

von-Alpen-Straße 1, 48720 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl  
FB „Planen und Bauen“  
Hauptstraße 30  
  
48720 Rosendahl



25. Juni 2014

**Aufstellung des Bebauungsplans „Von-Alpen-Straße“; Geltendmachung von Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den o.g. Bebauungsplan soll dem von der Gesetzgebung vorgegebenen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden. Durch seine Festsetzungen werden insbesondere planerische Vorgaben für eine intensivere, verdichtete Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke u.a. durch sehr großzügig bemessene Baugrenzen gegeben. Damit wird allerdings die der bei der Erstellung der vorhandenen Wohnhäuser vorherrschende Planungsvorgabe einer aufgelockerten, eher dorftypischen Bebauung gänzlich verlassen.

Die jetzt angedachte Möglichkeit zur Verdichtung mag planerischen Idealen entsprechen. Die vorhandene, in vielen Jahren gewachsene Wohnbebauung und die damit einhergehende Lebens- und Wohnqualität berücksichtigt sie jedoch überhaupt nicht.

Im Einzelnen mache ich gegen den Planungsentwurf folgende Bedenken geltend:

1.

Ein Bauantrag zur Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ist nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussichtlich genehmigungsfähig.

2.

Eine Traufhöhe von 6,50 m war ursprünglichen Bebauungsplan nicht vorhanden und passt städtebaulich nicht in diesen Siedlungsbereich.

3.

Fraglich ist, warum vor Einleitung des Verfahrens nicht die Einverständniserklärung der benachbarten Grundstückseigentümer eingeholt wurde.

4.

Die Sitzungsvorlage Nr. VIII/30 wurde mit der Begründung der Dringlichkeit zur Einladung des PLBUA/VIII/30 am 08.05.2014 erst am 02.05.2014 nachgereicht. Hier ist fraglich, ob die Begründung der Dringlichkeit (erhöhter Wohnraumbedarf) für die Erweiterung der Tagesordnung ausreichend war.

5.

Der Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet auch die Gebäude nordöstlich der „Von- Alpen-Straße“. Diese haben jedoch ein ganz anderes Erscheinungsbild und einen größeren Abstand zur Erschließungsstraße.

6.

Festlegung der Baugrenzen: Durch die Festsetzung von Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze wird es nunmehr auch möglich, das Bauvorhaben näher zur Erschließungsstraße zu errichten. Auch hierdurch wird das bisher einheitliche Siedlungsbild beeinträchtigt.

7.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses lagen noch keine Bauzeichnungen (Schnitte, Ansicht und Lageplan) für eine mögliche Bebauung des Grundstückes Flurstück Nr. 41 vor. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen kann ein sehr großes Gebäude in einem beliebigen Bereich des Grundstückes entstehen.

Die Zustimmung der Nachbarn lag zu diesem Zeitpunkt ebenfalls nicht vor und kann ja auch nur dann eingeholt werden, wenn Konkrete Bauzeichnungen vorliegen.

Mit freunlichem Gruß