

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Rates am 08.07.2010 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ (Vorlage 2010/090/1)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 07.05.2010

Anregung:

Zu Ihrem Schreiben vom 28.04.2010 haben Sie uns zu einer Stellungnahme Gelegenheit gegeben.

Folgende Punkte bitten wir bei dieser Planung zu berücksichtigen:

1.

Eine Aufteilung der Grundstücke der Anne-Frank-Straße der Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstücke 135 und 136, von zwei in drei Parzellen, wird mit der Begründung beschrieben, dem Größenwunsch der Bauherren zu entsprechen.

Dies erstaunt uns, da sich in den vergangenen Jahren immer wieder Bauinteressenten nach gerade diesen zwei großen Grundstücken erkundigten. Oft wurden wir nach dem Besitzer gefragt, somit mangelt es wohl nicht an der Nachfrage für diese größeren Grundstücke.

2.

Beträgt die Baugrenze zu den seitlich angrenzenden Nachbarn weiterhin 3 m, so wird für uns nicht ersichtlich begründet, warum innerhalb der Planungsfläche dieser Abstand von 3 m aufgehoben werden soll.

Die Vermutung liegt für uns nahe, dass somit der Weg zu einer Reihenhausbauung ermöglicht werden soll, die wiederum den Wohnqualitätswert dieser Stichstraße schmälern würde. Es käme zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches wiederum eine Gefahr für die anwohnenden Kinder bedeuten würde. Ferner sehen wir ein Problem in der zu geringen Abstellfläche für parkende Autos von Anwohnern, sowie deren Besuchern.

Dies entspricht nicht den wohnbaulichen Vorgaben und Bedingungen unter denen wir gebaut und auch unser Grundstück ausgewählt haben.

3.

In dem 12. vereinfachten Bebauungsplan ist für den Wendehammer der Anne-Frank-Straße noch eine Baumbepflanzung geplant, obwohl Herr Witt bereits im März 1993 bei einer Ortsbegehung mit Frau Walcher zugestimmt hatte, auf diese aus verkehrstechnischen Gründen zu verzichten.

Angesichts dieser Punkte teilen wir Ihnen mit, dass wir mit einer Änderung dieses Bebauungsplanes nicht einverstanden sind.

Einwender: B

Stellungnahme vom: 07.05.2010

Anregung:

Mit o.g. Schreiben sandten Sie uns den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ zur Stellungnahme zu gern. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

Wir nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Anlässlich dieses Entwurfes hatten das Ehepaar Walcher, unsere Nachbarn, und wir mehrere Gespräche, in denen wir das Planungsvorhaben, die Änderungspunkte und die Begründungen eingehend diskutierten, abwägten und beurteilten. Es liegt uns die schriftliche Stellungnahme des Ehepaars Walcher dato 07.05.2010 vor. Nach nochmaliger, eingehender Prüfung unterstützen wir in Gänze jeden einzelnen Punkt der Ausführungen dieser Stellungnahme. Eine Kopie der Stellungnahme des Ehepaars Walcher legen wir unserem Schreiben bei.

Zusätzlich zu diesen Ausführungen möchten wir hier unser Augenmerk auf einen Punkt des Entwurfes richten, der in seiner Tragweite auch schon in der Stellungnahme des Ehepaars Walcher als besonders bedenklich und negativ dargelegt wurde: den der zusammenhängenden Baufläche über drei Grundstücke.

Eine aus einer zusammenhängenden Baufläche sich möglicherweise ergebende Reihenhausanlage passt sich absolut nicht in die seinerzeit konzipierte und bisher gewährte lockere, offene, Licht und Sonnenstrahlen durch lassenende und Durchsicht gewährende Bauweise. Eine Reihenhausanlage mit in Ost-West-Richtung ausgerichteten Firsten, quer zur Nord-Süd-Ausrichtung der Firste der in unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes stehenden Häuser sowie auch quer zur Haupteinfallsrichtung der Sonnenstrahlen, würde hier wie ein Fremdkörper wirken und die bisher bestehende Morphographie dieses Viertels mit ihren davon abzuleitenden Qualitäten wie Aufgelockertheit, Durchsichtigkeit, Sonnenstrahlendurchlässigkeit, regelmäßig verteilte Durchgrünung etc. empfindlich stören. Hierauf wurde ja bisher bei der Bebauung großen Wert gelegt, sie bilden nicht zuletzt einen positiven Faktor sowohl für die Lebens- und Wohnqualität in diesem Viertel als auch für die Werthaftigkeit seiner bestehenden Immobilien. Es ist nicht einzusehen und es wird im Entwurf auch nicht begründet, warum jetzt auf einmal darauf verzichtet wird.

Für uns ergibt sich daraus, dass hier Wohngebäude allein in einer getrennten Bauweise mit je drei Metern Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen - wie in den früheren Plänen — sich harmonisch in die seinerzeit konzipierte Morphographie einpassen ohne dabei die aus ihr ableitbaren Qualitäten zu mindern.

Einwender: C

Stellungnahme vom: 07.05.2010

Anregung:

Sie haben mit Schreiben vom 28.04.2010 den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ zur Stellungnahme gern. § 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. 26 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 26 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- SüdAusrichtung 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, wenngleich 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 beigegeführten 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 Frau Walcher 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.

Abwägung:

Bauweise

Die im Plan dargestellte durchgehende Bebaubarkeit der drei Grundstücke ermöglicht durch die vorhandene Festsetzung „offene Bauweise“ des Bebauungsplanes die Errichtung einer Reihenhausanlage. Dieses wird jedoch aus städtebaulichen Gründen durch die Einwender abgelehnt.

Es wird daher die Anregung aufgegriffen, die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan auf „Einzelhaus“ sowie die Anzahl der Wohnungen je Grundstück auf maximal 2 Wohneinheiten zu beschränken. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass die befürchtete Reihenhausanlage dort nicht errichtet werden kann und die gesamte Straßenseite nicht mit einer längeren Gebäude- und Garagenfront bebaut wird.

Baugrenze

Die durchgehende Baugrenze ist zweckmäßig, da im Fall sich eventuell ändernder Grundstückszuschnitte der Bebauungsplan nicht angepasst werden müsste. Bei den zu erwartenden Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäuden ist baurechtlich beidseitig ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Es ist mit den Einwendern abgestimmt, dass die Baugrenze für die beiden westlichen Grundstücke um 3 m nach Süden auf einen Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgenommen wird. Somit entsteht entlang der Südseite der Stichstraße eine Gebäudeflucht, die ein einheitliches städtebauliches Straßenbild schafft.

Dachgestaltung

Aus Sicht der Solarenergienutzung ist es geboten, die Firste in Ost-West-Richtung verlaufen zu lassen. Dieses wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits beabsichtigt. Eine Änderung der Firstrichtung wurde nicht vorgenommen.

Zusätzlich wird die Firsthöhe analog der aktuellen Baugebiete auf 9,50 m beschränkt. Die Dachneigung wird von 38° auf 35° - 43° festgesetzt, so dass eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachraumes ermöglicht wird.

Straßen

Die Änderung des Bebauungsplanes von zwei auf drei Grundstücke erfordert keinen zusätzlichen öffentlichen Stellplatzbedarf im Straßenraum. Der Ausbau und die Ausmaße der Erschließungsstraße überschreiten den heute üblichen Ausbau gleichartiger Baugebiete. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

Es wird angeregt, im Inneren des Wendehammers keinen hochstämmigen Baum zu errichten, um die Leichtigkeit des Wendens zu ermöglichen. Die Anpflanzung eines im Bebauungsplan festgesetzten Baumes würde die Einhaltung der notwendigen Wenderadien verhindern. Der Verzicht auf die Anpflanzung eines Baumes in diesem Bereich erscheint aus diesem Grund sinnvoll.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich der Wendehammer außerhalb des Geltungsbereiches für die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes befindet. In einer nächsten Änderung soll die Entfernung des Baumes vorgenommen werden.

Auf Vorschlag der Einwender erfolgt etwa 1 Jahr nach Fertigstellung des letzten Hauses im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Frönds Kamp“ ein Abstimmungsgespräch hinsichtlich der Funktionalität der Stichstraße.

Titelseite

Es wurde richtig angemerkt, dass auf der Titelseite der Begründung noch ein alter Stand des Bebauungsplanes dargestellt war.

Das Bild auf der Begründung ist jedoch nur nachrichtlich und erhält keinerlei Rechtsverbindlichkeiten. Zum Satzungsbeschluss wird dieses angepasst.