

**Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.10.2007 über die Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Kohkamp“ (Vorlage 2007/162)**

---

**Einwender:** B

**Stellungnahme vom:** 20.09.2007

**Anregung:**

Wir bewohnen ein Grundstück, welches im o.g. Bebauungsplangebiet liegt. Im Rahmen der Beteiligung des o.g. Bebauungsplanes wurde uns der Vorentwurf übersandt. Hierzu möchten wir folgende Anregungen weiteren Beachtung vorbringen:

- Die Westumgehung und das Baugebiet wurden uns bislang immer als Gesamtpaket vorgestellt. Demnach gehen wir davon aus, dass das Baugebiet nur realisiert wird, wenn auch die Straße gebaut wird. Ein zeitlicher Zusammenhang muss gegeben sein.
- Seit einiger Zeit halten sich zunehmend Jugendliche besonders in den Abend- und Nachtstunden in dem Wald südlich des Grabens, auf. Hierbei kommt es zu Ruhestörungen und Verunreinigungen im Wald und auf dem Straßengrün. Der Wald ist Bestandteil des Bebauungsplanes und wird laut Vorentwurf von einem Fuß- und Radweg von den Baugrundstücken getrennt. Wir bitten zu prüfen, den Wald zum Fuß- und Radweg abuzäunen.
- Die Notwendigkeit des Spielplatzes angrenzend an den Wirtschaftsweg wird von uns nicht gesehen. Eine Ausweisung als Baugrundstücke wird von uns abgelehnt. Eine ersatzweise Ausweisung als Grünfläche wird von uns begrüßt.
- Die an unser Anwesen angrenzenden Grundstücke besitzen keine rückwärtige Baugrenze. Wir bitten, die Baugrenze auf 3 m von der Grenze abgerückt festzulegen.
- Die Obstbäume auf der östlichen Seite des Wirtschaftsweges sollen erhalten bleiben. Wir bitten zu prüfen, inwieweit eine erhaltenswerte Festsetzung im Bebauungsplan möglich ist.
- Die Baugrenze entlang der Obstbäume am Wirtschaftsweg sollte näher an den Weg herangerückt werden, so dass das Grundstück baulich besser ausgenutzt werden kann.
- Das Schutz- und Trenngrün zwischen dem Nordring und unserem Wohnhaus ist nicht notwendig. Wir lehnen es ab, unsere Fläche hierzu zur Verfügung zu stellen.

- Der zwischen dem Schutz- und Trenngrün und dem Nordring verlaufende Fuß- und Radweg ist aus unserer Sicht nicht notwendig. Dieser Radweg soll wie im Vorentwurf nachrichtlich dargestellt, als Anknüpfung zu den Radwegen aus den Baugebieten Vogelpohl und Arenwiese auf der südlichen Seite des Nordringes verlaufen.
- Die beiden Quartiere, auf die man zufährt, wenn man das Baugebiet vom Nordring aus befährt, sollen auch für eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen werden. Diese optisch sehr auffällige Art der Bebauung bitten wir in den beiden östlichen Quartieren zuzulassen, so dass für unser Wohnhaus die optische Beeinträchtigungen gemindert werden.
- Die privaten Bauvorhaben sollten in Abschnitten realisiert werden. Begonnen werden soll an der Bahnhofstraße, so dass die Bebauung im Umfeld an unser Wohnhaus möglichst lange herausgezögert wird.
- Wir weisen darauf hin, dass unsere Wasserversorgung auch während der Erschließung des Baugebietes gegeben sein muss. Die Versorgung verläuft derzeit von der Bahnhofstraße durch die Ackerfläche zu unserem Anwesen.
- Die Strom- (inklusive Kraftstrom) und Telefonversorgung für unser Wohnhaus ist derzeit über eine Freileitung geregelt. Eine Versorgung ist auch hier während der Bauphase sicher zu stellen.
- Wird unser Anschluss an den Schmutzwasserkanal verändert?

### **Abwägung:**

- Die Gemeinde Ostbevern geht davon aus, dass das Baugebiet zeitgleich mit der Umgehungsstraße entwickelt wird, zumal die nicht wünschenswerte Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der Bahnhofstraße von der künftigen Belastung abhängig ist
- Es handelt sich hierbei um eine Realisierungsmaßnahme, die nicht Inhalt des Bebauungsplanes ist. Die gewünschte Einzäunung wird zu gegebener Zeit geprüft.
- Die Anlage des Spielplatzes soll zentral für die gesamte Bauentwicklung nördlich des Nordringes (Kohkamp I und Kohkamp II) vorgehalten werden. Lediglich für Kleinkinder ist die kleine zentrale Mittelinsel im Baugebiet ausreichend. Für die über 5-Jährigen wird jedoch ein größeres Areal zukünftig benötigt, zumal die nächsten Anlagen südlich des Nordringes diese Straßenüberquerung benötigen und in einer größeren Entfernung liegen.
- Die überbaubare Fläche wurde als Gesamtaufeld eingetragen, so wie im übrigen Bebauungsplan. Im Falle der Realisierung und Teilung der Grundstücke gilt ohnehin der Mindestabstand von 3,0 m von der künftigen Grundstücksgrenze
- Der Anregung wird gefolgt.

- Die Anregung ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Eine Ausnutzung der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,4 ist ausreichend gegeben, der Abstand als Freiraumwirkung beidseitig des Wirtschaftsweges sollte eingehalten werden, zumal es sich hier um die Westseite, d.h. Gartenseite der baulichen Nutzung handelt.  
Als Abwägungs-Kompromiss wird die Baugrenze um 2,0 m nach Westen verschoben.
- Der gesamte Nordring wirkt in seinem städtebaulichen Bild in der Abgrenzung zu den angrenzenden Baugebieten (– auch auf der südlichen Seite –) von einer dichten Eingrünung. Auch hier sollte dieses Bild nicht unterbrochen werden. Es handelt sich lediglich um eine Tiefe von 10,0 m. Die Abpflanzung dient insbesondere auch dem Staubschutz und der optischen Trennung vom Nordring.
- Es ist langfristig erforderlich, die Fläche für einen Fuß- und Radweg zu sichern, auch auf der nördlichen Seite des Nordringes, zumal nach einer Bebauung auch des Kohkamp II diese nördliche Straßenseite sicherlich auch aus Richtung Ortsmitte zunehmend für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden wird.
- Der Bebauungsplan soll für den gesamten Planbereich bauordnungsrechtlich eine zweigeschossige Ausnutzung ermöglichen. Da die Firsthöhe im gesamten Planbereich auf 9,50 m beschränkt ist, kann von einer optischen Beeinträchtigung für den Eingebener nicht ausgegangen werden.  
Direkt angrenzend an das Grundstück ist eine optische Zweigeschossigkeit nicht möglich, da diese Grundstücke durch die festgesetzte begrenzte Traufhöhe lediglich eine rechnerische Zweigeschossigkeit erlangen können.
- Mit Erlangung der Rechtskraft ist die Möglichkeit der Bebauung im Plangebiet gegeben. Es hängt von der Nachfrage ob, wie schnell das Quartier bebaut wird. Sinnvollerweise wäre es allerdings im Westen zu beginnen, solange die Abhängigkeit von der Errichtung der Umgehungsstraße (Entlastung Bahnhofstraße / Errichtung Lärmschutzwall entlang Bahnhofstraße) besteht. Des weiteren ist es bei der Erschließung des östlichen Gebietes bereits erforderlich, das gesamte Ver- und Entsorgungsnetz zu verlegen, da sonst keine Vorflutmöglichkeit besteht.
- Der Versorger wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Grundstückes mit Wasser, Strom, Telefon etc. sowohl während der Bauzeit als auch künftig sichergestellt sein muß.
- Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal soll nicht verändert werden.