtschaftlich vertretbare wie öffentlich gewollte Nutzung der Solarenergie als nicht realisierbar herausstellte. Warum das damalige städtebauliche Argument zur Giebelausrichtung heute nicht mehr gilt, bleibt in der Begründung zur 12. Änderung unberücksichtigt, wengleich einzuräumen ist, dass die auszugsweise Wiedergabe des „alten Standes“ ( 11. Änderung ?) bereits eine West-Ost-Ausrichtung des Gebäudedaches im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorsieht. Der damaligen persönlichen Unwissenheit aber auch der Plausibilität der Vorgabe zur Firstausrichtung ist geschuldet, nun keinen 1988 gültigen Bebauungsplan Nr. 9 in der eigenen Baudokumentation zu haben.
3. Noch im „alten Stand“ des Bebauungsplanes Nr. 9 haben die in Rede stehenden einzelnen Grundstücke an ihren Längsseiten zum jeweiligen Nachbargrundstück eine Baugrenze von 3 m Abstand. Im Entwurf zur 12. Änderung behält an den Längsseiten der äußeren drei „neuen“ Grundstücke die Baugrenze von 3 Metern bei. Sie soll jedoch zwischen diesen Grundstücken entfallen, um so eine zusammenhängende Baufläche auszuweisen. Wenn – wie in der Begründung ausgeführt - mit Wohngebäuden gesetzlich ein Mindestabstand von 3 Metern zu Grundstücksgrenzen ohnehin einzuhalten ist, so drängt sich die Frage auf, aus welchen Gründen eine Baugrenze zum seitlichen Nachbargrundstück noch Sachstand der 11. Änderung war und in der 12. Änderung zu den Nachbargrundstücken der äußeren drei „neuen“ Grundstücken beibehalten werden soll. Hierzu ist in der Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nichts ausgeführt. Gleichwohl wird ausgeführt, dass nunmehr eine zusammenhängende Baufläche über drei Grundstücke ausgewiesen und im Kontext des

positiv besetzten schonenden Umgangs mit Grund und Boden eine verdichtete Bebauung ermöglicht werde.

Wir schließen daraus, dass die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 konkret den bauplanerischen Boden für eine Reihenanlage bereiten soll. Eine Reihenanlage würde auch bei vorgeschriebener Grundflächenzahl von 0,4 eine solche Bebauungsverdichtung der nördlichen Stichstraße ergeben, die einerseits den ursprünglich vorgegebenen Ansatz und bisher gewährten offenen, harmonischen städtebaulichen Gesamteindruckes wie andererseits die privaten Belange der Anwohner bezüglich der Werthaltigkeit ihrer realisierten Wohninfrastruktur negativ, unbillig und vermeidbar beeinflusst.

4. Eine verdichtete Bebauung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung vorausgesetzt, verlangt auch eine entsprechende bauliche Anpassung der nördlichen Stichstraße z.B. mit Parkflächen. Obwohl dies planerisch ein Straßenausbauplan zu leisten hat, sollte in der Begründung zur Bebauungsplanänderung der Hinweis auf das Prüfungserfordernis zur bedarfsgerechten Anpassung des Stichstraßenausbaus aufgenommen werden.
5. Auf der Titelseite der Begründung zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 stellt das Bild eine parallel zur südlichen Grenze der drei „neuen“ Grundstücke verlaufende Baugrenze dar. Auf dem beigefügten Plan kann dazu keine Entsprechung ersehen werden. Was ist nun zutreffend?
6. Der Bebauungsplan Nr.9 sieht im Wendehammer der nördlichen Stichstraße der Anne - Frank - Straße das Pflanzgebot für Einzelbäume vor. Es dürfte der Aufmerksamkeit von Herrn Witt entgangen sein, dass seine kluge Einlassung zum Verzicht auf das Pflanzgebot bei einem Gespräch mit im März 1993 anlässlich des Schreibens der Gemeinde vom 18.02.1993 im Bebauungsplan umgesetzt wird. Die anstehende 12. Änderung sollte dies nachholen.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die im o.a. Betr. beschriebene 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 keinen ausgewogenen Interessenausgleich erzielt. Der Änderung stimmen wir nicht zu.

Mit freundlichen Grüßen