

Gemeinde Rosendahl
Herrn Bürgermeister Niehues
Hauptstraße 30

48720 Rosendahl



Rosendahl, den 11.06.2012

Amtsblatt der Gemeinde vom 9. Mai 2012
hier: Bebauungsplan „Am Spielberg“

Sehr geehrter Herr Niehues,

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ haben wir folgende Anregungen/Außerungen/Bedenken:

- Wir haben vor fünf Jahren das Haus Am Spielberg 13 (Flurstück 448) gekauft und renoviert.
- Die neue Straße auf dem Nachbarflurstück 416 liegt direkt an unserem Grundstück. Lt. Plan soll eine öffentliche Verkehrsfläche entstehen. Unser Grundstück ist ausreichend erschlossen. Wir sind daher nicht bereit, Erschließungsbeiträge für den Ausbau einer weiteren Straße zu leisten, die wir nicht benötigen. Wir bitten daher um eine planerische Lösung, die sicherstellt, dass wir nicht zu den Kosten beitragen müssen. Unsere Einfriedung mit den Fundamenten muss bei der Anlegung der neuen Straße erhalten werden.
- Bei der ersten Anliegerversammlung zur oben genannten Bebauung wurde seitens des Planers vorgeschlagen, dass die Häuserreihe im unteren Bereich entlang der Straße Am Spielberg fortgeführt wird und eine weitere Bebauung auf dem Flurstück 416 nicht erfolgen soll. Dieses würden wir sehr befürworten.

- Die Baugrenzen der Planung sind so großzügig ausgelegt, dass mindestens fünf Häuser auf dem Flurstück 416 entstehen könnten, z. B. zwei Häuser traufenständig zur Straße, dahinter zwei Häuser mit Giebel zur Straße und hinten auf dem Grundstück ein weiteres Haus. Geschickt aufgeteilt, könnten es auch sechs Häuser werden. Dieses kann auch seitens der Gemeinde nicht gewollt sein. Wir bitten darum, die Planung nochmals zu prüfen und die Baugrenzen so weit zu reduzieren, dass möglichst nur zwei, maximal aber höchstens drei Häuser entstehen können. Insbesondere sind wir der Auffassung, dass die Baugrenzen, insbes. im hinteren Bereich weiter von unserem Grundstück abgerückt werden müssten. Unser Gebäude ist sehr niedrig und würde direkt neben höheren Gebäuden zu einem merkwürdigen Erscheinungsbild führen.
- Auch erscheinen uns die Höhenfestsetzungen als zu ungenau. Damit keine Gebäude entstehen, die sich nicht in die Umgebung einfügen, müssten unseres Erachtens die Traufhöhe und die Firsthöhe auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bezogen werden und reduziert werden auf max. 4 m und 9 m. Da die Häuser ohnehin sehr hoch auf dem Gelände stehen werden, dürfte die Höhe des Erdgeschossfußbodens allenfalls wenige Zentimeter höher sein als das natürliche Gelände.
- Wir werden in nächstliegender Zeit eine Solaranlage auf unser nur 3,75 m hohes Dach installieren und nutzen mit unseren großen zum Süden gelegenen Fensterflächen außerdem die Sonneneinstrahlung. Wir wünschen uns daher, dass beides durch die vorgesehene Bebauung nicht eingeschränkt wird. Auch aus diesem Grunde sollten die Baugrenzen auf dem Nachbargrundstück zu unserem Grundstück hin und die Firsthöhen reduziert werden.
- Durch die großzügig zugelassenen Dachausbauten können Gebäude mit fast zwei vollen Geschossen entstehen, was aber offenbar vom Planer und auch von uns gar nicht gewollt ist. Die Gesamtlänge von Dachausbauten sollte daher unseres Erachtens auf max. die Hälfte der Dachlänge beschränkt werden.
- Insgesamt bitten wir daher darum, die Planung nochmals zu überdenken und Bebauungsmöglichkeiten so weit einzuschränken, dass durch die Bebauungsmöglichkeiten das lockere Erscheinungsbild der Bebauung Am Spielberg und die Struktur als Einfamilienhausgebiet mit einigen Einliegerwohnungen beibehalten werden.

zu der Zufahrt zum Spielberg:

- Die Zufahrt zum Spielberg ist viel zu eng. Bei Gegenverkehr kann man nicht ausweichen.
- Für die Fußgänger gibt es keinen Gehweg.
- Es wäre daher auch aus diesen Gründen zu prüfen, wie viele Wohneinheiten überhaupt noch über die Zuwegung erschlossen werden können. Lt. Plan wären durchaus 16 neue Wohneinheiten möglich!
- Für die Rettungsfahrzeuge zum Generationspark verläuft die Zufahrt auch über den Spielberg!
- Parken ist auf dem gesamten Spielberg kaum möglich, ohne Rettungswagen, Feuerwehr oder Müllwagen zu behindern. Es wird daher bereits auf den angrenzenden Gehwegen geparkt. Auch dieses muss bei der Zulassung weiterer Bebauungen berücksichtigt werden.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Bedenken berücksichtigen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Beschlussvorschlag zur Stellungnahme eines betroffenen Bürgers vom 11.06.2012,
Anlage I zur SV VIII/433

Die Bedenken hinsichtlich einer möglicherweise entstehenden Erschließungsbeitragspflicht aufgrund der angrenzend an das Grundstück der Einwender geplanten Erschließungsstraße sind unbegründet, da die Herstellung dieser Erschließungsanlage durch einen Erschließungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer erfolgt und somit keine Erschließungsbeiträge für diese Straße erhoben werden.

Der Anregung, die Bebauungsmöglichkeiten des südlich angrenzenden Grundstücks zu reduzieren, wird in Teilen gefolgt. Grundsätzlich soll für eine sinnvolle Ausnutzung dieses Grundstücks auch eine Bebauung der östlichen Teilflächen erfolgen. Allerdings wird in den Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm aufgenommen, sodass sichergestellt wird, dass eine übermäßige Verdichtung des Grundstücks, die sich nicht in die Umgebung einfügen würde, vermieden wird und maximal drei Grundstückseinheiten gebildet werden können.

Der Anregung, die Baugrenzen weiter von dem Grundstück der Einwender abzurücken, wird nicht gefolgt. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von mindestens 4,50 m auf, womit die Anforderungen der Abstandsflächen nach Bauordnung NRW weit überschritten werden. Der Abstand zu dem auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude beträgt mehr als 10,0 m. Diese Abstände sind auch im Hinblick auf die befürchteten Beeinträchtigungen durch eine Verschattung durch die geplanten Gebäude angemessen und ausreichend.

Der Anregung, die zulässige Traufhöhe auf 4,0 und die Gebäudehöhe auf 9,0 m zu begrenzen, wird gefolgt. Als Bezugshöhe wird allerdings weiterhin die Geländeoberfläche festgesetzt. Die Anregung, die Gebäudehöhen auf die Höhe des Erdgeschossfussbodens zu beziehen, könnte im ungünstigsten Fall dazu führen, dass die Bebauung durch eine höhere Sockelausbildung eine insgesamt größere Bauhöhe erreicht.

Der Anregung, die Dachaufbauten in Ihrer Länge auf die Hälfte der Dachlänge zu begrenzen wird gefolgt, um nicht eine Bebauung mit einem voll zwei-geschossigen Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Die Bedenken hinsichtlich der Enge der Verkehrsflächen werden dahingehend berücksichtigt, dass für den nördlichen Teil der Straße Am Spielberg (parallel zur Bahn) eine Breite von 6,0 m planungsrechtlich gesichert wird. Zudem werden in der dem ehemaligen Spielplatzgrundstück vorgelagerten Verkehrsfläche Stellplätze für Besucherparken ausgewiesen. Grundsätzlich besitzt die Straße Am Spielberg mit einer Breite von durchschnittlich ca. 8,0 m eine ausreichende Breite als Erschließungsstraße.