

Anlage 11 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 27.01.2015 über die Anregungen zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 52 „Grevener Damm Süd“ II. Bauabschnitt (Vorlagen 2015/015 und 2015/016)

Einwender: Einwender D

Stellungnahme vom: 05.01.2015

Anregung:

Sehr geehrter Herr Annen,

Sie haben uns mit Schreiben vom 12.12.2014 gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Unsere Anfrage / Anregung betrifft im Wesentlichen die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern im nordwestlichen Bereich des Baugebietes. Nach dem derzeitigen Planungsstand könnten in diesem Bereich auf vier Grundstücken Häuser mit vier Wohneinheiten und auf sechs Grundstücken Häuser mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. In Summe ergibt dies 52 Wohneinheiten. Geht man davon aus, dass pro Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze erforderlich sein sollten, müssten in diesem verhältnismäßig kleinen Bereich des Baugebietes über 100 Stellplätze zur Verfügung stehen. Da die Grundstücke jedoch im Wesentlichen nur über kurze Stichstraßen erreichbar sind, sehen wir das Risiko, dass bei einer entsprechenden Umsetzung die Einfahrt in das Baugebiet durch auf der Straße parkende Fahrzeuge erschwert wird. Ein dauerhaftes Parken von Fahrzeugen auf dem Grevener Damm insbesondere hinter der Ausfahrt des Kreisverkehrs würde das Unfallrisiko stark erhöhen.

Aus diesem Grund regen wir an zu prüfen ob nicht in einem größeren Maße Einfamilienhäuser in dem Baugebiet errichtet werden. Hierfür sprechen u.E. weitere Gründe:

In dem ersten Informationsgespräch im November teilten Sie mit, dass nach der Bebauung des in Rede stehenden Baugebietes nur noch das Baugebiet Kohkamp 1 (in sechs Jahren) zur Verfügung stünde und weitere Baugebiete bis auf Weiteres nicht erschlossen werden könnten. U.E. sollte aus diesem Grund das noch verbleibende Baugebiet dem Bau von Einfamilienhäusern durch junge Familien vorbehalten bleiben. Angesichts der Zinslage auf dem Kapitalmarkt ist es zwar nachvollziehbar, dass sich private Investoren an die Gemeinde richten, die gern in Mietwohnungen investieren würden. U.E. wurden und werden bereits in großem Umfang Mietwohnungen in Ostbevern errichtet (K+K, Kirchner etc.). Zum anderen sind Mietwohnungen am Ortsausgang von Ostbevern insbesondere für ältere Personen uninteressant, auch wenn sie barrierefrei errichtet werden.

Darüber hinaus möchten wir vorschlagen, wie in allen anderen Wohngebieten Ostbeverns auch, einen Durchgang für Fahrräder und Spaziergänger vorzuhalten. U.E wäre das entweder im südwestlichen Bereich des Baugebietes trotz des Lärmschutzwalls zum Radweg des Nordrings und/oder im östlichen Bereich als Anbindung an den Burgweg möglich.

Abwägung:

Die Bedenken gegen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im nordwestlichen Planbereich werden zur Kenntnis genommen. Zunächst ist festzustellen, dass der Anteil der Baugrundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser zulässig sein sollen, der Zahl der Einfamilienhäuser deutlich untergeordnet ist.

Die im Bebauungsplanvorentwurf hinterlegte Grundstücksaufteilung ist nachrichtlich und hinsichtlich der Größen noch nicht verbindlich. Eine Aufteilung der Grundstücke wird erst im nächsten Verfahren als Entwurf vorgenommen und aufgrund der Angaben der Grundstücksbewerber hinsichtlich der Größen angepasst.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorsieht, nicht aber der Errichtung zwingend vorschreibt. Sofern auf dem Wohnungsmarkt eine Nachfrage nach Geschosswohnungsbau besteht, soll daher auch in diesem Baugebiet die Möglichkeit einer verträglichen Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Die Gemeinde Ostbevern ist seitens des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (Runderlass IV.4 – 250- 1/14) vom 23.01.2014 mit einem hohen Bedarfsniveau im Bereich Mietwohnungsmarkt und mit einem überdurchschnittlichem Bedarfsniveau im Bereich Eigentumsmarkt eingestuft. Mit dem aktuellen Entwurf der Grundstücksplanung wird aus Sicht der Gemeinde Ostbevern beiden Bereichen Rechnung getragen.

Die Bedenken hinsichtlich möglicher verkehrlicher Probleme durch den erhöhten Parkdruck auf öffentlichen Straßen in Verbindung mit der Anordnung von Mehrfamilienhäusern werden zur Kenntnis genommen. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die erforderlichen Stellplätze jeweils auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen sind. Die im öffentlichen Straßenraum gelegenen Stellplätze dienen lediglich dem Besucherparken. Unabhängig davon ist festzustellen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes gerade im Bereich der geplanten Standorte für Mehrfamilienhäuser eine Vielzahl an Stellplätzen im öffentlichen Raum vorsieht, so dass die geäußerten Bedenken unbegründet sind.

Aktuell hat die Gemeinde Ostbevern keine verfügbaren Flächen, die ein Anbinden von vorhandenen Fuß- und Radwegen sowohl im Süden als auch im Osten ermöglichen. Tatsächlich sind zwei Verbindungen in den östlichen Bereich „frei gehalten“ worden, die ein späteres vernetzen ermöglichen können. Eine Wegeverbindung über die öffentliche Fläche „Spielplatz“ und „Regenrückhaltebecken“ ist zu einem späterem Zeitpunkt ebenfalls möglich.