

Bebauungsplan "Am Spielberg"

Sehr geehrte Frau Brodkorb,

zu dem Bebauungsplanentwurf "Am Spielberg" möchte ich hiermit einige Anregungen vortragen.

Sicherlich stellt sich immer wieder die Frage, ob man nicht den Bauherren größtmögliche Freiheiten bei ihren Bauvorhaben gewähren soll?

Was aber dabei herauskommen kann, lässt der Bebauungsplan "Am Spielberg" sehr gut erahnen. Unser Baugebiet ist geprägt von Einfamilienhäusern mit einigen Einliegerwohnungen, die übrigens ausschließlich von Familienangehörigen bewohnt werden. Die Bebauungen sind fast ausschließlich entlang der Straße entstanden. So konnte sich jeder auf die Bebauungen der Nachbarn verlassen und seine eigenen Planungen darauf ausrichten.

Mit der Überplanung der noch unbebauten Grundstücke werden nun Möglichkeiten eröffnet, die den bisherigen Rahmen dramatisch sprengen können. Insbes. auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück neben dem Spielplatz werden erhebliche Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Bei geschickter Ausnutzung der Festsetzungen können ohne Probleme fünf Häuser, vielleicht sogar bis zu sieben Häuser, entstehen. Das muss so nicht kommen, kann aber. Und ganz unwahrscheinlich ist eine intensive Ausnutzung sicherlich nicht, da die Eigentümerin ein sehr schönes Anwesen bewohnt, das sie sicherlich nicht für ein Baugrundstück auf dem Spielberg aufgeben wird. Zur ersten Anliegerversammlung hatte sie ja auch schon einen Architekten als Berater (oder Investor?) dabei. Die Grundflächenzahl dürfte hierbei aufgrund der erheblichen Gesamtgrundstücksgröße nicht entgegen stehen.

Meines Erachtens müssten daher die Baugrenzen deutlich eingeschränkt werden, sodass zwei bis max. drei Häuser entstehen können, die sich in die Umgebung einfügen müssen.

Hierbei ist auch die Höhe wesentlich. Da die Geländeoberfläche der Grundstücke östlich der Straße bereits um weit über einen Meter über dem Straßenniveau liegt, sollten m. E. die zulässigen Höhen etwas reduziert und genauer festgesetzt werden. M. E. dürfen die Erdgeschossfußböden möglichst gar nicht über Geländeniveau liegen und die Traufhöhe max. 4 m über OKF und die Firsthöhe max. 9 m über OKF.

Der Bezug insbesondere der Traufhöhe auf die Geländehöhe lässt sehr unschöne Bebauungen mit einem überhohen Drempel zu. Durch die zulässigen erheblichen Dachausbauten können Gebäude entstehen, die ähnlich aussehen wie Gebäude mit zwei klassischen Vollgeschossen. Daher wäre auch zu überlegen, die zulässigen Dachausbauten auf z. B. die Hälfte der Dachlänge zu reduzieren.

Wie ich bereits im Rahmen der ersten Anliegerversammlung ausgeführt hatte, ist die Zufahrt zum Spielberg sehr eng. Man kann sich nicht begegnen, ein Gehweg ist nicht vorhanden. Bei Begegnungsverkehr

werden die Grünflächen der Anlieger kaputtgefahren, was diese natürlich sehr stört. Hier müsste etwas passieren, um den Fußgängern Raum zu geben und Begegnungen der Autos zu ermöglichen.

Auf dem Spielberg selber gibt es kaum Parkplätze, aber genügend Autos. Wenn hier nicht das Parken auf den Gehwegen geduldet würde, käme keine Müllabfuhr und auch keine Feuerwehr durch oder es wäre fast kein Auto im rechtlichen Rahmen abstellbar. Diese Situation darf sich durch zusätzliche Bebauungen nicht noch weiter verschärfen.

Mit freundlichem Gruß vom Spielberg

Eingabe: 11.06.2012 19:35
Gesendet/Empfangen: 12.06.2012 08:02

Objekte/Anlagen:
Datei "Nachricht.htm"

Beschluss des Gemeinderates Rosendahl vom 05.07.2012 zur Stellungnahme eines betroffenen Bürgers vom 12.06.2012 bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Spielberg“ im Ortsteil Darfeld,
Anlage II; SV VIII/633

Der Anregung, die Bebauungsmöglichkeiten auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück einzuschränken, wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm aufgenommen und die Bauweise wird auf Einzelhäuser begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass eine übermäßige Verdichtung des Grundstücks, die sich nicht in die Umgebung einfügen würde, vermieden wird und maximal drei Grundstückseinheiten gebildet werden können. Die überbaubaren Flächen werden nach Süden von dem nächst angrenzenden Grundstück abgesetzt, so dass eine einheitliche Reihung der geplanten Gebäude gewährleistet ist.

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. Damit wird ausgeschlossen, dass die Bebauung durch eine höhere Sockelausbildung eine insgesamt größere Bauhöhe erreicht. Die diesbezüglich geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher „überhoher“ Drempel können aufgrund der Traufhöhenbegrenzung auf 4,0 m nicht nachvollzogen werden.

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.