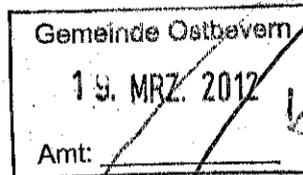


Ostbevern, 16.03.2012

Gemeinde Ostbevern
Herrn Bürgermeister
Joachim Schindler
Hauptstraße 24
48346 Ostbevern



Bebauungsplan Nr. 29 „ORTSMITTE II“, 4. Änderung
– Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB-

Zur o.g. Änderung des Bebauungsplanes nehme ich form- und fristgerecht wie folgt Stellung:

1.

Zwischen den Änderungsgebietsflächen und den östlich wie westlich angrenzenden unveränderten Plangebietsflächen fehlt die zeichnerische Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen gestalterischen Festsetzungen wie: Dachform, Fristhöhen, Traufenhöhen. Der Bebauungsplanänderung mangelt es insofern an der für eine Satzung erforderlichen Bestimmtheit.

Es wird angeregt, diese Abgrenzungslinie zeichnerisch zu ergänzen.

2.

In der Begründung zum Änderungsplan wird unter Ziff. 4.2 die Festsetzung von „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze“ aufgeführt. Dies steht im Widerspruch zum Planentwurf und zur Planzeichenerklärung. Nach der Planzeichenerklärung werden die mit „GSt“ gekennzeichneten Plangebietsflächen für „Gemeinschaftsanlagen“ definiert; dies lässt insofern außer Stellplätzen und Garagen auch andersartige Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen zu.

Es wird angeregt, die bei den Planzeichen getroffene Definition zu überprüfen und zu konkretisieren.

3.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach der getroffenen Art der Nutzung innerhalb des festgesetzten Kerngebietes Wohnnutzungen, bis teilweise auch im Erdgeschoss zugelassen sind.

Hierzu wird angeregt zu prüfen, ob diese Art der Nutzungsfestsetzung dem unter Ziff. 3 der Begründung aufgeführten Änderungsanlass und Änderungsziel: „Stärkung der Hauptstraße als Geschäftsstraße für Handel, Dienstleistung, Gastronomie/Cafe“ noch sicherstellen und die angestrebte Aufenthalts- und Einkaufsqualität überhaupt steigern kann.

4.

Die getroffene Festsetzung der Baulinie auf der Westseite des zu bebauenden Grundstückes erscheint städtebaulich und gestalterisch nicht zufriedenstellend. Für den Investor mag dies die „billigste“ Variante sein, bei der er einen detaillierten bautechnischen Direktanbau an das Gebäude Hauptstraße Nr. 36 umgeht. Hier ist vielmehr eine saubere Grenzbebauung angezeigt, da auch das Nachbargebäude eine Grenzbebauung aufweist. Die jetzt geplante freizuhaltende Gasse von ca. 1,00 m bis 3,00 m Breite wird sich zu einem dunklen „Schmutzwinkel“ ohne sinnvolle Nutzung entwickeln. Die in der Begründung unter Ziff. 4.4 getroffene Definition „Traufgasse“ oder die im Plan mit „b“ festgesetzte „ortsübliche Bauweise“ sind hier nicht wirklich begründbar.

Der Begriff der Traufgassen stammt aus dem Mittelalter, wo städtische Bebauung jeweils beiderseits der gemeinsamen Grundstücksgrenze einen Grenzabstand in der Breite des Dachüberstandes der Traufen zum Ablauf des Regenwassers hatten. Bei der hier in Rede stehenden Bebauung ist weder eine Traufe geplant (Bebauung ist nach Westen giebelständig festgesetzt) noch hat das westlich bestehende Nachbargebäude eine Traufe mit Dachüberstand oder einen Grenzabstand in halber Traufgassenbreite. Auch kann hier nicht von einer „ortsüblichen Bauweise“ die Rede sein (vgl. Planzeichen-Definition).

Die diesbezügliche Bebauungsplan-Festsetzung schafft vielmehr Platz für einen beliebigen Baukörper ohne Rücksichtnahme auf die westliche Nachbarbebauung.

5.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen unter Ziff. 5.2 der Planbegründung wird davon ausgegangen, dass vor dem 01.10.2012 das Roden und Fällen von Gehölzen oder Gebäudeabbrüche wegen der entgegenstehenden Belange des Artenschutzes sowie der Brut- und Aufzuchtzeiten nicht erfolgen kann.

Je eine **Durchschrift** meiner vorstehenden Stellungnahme habe ich den im Rat der Gemeinde Ostbevern vertretenen Fraktionen **zur Kenntnis gegeben**.