Gemeinde Rosendahl
Hauptstraße 30
48720 Rosendahl

Gemeinde Rosendahl Eingegangen am: 15. Nov. 2021 BM/StS/FB: _____
--

15.11.2021

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße / westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Schlüter,

ich nehme Bezug auf die vorgenannte Aufstellung des Bebauungsplanes für die geplante Bebauung an der Hauptstraße 34-36 in Rosendahl – Osterwick.

Auf dem Grundstück gab es bis jetzt 2 Wohneinheiten, nun werden 13 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit in zwei Häusern geplant.

Mit der im Betreff genannten Planung bin ich nicht einverstanden. Meine Anmerkungen dazu habe ich nachfolgend aufgeführt. Ich möchte Sie bitten, diese zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen.

Zum vorderen Haus (Hauptstraße) bitte ich Sie folgendes zu prüfen:

- Anzahl der Stellplätze: bei 166m² (1 Stellplatz pro 40m²) wären 4 Gewerbestellplätze und je Wohneinheit 1 Stellplatz notwendig, also insgesamt 9 Stellplätze. Es werden jedoch 17 ! Stellplätze geplant.
- Die Versiegelung ist zu hoch, auch mit Ökopflaster, mehr Grünfläche ist notwendig, daher sind 17 Stellplätze zu viel und nicht erforderlich.
- Eine einspurige Zufahrt zu den Parkplätzen wäre wünschenswert (wie es bei Haus 2 angedacht ist), um den Abstand zum Gebäude Hauptstraße 38 großzügiger gestalten zu können.

Zum hinteren Haus (Gartenstraße), 8 Wohneinheiten, bitte ich folgendes zu prüfen:

- Abstand zu meinem Grundstück, aktuelle Planung 3,62 m Abstand. Wenn man die Höhe des Hauses berücksichtigt, wäre ein Abstand von mindestens 5 m notwendig.

Zu beiden Häusern:

- Insgesamt 13 Wohneinheiten, Spielfläche für kleine Kinder noch nicht vorhanden

Mit freundlichen Grüßen

**Beschlussvorschlag zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 15.11.2021
bezüglich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße /
westlich des Rathauses“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren**

Anlage I zur SV X/225

Vorhaben Hauptstraße

Die Bedenken, dass insgesamt 9 Stellplätze notwendig sind, jedoch 17 Stellplätze geplant werden, werden nicht geteilt. Die nach Landesbauordnung NRW notwendige Anzahl an Stellplätzen wird mit 12 Stellplätzen (6 Stellplätze für Wohneinheiten, 6 Stellplätze für Büronutzungen) nachgewiesen. Die darüber hinaus geplanten Stellplätze sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um perspektivisch ausreichend Stellplätze für die Büronutzung vorzuhalten und so keinen zusätzlichen Parkdruck in der Umgebung und im öffentlichen Straßenraum zu erzeugen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich einer zu hohen Versiegelung, auch mit Ökopflaster, werden zurückgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,6 und einer möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Um dennoch die Versiegelung möglichst gering zu halten und zu kompensieren, wird eine Festsetzung zur baulichen Ausführung der Stellplatzflächen - die Ausführung hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen - in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien für die Erschließungsflächen ist nicht vorgesehen, um möglichst wenig Abrollgeräusche durch Fahrzeuge zu erzeugen und damit den Schallschutz zu beachten.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Bedenken, dass mehr Grünflächen notwendig sind und daher 17 Stellplätze zu viel und nicht erforderlich sind, werden zurückgewiesen. Durch das geplante Vorhaben besteht die Möglichkeit zur Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches, wodurch ggf. auch eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle / in Ortsrandlage vermieden werden kann. Das Vorhaben trägt der veränderten Nachfragesituation in Rosendahl und dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau Rechnung. Ebenso besteht die Möglichkeit für ein ortsansässiges Planungsbüro lokale Räumlichkeiten zu beziehen. Der durch das Vorhaben entstehende Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück nachgewiesen.

Um die Versiegelung dennoch gering zu halten, sind die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (s. o.). Zudem sind Begrünungsmaßnahmen entlang der westlichen Grundstücksgrenze in Form einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen durchzuführen.

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Anregung, eine einspurige statt zweispurige Zufahrt vorzusehen, um den Abstand zum Gebäude Hauptstraße 38 großzügiger zu gestalten, wird nicht gefolgt. Die vorgesehene Zufahrt ermöglicht Begegnungsverkehr und gewährleistet damit die Verkehrssicherheit im Zufahrtsbereich zur Hauptstraße. Der erforderliche Mindestabstand des geplanten Gebäudes zum Nachbargrundstück (Hauptstraße 38) gemäß § 6 BauO NRW wird eingehalten. Hingewiesen sei darauf, dass sich das zu entfernende Bestandsgebäude unmittelbar an der Grundstücksgrenze befindet und das Vorhaben damit - im Vergleich zum Bestand - von der Grundstücksgrenze abrückt und sich die Situation gegenüber der jetzigen Situation insofern verbessert.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vorhaben Gartenstraße

Der Anregung, bei Haus 2 einen Abstand von 5 m statt 3,62 m zu der Grundstücksgrenze Hauptstraße 38 einzuhalten, wird nicht gefolgt. Inzwischen wurde die Planung hinsichtlich der Lage und Höhe des Gebäudes geändert. Die gemäß § 6 Abs. 4 u. 5 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen werden bei der Planung berücksichtigt. Demnach ist für das Vorhaben ein Abstand von 0,4 H, mindestens aber 3 m, zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Zu berücksichtigen ist in dem Zusammenhang ein Drittel der Giebelhöhe. Diesen Vorgaben wird mit einer benötigten Abstandsfläche von 3,48 m und einem geplanten Abstand von 4,20 m zur Grundstücksgrenze nachgekommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Beide Vorhaben

Der Anregung eine Spielfläche für kleine Kinder in dem Plangebiet zu realisieren, wird gefolgt. Ein Teilbereich der Freiflächen je Gebäude ist nunmehr als Spielbereich für Kinder vorgesehen.

Der Anregung wird gefolgt.