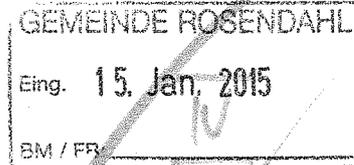


An die Gemeinde Rosendahl,
den Bürgermeister, den Rat, den FB „Planen und Bauen“
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl



15. Januar 2015

Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren; 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 machen wir gegen den Planungsentwurf folgende Bedenken geltend:

1. Dringlichkeit

Fraglich ist, ob die Begründung der Dringlichkeit (erhöhter Wohnraumbedarf) ausreichend ist oder war.

2. Zweigeschossigkeit:

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

3. Traufhöhe:

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

Zudem stellt sich folgende Frage zur Begründung:

Warum können durch eine Traufhöhe von 6,50 m, wie es in der Begründung angegeben ist, die Anforderungen an den Klimaschutz besser erfüllt werden?

4. Festlegung der Baugrenzen:

Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze Erschließungsstraße (Von-Alpen-Str.) wird eine Bebauung ermöglicht, die in keiner Weise zur vorhanden einheitlichen Bebauung passt. Auch hierdurch wird das bisher einheitliche Siedlungsbild wesentlich beeinträchtigt.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und uns eine schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme zweier Grundstückseigentümer im Plangebiet vom 15.01.2015 bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Von-Alpen-Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Osterwick;
Anlage I zur SV IX/168**

Die Einwender sind Eigentümer des im südlichen Bereich des Plangebietes liegenden Grundstückes und haben Bedenken geltend gemacht gegen:

1. die Begründung der Dringlichkeit des erhöhten Wohnraumbedarfs
2. die geplante Festsetzung der Zweigeschossigkeit
3. die geplante Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m
4. die geplante Festlegung der Baugrenze in einem Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße (Von-Alpen-Straße)

Zu 1.

Die Begründung der Dringlichkeit des erhöhten Wohnraumbedarfs ist nicht Gegenstand des jetzigen Planverfahrens und daher unbegründet.

Zu 2. und 3.

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Westlich der Von-Alpen-Straße“ gibt es keinen geltenden Bebauungsplan, da dieser am 11. Dezember 1980 aufgehoben wurde. Ohne einen Bebauungsplan ist die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Im Plangebiet sind zurzeit nur eineinhalbgeschossige Wohngebäude mit Satteldach oder Walmdach vorhanden. Nach § 34 BauGB können somit nur gleichartige eineinhalbgeschossige Wohnhäuser mit Sattel- oder Walmdach errichtet werden. In einem Dachgeschoss kann jedoch bedingt durch die Dachschrägen nur eingeschränkt Wohnraum geschaffen werden. Auch Anbauten an die vorhandenen Wohngebäude sind nach § 34 BauGB nur begrenzt möglich.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, der am 20. September 2013 in Kraft getreten ist, soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Diesem Grundsatz der Bauleitplanung soll im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Westlich der Von-Alpen-Straße“ dadurch entsprochen werden, dass insbesondere Wohnraum im zweiten Vollgeschoss geschaffen wird, bevor weitere Grundstücksflächen versiegelt werden. Deshalb ist im Bebauungsplan auch eine Traufhöhe bis zu 6,50 m vorgesehen. Diese Traufhöhe von bis zu 6,50 m ist für die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden notwendig und wurde in den letzten Jahren in fast allen Bebauungsplänen der Gemeinde festgesetzt. Sie entspricht dem Willen des Rates, im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere jungen Familien in der Gemeinde attraktive Baumöglichkeiten einzuräumen.

Während in den 70er und 80er Jahren noch Bebauungspläne mit strengen Gestaltungsfestsetzungen beschlossen wurden, hat der Rat in den letzten Jahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf diese Gestaltungsfestsetzungen bewusst verzichtet. Auch bei der Überplanung von im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (z. B. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mohnweg“ im Ortsteil Darfeld oder der Aufstellung des Bebauungsplanes „Legdener Straße/Prozessionsweg“ im Ortsteil Holtwick) wurde bewusst auf

strenge Gestaltungsfestsetzungen verzichtet, um das Ziel der Innenverdichtung durch attraktive Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten zu erreichen. Auch in diesen überplanten Bereichen wurden neben vorhandenen ein- und zweigeschossigen Gebäuden zweigeschossige Gebäude ausdrücklich zugelassen.

Diese erweiterten Bau- und Gestaltungsmöglichkeiten sollen auch für den Bebauungsplan „Westlich der Von-Alpen-Straße“ gelten. Sie stellen somit für die Einwander keine Beschränkung sondern eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten ihres Grundstückes dar.

Zu 4.

In den 70er Jahren war es noch vielfach üblich, die Baugrenze zur Erschließungsstraße in einem Abstand von 5 m festzusetzen. Daraus begründet sich der Abstand der vorhandenen Wohnhäuser zur Erschließungsstraße im Plangebiet. Bei der in den 70er Jahren noch vielfach üblichen Grundstücksgröße von rd. 600 bis rd. 800 qm war eine Vorgartenfläche von 5 m zwischen Wohnhaus und Erschließungsstraße noch vertretbar. Seit Jahren wird in den Bebauungsplänen der Gemeinde Rosendahl die Baugrenze zur Erschließungsstraße in einem Abstand von 3 m festgesetzt, um bei immer geringeren Grundstücksgrößen noch eine ausreichende Nutzung der verbleibenden Grundstücksfläche zu ermöglichen.

Um auch im Plangebiet des Bebauungsplanes „Westlich der Von-Alpen-Straße“ einerseits eine Innenverdichtung zu erreichen, andererseits aber noch eine ausreichende Gartenfläche zu erhalten, ist es geboten und städtebaulich vertretbar, die Baugrenze zur Erschließungsstraße (Von-Alpen-Straße) in einem Abstand von 3 m festzusetzen.

Da die Einwander Eigentümer des südlich gelegenen Grundstückes im Plangebiet sind, würden diese selbst bei voller Ausnutzung der Baugrenzen durch die nördlich angrenzenden Grundstückseigentümer keine Verschattung ihres Grundstückes erleiden. Die Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße (Von-Alpen-Straße) hat somit keine Nachteile für Einwander.

Die geltend gemachten Bedenken werden daher insgesamt als unbegründet zurückgewiesen.