

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 10.06.2008 und des Rates am 24.06.2008 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Lehmbrock I“ (Vorlage 2008/095/1)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 28.05.2008

Anregung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass Einwender B uns mit der Wahrung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich zugesichert. Eine Vollmacht werden wir zur Akte nachreichen. Zur beabsichtigten 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Lehmbrock I“ nehmen wir für B wie folgt Stellung:

1. Die geplante Änderung ist schon deshalb abzulehnen, da sie sich auf einen ausgesprochen kleinräumigen Bereich bezieht und daher keine relevante städtebauliche Steuerungswirkung entfalten kann. Es ist daher nicht ersichtlich, inwieweit diese *Briefmarkenplanung* im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich sein soll. Bauleitpläne, denen es an dieser Erforderlichkeit mangelt, sind indes unwirksam. Schon aus diesem Rechtsgrund ist daher von der vorliegenden Planung Abstand zu nehmen.
2. Daneben ist die Planung auch aus tatsächlichen Gründen abzulehnen.
 - a) Dies folgt zunächst daraus, dass sie ausschließlich der Begünstigung eines einzelnen Grundstückseigentümers dient, dem zu Lasten der Nachbarschaft eine größere Ausnutzbarkeit seines Grundstücks zugebilligt werden soll. *Städtebauliche* Gründe hierfür sind nicht ersichtlich, vielmehr geht es offensichtlich allein um die wirtschaftlich vorteilhafte Ausnutzung des Grundstücks durch eine erheblich intensivere Bebauung, als sie nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässig wäre. Ferner ist offensichtlich beabsichtigt, einen Schwarzbau (bestehende Doppelgarage) planungsrechtlich abzusichern. Inwieweit es jedoch den Grundsätzen einer der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Planung entsprechen soll, eine solche Planung zur ausschließlichen Begünstigung eines einzelnen Grundstückseigentümers durchzuführen und diese nur an dessen Interessen zu orientieren ist nicht ersichtlich.

- b) Daneben wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht hinreichend berücksichtigt, dass das Vorhaben im Änderungsbereich schon jetzt einen *Ausreißer* in der Umgebung darstellt, da es dort weder hinsichtlich seiner Größe, noch hinsichtlich seiner Dachgestaltung eine Entsprechung findet. Zurückzuweisen ist insoweit insbesondere die Darstellung in der Begründung zum Änderungsentwurf, dass insgesamt eine heterogene Struktur der Umgebung festzustellen sei. Dies trifft nicht zu. Vielmehr haben die südlich und südwestlich des Hauses B gelegenen Gebäude, die in den 1990er Jahren errichtet wurden, mit der Ausnahme des im Änderungsbereich belegenen Gebäudes alle die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans eingehalten. Die behauptete Heterogenität könnte also allenfalls aus dem Bestandsgebäude Amselweg 9 hergeleitet werden, dass durch die nunmehr beabsichtigte Änderung noch weiter aus dem Rahmen fallen wird.

Dies wird zu einer deutlichen Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke führen, da das Gebäude in zweigeschossiger Bauausführung mit einem Walmdach und der beachtlichen Grundfläche, die es schon heute einnimmt, eine städtebaulich dominierende Wirkung in diesem Bereich ausüben wird. Dies führt letztlich zu einer massiven Beeinträchtigung des Grundstücks des Einwenders B, die sich auch im Grundstückswert niederschlagen wird.

- c) Vor dem Hintergrund der vorstehend geschilderten Bedenken regen an,

von der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Abstand zu nehmen.

Sollten Sie dennoch an der Bauleitplanung festhalten wollen, regen wir an,

die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf eine maximal zwei Wohneinheiten zu beschränken.

Diese Forderung resultiert daraus, dass es im Falle der Erweiterung des Wohngebäudes möglich sein wird, dort mehrere Wohneinheiten zu errichten, was dem Gebietscharakter der Umgebung widerspricht. Im Sinne einer Beibehaltung der bisherigen Charakteristik der Wohnnutzung als ruhiges, gering verdichtetes Wohngebiet, ist es daher dringend angezeigt, zumindest die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen zu reglementieren, um einer unverhältnismäßigen Ausweitung im Gebäude Amselweg 9 vorzubeugen.

Abwägung:

In einem gemeinsamen Gespräch am 10.06.2008 zwischen dem Einwender B, dessen Rechtsanwalt und der Gemeinde Ostbevern konnte eine Zustimmung zu der Planung erwirkt werden, wenn folgende Einschränkungen festgesetzt werden.

- Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten und
- Festsetzung der Firsthöhe auf max. 8 m.

Eine Übernahme der Festsetzungen erfolgt, so dass der Anregung nachgekommen wird.