

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Lfd. Nr.: 1

Öffentlichkeit: XXX

Schreiben vom: 29.04.2015

Inhalt:

Für die Zusendung Ihres Schreibens vom 24.03.2015 danken wir Ihnen.

1. Sie baten um kurze Mitteilung, wenn wir ein Exemplar des Entwurfes benötigen. Auf unsere entsprechende Bitte um Zusendung teilten Sie dann mit Schreiben vom 16.04.2015 allerdings mit, dass die Zusendung nicht möglich sei. Das ist nicht verständlich.
2. Wir nehmen zum Entwurf des Bebauungsplans unter Einbeziehung Ihres Schreibens vom 24.03.2015 wie folgt Stellung:

Über Ihr Schreiben vom 24.03.2015 sind wir enttäuscht. Leider setzen Sie sich mit unserer Stellungnahme vom 18.01.2015 gar nicht im Einzelnen auseinander. Ihr Schreiben ist allgemein gehalten und bezieht sich bedauerlicherweise nicht auf die Auswirkung der Planung für das Grundstück Meerstraße 18. Eine konkrete Stellungnahme zu unserem Anliegen ist nicht zu erkennen.

Sie nehmen keine Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. In Ihrem Schreiben geben Sie die gesetzlichen Vorschriften des BauGB und der BauO NRW sowie die hierdurch vorgegebenen politischen Ziele wieder. Das ist aus unserer Sicht überflüssig. Eine konkrete Abwägung der Belange liegt hierin nämlich nicht.

Sie führen aus, dass die Abstandswerte der BauO NRW eingehalten sind, jedoch haben wir nichts anderes vorgebracht. Deshalb ist Ihre Erklärung, ein städtebaulicher Leitsatz oder eine gesetzliche Grundlage zur Erforderlichkeit weitergehender Abstände als in dem vorliegenden Bauleiplan berücksichtigt existiere nicht, kein Argument. Hierauf kommt es nämlich nicht an. Vielmehr hat innerhalb der gesetzlichen Vorgaben die konkrete Abwägung der Belange zu erfolgen.

Wir stellen auch nicht in Frage, dass die Verdichtung innerstädtischer Freiflächen vorrangig zu erfolgen hat. Ihr nachfolgender Satz, dass „aus Gründen des Umweltschutzes auf eine Kompaktheit des Entwurfes Wert gelegt“ wird, ist allerdings unverständlich.

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

3. Wir möchten mit unserer Stellungnahme darauf aufmerksam machen, dass durch den vorgesehenen Bebauungsplan eine unverhältnismäßige und vermeidbare Belastung des Grundstücks Meerstraße 18 eintritt.

Durch die von Ihnen vorgestellte Planung sollen die Interessen der zu bildenden Grundstücke im Planungsgebiet, insbesondere hinsichtlich ihrer Süd- und Westausrichtung, bestmöglich verwirklicht werden. Sie teilen hierzu mit, dass die Ausrichtung der Neubaugrundstücke in südliche oder westliche Richtung zur Steigerung der Wohnqualität beitrage. Das stellen wir nicht in Frage. Durch diese Planung wird aber das Grundstück Meerstraße 18 gerade in dieser von Ihnen gewünschten Ausrichtung übermäßig beeinträchtigt.

Denn Sie haben die zulässige Errichtung eines Wohnhauses in einem Grenzabstand von 3 Metern vorgesehen. Das betrifft die mit ca. 14 Metern nur mäßig tiefe Westseite (Gartenseite) des Grundstücks Meerstraße 18. Die Südseite dieses Grundstücks weist bereits eine grenznahe Nachbarbebauung auf, was nicht zu beanstanden ist. Durch Ihre Planung wird allerdings nunmehr auch die Westseite grenznah bebaut. Was bleibt dann von der von Ihnen gewünschten Süd- oder Westausrichtung?

Dieser Umstand ist in Ihrer Planung nicht beachtet worden. Er ist allerdings zu berücksichtigen, so wie er auch bei den Neubaugrundstücken berücksichtigt wird. Eine grenznahe Bebauung an der westlichen Grenze des Grundstücks Meerstraße 18 steht nämlich dem von Ihnen genannten Ziel entgegen, die (Neubau-)Grundstücke nach Süden oder Westen zur Steigerung der Wohnqualität auszurichten. Die Wohnqualität der vorhandenen Bebauung des Grundstücks Meerstraße 18 ist bei Verwirklichung Ihrer Planung unnötig stark beeinträchtigt.

Im Gegensatz zur Situation für das Grundstück Meerstraße 18 hat keines der vorgesehenen Neubaugrundstücke im Planungsgebiet eine bebauungsbedingt derart verkürzte Süd- und Westseite.

Zudem ist gemäß Ihrer Planung die Bebauung der Grundstücksgrenze auf der Gartenseite (Westseite) des Grundstücks Meerstraße 18 mit einer Doppelgarage zulässig. Hierdurch würde sich, da das Grundstück Meerstraße 18 zur Gartenseite hin mit ca. 14 Metern nicht besonders tief ist, bei Planungsverwirklichung das Gefühl verstärken, eingemauert zu sein.

Denn bei einer Gartentiefe von ca. 14 Metern und einer Grundstücksbreite von ca. 22 Metern stellt die durch eine Doppelgarage überbaute Grenze inmitten der Grundstücksbreite von ca. 6,70 Metern eine gravierende Bebauung dar. Hinzu kommt die südlich an die Doppelgarage anschließende Wohnbebauung, die einen Grenzabstand von 3 Metern und eine Höhe von 9 Metern aufweist. Auf der nördlichen Seite der Doppelgarage steht dann ein weiteres Haus.

Wir bitten, bei der Planung diese Auswirkungen zu beachten. Die von uns vorgeschlagene Planungsänderung würde die übermäßige Beeinträchtigung des Grundstücks Meerstraße 18 vermeiden. Die gesetzlichen Vorgaben wären in gleicher Wei-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

se gewährt. Auch durch eine geänderte Planung kann die Vorgabe erfüllt werden, den Siedlungsraum zu verdichten.

Wir möchten Sie noch einmal darum bitten, bei der Planung die Belange abzuwägen und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten.

Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz wird durch Ihre Planung verletzt, weil die gewollte Begünstigung, die durch Ihre Planung den Neubaugrundstücken im Plangebiet gewährt wird, unmittelbar zu einer übermäßigen Belastung des vorhandenen Grundstücks Meerstraße 18 führt.

Hier wird die von Ihnen gewollte offenere Grundstücksausrichtung in südlicher oder westlicher Richtung beseitigt. Der planungsrechtliche Ausgleich der Interessen der Neubaugrundstücke mit dem vorhandenen Grundstück wird nicht beachtet. Durch die Verwirklichung der Interessen der Neubaugrundstücke wird das Interesse des vorhandenen Grundstücks missachtet. Der günstige Umstand, der den Neubaugrundstücken gewährt wird, wird dem Bestandsgrundstück entzogen.

Ihre Aussage, dass der Belang einer energetisch günstigen Ausrichtung der durch die Bauleitplanung neu entstehenden Grundstücke möglich sei, ohne die Rechte der Anwohner einzuschränken, ist vorliegend eben nicht zutreffend, soweit Sie die Rechte der Anwohner ansprechen. Sie nehmen auch leider keinerlei Bezug zu den konkreten Verhältnissen. Genaue Maße nennen Sie nicht.

Die grenznahe Wohnbebauung und die Grenzbebauung mit Garagen wird auch nicht durch eine vermeintliche Ortsüblichkeit gerechtfertigt. Ihre Ausführung, dass eine höhere Baudichte in der Innenstadt ortsüblich sei, ist ohne Bezug. Es geht vorliegend nicht um eine geschlossene Bauweise. Ihre Erklärung ist für die konkreten Umstände nichtssagend.

Bei Betrachtung der tatsächlichen Situation ist festzustellen, dass eine derartige Dichte der Bebauung im Gartenbereich eines Grundstücks in einem größeren Umfeld zum Plangebiet eben nicht üblich ist. Es gibt hier kein derartig dichtes Heranrücken von Wohnbebauung und Garagenbebauung an die Gartenseite des Grundstücks.

Auch die geplanten Neubauten im Plangebiet weisen jeweils keine derartige Bebauungsnähe auf ihrer jeweiligen Gartenseite (Süd- oder Westseite) auf.

Voraussetzung der von Ihnen vorzunehmenden Abwägung wäre, dass Sie das Umfeld prägende Beispiele und konkrete Maße nennen. Das tun Sie aber leider nicht.

Ihre Behauptung, die gemäß der Planung zulässige Baumasse sei der Bestandsbebauung angepasst, ist nicht zutreffend. Sie begründen diese Behauptung auch nicht. Es fehlen Maße, Zahlen und konkretisierende Ausführungen.

Befremdlich ist Ihre Ausführung, dass besonders in einer innerstädtischen Lage nicht davon ausgegangen werden könne, dass das eigene Grundstück nicht einsehbar

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestlicher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

bleibe. Diese Erklärung von Ihnen ist keine Stellungnahme zu unserem Schreiben. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir nicht erklärt haben, dass es uns um eine fehlende Einsehbarkeit des Grundstücks gehe. Es ist unbegreiflich, weshalb Sie so etwas erwähnen.

Wenn Sie die Situation vor Ort genau betrachten, werden Sie zudem merken, dass das Grundstück Meerstraße 18 von allen vier Grundstücksseiten einsehbar ist. Um es deutlicher zu sagen: Das Grundstück Meerstraße 18 ist auch von der Gartenseite (Westseite dieses Grundstücks) gut einzusehen. Die Sicht auf das Grundstück wird insbesondere nicht durch eine Bepflanzung verhindert.

Ihre Erklärung, dass eine Einengung der Bestandsgrundstücke über das übliche Maß eines innerstädtischen Wohngebietes hinaus nicht vorliege, ist nicht zutreffend. Leider ist auch diese Behauptung von Ihnen pauschal. Auf die konkrete Situation, die sich für das Grundstück Meerstraße 18 durch die Planung ergibt, nehmen Sie leider überhaupt keinen Bezug. Es geht auch nicht um die Bestandsgrundstücke, sondern konkret um das Bestandsgrundstück.

Wir möchten verdeutlichen, dass durch die Planung gerade und in übermäßiger Weise das Grundstück Meerstraße 18 betroffen ist. Die anderen Bestandsgrundstücke sind nicht in gleicher Weise betroffen, weil dort keine derart grenznahe Wohnbebauung auf der Gartenseite und zusätzlich eine Garagenbebauung auf der Grenze zur Gartenseite des jeweiligen Bestandsgrundstücks vorgesehen ist.

Leider ist auch Ihre Aussage zu der Garagenerrichtung nicht nachzuvollziehen. Es geht nicht darum, dass bei Wegfall der Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich der Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carport und Stellplätzen diese grundsätzlich im gesamten Baugebiet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig wären. Vielmehr kommt es darauf an, dass durch eine kleine Änderung der Planung vermieden werden könnte, dass neben der grenznahen Wohnbebauung auf der Gartenseite des Bestandsgrundstücks, die entgegen ihrer Behauptung bereits nicht ortsüblich ist, eine zusätzliche Beeinträchtigung vermieden werden könnte, die dadurch entsteht, dass die Errichtung einer Doppelgarage auf der Grundstücksgrenze auf der Gartenseite des Bestandsgrundstücks zulässig sein soll.

Ihre Ausführung, dass der Wortlaut der gesetzlichen Vorgaben gemäß der BauO NRW und der BauNVO eingehalten werden, ist überflüssig. Es kommt im Rahmen der Planung entscheidend auf die Abwägung der Belange an. Diese Abwägung wird von Ihnen leider nicht konkret vorgenommen, sondern nur pauschal behauptet.

Ihre Erklärung, eine Ungleichbehandlung der Bestands- und der Neubaugrundstücke läge nicht vor, ist nicht zutreffend. Das Bestandsgrundstück Meerstraße 18 wird im Vergleich zu den geplanten Neubaugrundstücken und letztlich auch im Vergleich zu den weiteren Bestandsgrundstücken im Plangebiet ungleich beeinträchtigt. Ihre anderslautende Behauptung wird von Ihnen leider nicht begründet. Die Wiedergabe gesetzlicher Vorschriften und die Behauptung, die Grundstücke würden gleich behandelt, ersetzt nicht die konkrete, durch genaue Maße begründete Betrachtung und

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Bewertung der sich bei der Verwirklichung der Planung für das Bestandsgrundstück Meerstraße 18 ergebenden Situation.

Die tatsächliche Situation vor Ort stellt sich gemäß der Planung in der Weise dar, dass die Gestaltung der Neubaugrundstücke das Bestandsgrundstück Meerstraße 18 unnötig und übermäßig beeinträchtigt und zwar gerade in den Bereichen, auf die Sie bei den Neubaugrundstücken ausdrücklich Wert legen, nämlich hinsichtlich der Ausrichtung der Grundstücke entweder nach Süden oder nach Westen.

Ihre Ausführungen zur Geländehöhe sind leider undeutlich. Wenn Sie schreiben, dass eine Anpassung des Straßenniveaus an das bestehende Geländeniveau möglich ist, bedeutet das, dass die Verkehrsfläche im Plangebiet auch auf dem Niveau des Anschlusses an den Leo-Heinrichs-Weg zulässig ist. Die Einfahrt in das Neubaugebiet im Südwesten des Plangebietes stellt den höchsten Punkt dar, der tiefste befindet sich im Nordosten, nahe an dem Bestandsgrundstück Meerstraße 18. Sie haben leider keine konkrete Zahl genannt, aber der Höhenunterschied dürfte nach Ihren Angaben mindestens 1,40 Meter betragen.

Das ist ein erhebliches Maß. Es ist zu befürchten, dass sich das Niveau der Neubebauung dem Anschluss an den bestehenden Leo-Heinrichs-Weg anpassen wird. Sollte es aber keine durch den Bebauungsplan vorgeschriebene Beibehaltung des bestehenden Geländeniveaus geben, wird durch die Bebauung wahrscheinlich das Geländeniveau des Grundstücks Meerstraße 18 deutlich unterhalb der benachbarten Neubaugrundstücke liegen.

Die in nur 3 Meter Abstand befindliche Wohnbebauung und die Grenzbebauung durch eine Doppelgarage würde durch das erhöhte Geländeniveau die Beeinträchtigung des Bestandsgrundstücks noch verstärken.

Ihre Auffassung, dass der Höhenunterschied keine spürbaren Auswirkungen durch die Planung auf die Nachbarschaft hätte, ist nicht zutreffend. Leider haben Sie auch diese Ansicht nicht durch tatsächliche Umstände, die sich auf das genannte Grundstück Meerstraße 18 beziehen, begründet. Ihre Erklärung ist vage, sie nennen keine konkreten Maße für das Gefälle zwischen der Einfahrt von der bereits bestehenden Fläche des Leo-Heinrichs-Weges und der nordöstlichen Ecke des Gebietes der geplanten Neubebauung.

Sie erklären als „Abwägungsvorschlag der Verwaltung“, dass die Ausnutzungskennziffern sowie die Abstände der Gebäude untereinander dem heute üblichen Maße einer innerstädtischen Wohnbebauung entsprechen und auch in der Umgebung wiederzufinden seien. Die „innerstädtische Wohnbebauung“ kann auch eine geschlossene Bauweise bedeuten, so dass die Ausführung nichtssagend ist. Leider versuchen Sie nicht, Ihre Aussage, die maßgeblichen Abstände seien in der Umgebung wiederzufinden, zu belegen.

Ihre Aussage ist auch nicht zutreffend. Die maßgeblichen Abstände sind in der Umgebung nicht wiederzufinden. Es kommt hierbei ja nicht auf den Abstand zwischen

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

den an derselben Straße liegenden Häusern an. Relevant ist für die vorzunehmende Abwägung der Abstand auf der Gartenseite einer Wohnbebauung.

In der Umgebung ist jedoch keine Wohnbebauung derart nah an der Gartenseite der Nachbarbebauung. Die Umgebung wird von sich gegenüberliegenden Gartengrundstücken geprägt.

Unverständlich ist, dass Sie erklären, die Abstandsflächen seien vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Das ist nicht zutreffend. Wenn Sie auf einen Mindestabstand verweisen wollen, so kommt es hierauf nicht an. Denn Sie wollen diesen Mindestabstand ja nicht als verpflichtenden Abstand vorschreiben.

Enttäuschend ist Ihre abschließende wiederholte Erklärung, dass ein grundsätzliches Recht auf Verhinderung der Einsehbarkeit eines Grundstückes nicht bestehe. Sie müssen sich fragen lassen, wie Sie auf dieses Argument kommen. Wir haben nie eine Einsehbarkeit thematisiert.

Der Umstand, dass Sie die Einsehbarkeit mehrfach als Argument anführen, verstärkt den Eindruck, dass Sie unsere Stellungnahme nur zum Anlass genommen haben, allgemeine Erklärungen abzugeben, statt auf unser konkretes Vorbringen einzugehen.

Wir hatten erwartet, dass Sie mit genauen Zahlen unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme eine Abwägung mehrerer Planungsvarianten vornehmen. Welchen Sinn soll die gesetzlich vorgesehene Stellungnahmemöglichkeit sonst haben?

§ 10 Abs. 4 BauGB gibt zudem vor, dass zu erklären ist, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Da Sie weiterhin ein nicht bestehendes Recht auf Verhinderung der Einsehbarkeit eines Grundstückes, welches nie gefordert wurde, bei Ihrer Abwägung berücksichtigen, ist diese Abwägung zwangsläufig fehlerhaft.

Ihre Schlussfolgerung, das nicht bestehende Recht auf Einsehbarkeit könne bei der Abwägung die Belange der energetischen Ausrichtung der neuen Grundstücke nicht zurückdrängen, ist mithin ebenso inkorrekt wie irrelevant.

Die Abwägung sollte beachten, dass den Neubaugrundstücken für die Ausrichtung nach Süden oder Westen Grundstücksfläche freigehalten wird, die durch diese Planung bei dem Bestandsgrundstück Meerstraße 18 wegen der konkreten tatsächlichen Verhältnisse vor Ort beseitigt wird, und dass diese Nähe von Wohnbebauung und sonstiger Bebauung zur Gartenseite eines Nachbargrundstücks auch nicht ortsüblich ist.

Ihre Erklärung, dass eine Verlegung der öffentlichen Grünfläche nicht möglich sei, ist nicht zutreffend. Sicherlich kann die öffentliche Grünfläche verlegt werden. Auf sie

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

könnte auch verzichtet werden. Sie sehen ja auch keine Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes vor.

Ihre Erläuterung, dass potenzielle nachbarrechtliche Konflikte durch Verschattung und Laubfall gering zu halten seien sowie Ihre Ausführungen zur Vertikalstruktur eines Baumes, lassen leider keinerlei Bezug zu unserer Stellungnahme mehr erkennen.

Für Ihre Behauptung, dass aufgrund der geringen Größe und Insellage des geplanten WA 1 sowie der ökologischen Funktionsfähigkeit die Festsetzung der Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes nicht möglich sei, geben Sie keine Begründung. Die Behauptung ist auch nicht nachzuvollziehen. Zudem widersprechen Sie sich, wenn Sie sodann ausführen, dass der Eingriff nur zu einem geringen Ausgleichsbedarf führt.

Insgesamt ist es ärgerlich, dass Sie weitgehend nur allgemeine Ausführungen machen, die weder auf die tatsächlichen Umstände noch auf unsere konkrete Stellungnahme eingehen.

4. Trotz unserer Enttäuschung über die Art, wie Sie unsere Stellungnahme behandelt haben, möchten wir zum Entwurf der Bauleitplanung Stellung nehmen und unter Bezugnahme auf das oben Ausgeführte zusammenfassen:

Der beschlossene Entwurf sieht im nordöstlichen Gebiet der geplanten Neubebauung eine Baufläche bei einer Abstandsfläche von 3 Metern vor. In der Zeichnung hierzu ist ein Haus mit einem Abstand zum östlichen Nachbargrundstück Meerstraße 18 von 3 Metern eingezeichnet. Gemäß der Planung ist zudem die Errichtung von 2 Garagen unmittelbar auf der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Meerstraße 18 zulässig. Die Zeichnung stellt dementsprechend 2 nebeneinander liegende Garagen auf der Grundstücksgrenze dar.

Wir halten diese Planung in der Gesamtbetrachtung für unangemessen. Die Belange der vorhandenen Nachbargrundstücke, insbesondere des Bestandsgrundstücks Meerstraße 18 sind nicht ausreichend beachtet worden.

Das ergibt sich daraus, dass gemäß Ihrer Planung auf der Gartenseite mit einer Tiefe von ca. 14 Metern inmitten der Grundstücksbreite von ca. 22 Metern eine Doppelgarage von ca. 6,70 Metern auf der Grenze steht, an die sich auf der südlichen Seite der Doppelgarage eine Wohnbebauung mit einer zulässigen Höhe von 9 Metern in einem Grenzabstand von 3 Metern anschließt, und weiterhin auf der nördlichen Seite der Doppelgarage ein weiteres Haus steht.

a) Abstandsfläche

Der notwendige Abstand der Wohnbebauung ist bei Beachtung der Besonderheit des Gebietes nicht durchgängig gewahrt.

Zu beachten ist, dass die geplante Bebauung an die Gartenseite der vorhandenen Bebauung in der Meerstraße angrenzt. Für die Gartenseite sollte ein größerer Bau-

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

abstand angestrebt werden, als dieser für die anderen Grundstücksseiten üblich ist. Dies entspricht auch dem ortsüblichen Erscheinungsbild.

Ortsüblich ist es in den benachbarten Straßen, dass sich die Gartenseiten der Grundstücke gegenüberliegen. Hierdurch ergibt sich in der Regel ein angemessener Abstand zwischen der Bebauung. Dies dürfte dem Wunsch der Bewohner entsprechen und die gute Wohnqualität des Gebietes wesentlich ausmachen.

Zudem erklären Sie selbst, dass Sie die Ausrichtung der Grundstücke in südlicher oder westlicher Richtung zur Steigerung der Wohnqualität und zur Verwirklichung einer energetisch günstigen Ausrichtung wünschen. Dieser Aspekt muss dann aber auch für das Bestandsgrundstück gelten. Für diese darf die bislang vorhandene Ausrichtung nicht blockiert werden.

Die geplante Bebauung führt zu einem unangemessen geringen Abstand zur Grundstücksgrenze an der Gartenseite der vorhandenen Bebauung in der Meerstraße 18. Hierdurch entstehen eine Ungleichbehandlung und eine einseitige Beeinträchtigung der Belange der Bewohner dieses Grundstücks. Denn eine Bebauung mit einem derartig geringen Abstand besteht an keiner anderen Stelle in der Umgebung.

Auch die geplanten neuen Grundstücke weisen auf der jeweiligen Gartenseite keinen derartig geringen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Grundstücke für die Neubebauung weisen gemäß der vorgestellten Zeichnung jeweils eine Seite auf, die als gedachte Gartenseite einen größeren Abstand zur angrenzenden Bebauung bietet. Durch die geplante Neubebauung ist aber eine solche Grundstücksseite bei dem Grundstück Meerstraße 18 nicht mehr gegeben. Hier steht das gemäß der geplanten Neubebauung zulässige Wohnhaus nur 3 Meter neben der Grenze zum Garten der vorhandenen Bebauung in der Meerstraße. Eine Begründung für diese Ungleichbehandlung ist nicht erkennbar. Es ist auch nicht erforderlich, die Bebauung in diesem ortsunüblich geringen Abstand zur Grenze der anliegenden Gärten zuzulassen. Bei diesem Umstand ist auch die relativ geringe Tiefe des Gratengrundstücks von ca. 14 Metern zu beachten.

b) Gebäudehöhe

Weiter ist zu berücksichtigen, dass bei einer Abstandsfläche von nur 3 Metern die Wohnbebauung im Gebiet der geplanten Neubebauung auch wegen der zulässigen Gebäudehöhe zu einer beachtlichen und ortsunüblichen Beeinträchtigung der Nachbarn führt. Die zulässige Firsthöhe beträgt über 9 Meter. Bei einem Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze und einer Höhe von über 9 Metern verschärft sich die bereits beschriebene Benachteiligung der Nachbargrundstücke durch die grenznahe Bebauung zur Gartenseite der Nachbargrundstücke wegen dieser Höhe noch.

c) Garagenerrichtung

Hinzu kommt, dass die Errichtung von mehreren Garagen auf der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Meerstraße 18 zulässig sein soll. Die 2 unmittelbar nebeneinander liegenden Garagen in der vorgestellten Zeichnung befinden sich auf der

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Grundstücksgrenze zur Gartenseite des Grundstücks Meerstraße 18. Konkret ist nach der Planung die Grenze von ca. 22 Metern auf einer Länge von ca. 6,70 Metern überbaut. Das ist eine Gartengrenzbebauung von fast 1/3.

Durch diese übermäßige Grenzbebauung wäre wegen der bereits vorhandenen langen Garage des Grundstücks Meerstraße 16 a, die auf der südlichen Grenze des Grundstücks Meerstraße 18 auf einer Länge von über 10 Metern gebaut wurde, dieses Grundstück im Gartenbereich von einer immens großen Mauerfläche umgeben, was eine unnötige Beeinträchtigung und eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung darstellt. Es ist ortsunüblich und auch nicht erforderlich, die Bebauung mit Garagen im Gebiet der geplanten Neubebauung auf der gartenseitigen Grenze des Grundstücks Meerstraße 18 in diesem Ausmaß zuzulassen.

Zudem ist durch diese Grenzbebauung die Vorgabe des § 6 Abs. 11 BauO NRW nicht erfüllt, wonach die Gesamtlänge der Bebauung zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 Meter (nicht „16 m“) nicht überschreiten darf.

d) Geländenniveau

Weiterhin ist zu beachten, dass die Erschließungsstraße für das Gebiet der geplanten Neubebauung wegen der notwendigen Ableitung von Oberflächenwasser kein Gefälle von dem Leo-Heinrichs-Weg aus, sondern eher eine Steigung haben wird. Das derzeitige Gelände weist dort allerdings ein beachtliches Gefälle auf. Dementsprechend wird es zu einer deutlichen Erhöhung der Straße im Vergleich zum momentanen Geländeverlauf kommen. Hierdurch bedingt werden auch die Neubauten, also die Wohnhäuser und die Garagen, auf einem erhöhten Geländenniveau errichtet werden. Diese Befürchtung haben Sie nicht entkräftet, die maßgeblichen Umstände stellen Sie selbst nicht anders dar.

Es ist hiernach davon auszugehen, dass es zu einem beachtlichen Geländeversatz zum Grundstück Meerstraße 18 hin kommen wird. Wenn die Neubauten auf einem höheren Niveau als dem heutigen stehen werden, wird die grenznahe Wohnbebauung (in einem Abstand von nur 3 Metern bei einer zulässigen Höhe von über 9 Metern) und die Doppelgaragenerrichtung auf einer Länge von fast 1/3 der Grundstücksgrenze zu einer noch größeren Benachteiligung des Bestandsgrundstücks führen.

Falls zudem eine Mauer zur Sicherung des unterschiedlichen Geländenniveaus zu den Grundstücken der Neubebauung erforderlich wäre, würde der Eindruck, eingemauert zu sein, noch weiter verschärft.

e) Gesamtbetrachtung

Während die das Umfeld prägenden Bestandsgrundstücke und die Neubaugrundstücke eine ortsüblich unbeeinträchtigte Gartenfläche aufweisen, stellt sich die Situation beim Grundstück Meerstraße 18 anders dar. Bei diesem Grundstück steht gemäß der Planung auf der Gartenseite mit einer Tiefe von ca. 14 Metern im Abstand von 3

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Metern ein Haus mit einer Höhe von 9 Metern, nördlich davon auf der Grenze des Grundstücks Meerstraße 18 von ca. 22 Metern eine Doppelgarage von ca. 6,70 Metern. Wenn Sie in diesem Umstand keine unverhältnismäßige, weil nicht ortsübliche und unnötige Beeinträchtigung der Grundstücksausrichtung (Gartenseite) des Bestandsgrundstücks Meerstraße 18 erkennen, dann stellt sich uns zu Recht die Frage, bei welchen Umständen Sie eine solche annehmen.

f) anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Planungsentwurf kann dahingehend geändert werden, dass die Abstandsfläche im östlichen Bereich der geplanten Neubebauung erheblich vergrößert oder die zulässige Bauhöhe erheblich verringert wird und dass eine Errichtung von Garagen auf der Grundstücksgrenze nicht zulässig ist.

aa) Hierfür könnte die Planung in der Weise geändert werden, dass das Plangebiet durch eine in etwa zum Leo-Heinrichs-Weg und zur Meerstraße parallel verlaufende Verkehrsfläche erschlossen wird. Die Wohngebäude könnten dann so ausgerichtet sein, wie es in den benachbarten Straßen der Fall und ortsüblich ist. Das Plangebiet würde sich in die vorhandene Nachbarbebauung einfügen.

Auch in dem Gebiet der Neubebauung wäre eine solche Stellung der baulichen Anlagen möglich. Hierdurch wird keine bestimmte Größe der Grundstücke vorgegeben, weil sich die Grundstücksgröße weiterhin nach der Zahl der Grundstücke und der Größe und Gestalt der öffentlichen Flächen bestimmt. Zudem gibt es keine vorgegebene (Durchschnitts-)Größe der Grundstücke. Auch die vorgestellte Planung sieht unterschiedlich große Grundstücke vor. Es braucht sicherlich auch nicht jede Grundstücksgröße in dem vergleichsweise kleinen Areal angeboten zu werden.

bb) Das Gebot, innerstädtische Freiflächen zu verdichten, verhindert eine anderweitige Planung nicht. Die Planung könnte auch in der Weise geändert werden, dass die zulässige Gebäudehöhe verringert wird und dadurch dem Umstand Rechnung trägt, dass im östlichen Bereich eine ungewöhnlich geringe Abstandsfläche zu den Gartenbereichen der Nachbargrundstücke zulässig ist. Eine deutlichere Verringerung der zulässigen Gebäudehöhe würde zudem berücksichtigen, dass sich im westlichen Bereich eine eingeschossige Bebauung anschließt. Die bauliche Nutzung wäre also auch nicht ungewöhnlich.

Die Nachfrage nach einer eingeschossigen Bebauung dürfte angesichts eines zunehmenden Wunsches nach barrierefreiem Wohnen auch nicht gering sein. Diese Nachfrage haben auch die Befragungen für die künftigen Umsiedlungsstandorte in Erkelenz ergeben. So wird der Stadtplaner Professor Rolf Westerheide in der Zeitung (Rheinische Post vom 31.01.2015) zitiert: „Außerdem haben wir dem Wunsch nach freistehenden Bungalows als seniorengerechte Wohnform Rechnung getragen und breitere Parzellen eingeplant.“

cc) Auch könnte die Planung in der Weise geändert werden, dass öffentliche Flächen in diesem Gebiet anders angelegt werden. Die öffentliche Fläche in der vorgestellten

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Zeichnung könnte verkleinert oder verlegt werden, zugunsten der Vergrößerung der vorliegend ungewöhnlich geringen Abstandsfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes. Die geplante öffentliche Fläche ist aufgrund der Verästelung relativ groß, für die Erschließung bedarf es dieser Größe nicht.

Öffentliche Parkfläche auf diesem kleinen Raum ist nicht erforderlich, zumal auf dem bestehenden Leo-Heinrichs-Weg in unmittelbarer Nähe eine übergroße öffentliche Fläche vorhanden ist, die hierfür geeignet ist.

Die vorgesehene öffentliche Grünfläche im Zentrum des Gebietes der geplanten Neubebauung lässt keinen erheblichen Nutzen erkennen. Das neue Wohngebiet ist dafür zu klein. Demgegenüber könnte aber die Verlegung der Grünfläche an den östlichen Rand eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke vermeiden.

Zudem könnte eine öffentliche Ausgleichsfläche am Rand des Gebietes der Neubebauung vorgesehen werden. Hier wäre ein Ausgleich effektiver und zweckentsprechender als außerhalb der Bebauung z.B. in Mennekraath.

Gegebenenfalls könnte den betroffenen Nachbarn anstelle der Schaffung einer öffentlichen Ausgleichsfläche eine Teilfläche zum Erwerb angeboten werden.

5. Wir hoffen, dass Sie die dargestellte Auswirkung der Planung beachten und eine Alternativplanung erstellen, bei der die Belange des Bestandsgrundstücks in den beschriebenen Bereichen gegenüber den Neubaugrundstücken beachtet werden.

Wir hoffen, dass Sie bei der Abwägung der Belange von absoluten Zahlen und den konkreten Umständen ausgehen.

Wir bitten Sie, die geplante Art der Neubebauung im Hinblick auf die Auswirkungen im nordöstlichen Bereich, namentlich zum Bestandsgrundstück Meerstraße 18 zu ändern, da die derzeitige Planung eine ungerechtfertigte Benachteiligung dieses Grundstücks darstellt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens geprüft. Bereits in der Abwägung zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB wurden Gründe für den vorliegenden Entwurf genannt. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB, aus Gründen des Umweltschutzes, hat die Nachverdichtung verbliebender innerstädtischer Freiflächen vorrangig zu verfolgen.

Bei einer vorgeschlagenen Mittelerschließung wäre keine für eine innerstädtische Fläche angemessene, hohe Baudichte erreicht. Weiterhin wären bei dieser Variante ca. 50% der Grundstücke nach Osten ausgerichtet. Aus Gründen zur Nutzung der aktiven wie auch passiven Solarnutzung wird bei der Entwicklung von Neubaugebieten versucht die entstehenden Grundstücke in südliche bzw. westliche Richtung zu orientieren. Diese Möglichkeit der energetischen Ausnutzung der Grundstücke besteht ebenso für das westausgerichtete Grundstück des Hauses

Anlage - Stellungnahmen der Öffentlichkeit - zur Beschlussvorlage des Bebauungsplanes Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/Oestricher Straße“, Erkelenz-Mitte im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaftsförderung und Betriebe am 16.06.2015, des Hauptausschusses am 18.06.2015 und des Rates am 24.06.2015

Meerstraße Nr. 18 und wird diesbezüglich durch die neu entstehenden Wohngebäude und Nebenanlagen nicht negativ beeinträchtigt.

Die zukünftige Bebauung in einem möglichen Abstand von 3m zur Nachbargrenze Meerstraße Nr.18 sowie die zulässige Grenzbebauung durch Garagen, führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung, die Wirkung „eingemauert“ zu sein ist nicht gegeben.

Eine in übermäßiger Weise Betroffenheit des Grundstückes „Meerstraße 18“ oder eine Begünstigung der Neubaugrundstücke liegt nicht vor. Mit Ausnahme von zwei Neubaugrundstücken liegen die Abstände der festgesetzten hinteren Baugrenzen bis zu den hinteren Flurstücksgrenzen bei ca. 4,50m bis 6,00m. Eine Gartentiefe von 14m (bzw.10m bei Ausnutzung des auch hier festgesetzten Baufensters) liegt somit deutlich über diesen Abständen.

Alleine der Umstand, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen von einem Vorhaben eingehalten werden, ist in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten vorliegt. Der Nachweis der Einhaltung der vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Abstandsflächen ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Ebenso ist der Nachweis der Einhaltung der maximal zulässigen Grenzbebauung nach §6 Abs.11 BauO NRW Bestandteil der Baugenehmigung. Hiernach darf die Gesamtlänge der Bebauung je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die in dem Bebauungsplan Nr. III/8 „Leo-Heinrichs-Weg/ Oestricher Straße“ getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind hinreichend berücksichtigt (Anpassung an den Bestand), auf die Darlegung der städtebaulichen Gründe in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Gemäß § 10 Abs.4 BauGB wird dem Bebauungsplan bei Inkrafttreten eine zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Die Befürchtungen das Straßenniveau der Neuplanung wird an die Höhe des Leo-Heinrichs-Weges angepasst können widerlegt werden.

Auf Grund der ausreichenden Tiefe des Anschlusskanals Mischwasser im Leo-Heinrich-Weg (t=3,40m) bedeutet die Entwässerungsplanung keine höhenmäßigen Vorkehrungen für die Verkehrsplanung. Insofern wird die neue Erschließungsstraße in ihrer Höhenlage dem vorhandenen Geländeverlauf folgen. Oberkante vorhandenes Gelände wird in etwa der Oberkante der fertigen Straße entsprechen (derzeit ohne Planung). Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Gebäudehöhen auf den Bezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche bezogen.

Das in der Nordostecke vorhandene „Loch“ stellt einen nur sehr lokalen Tiefpunktbereich im Baugebiet dar. Dieser Höhenversprung wird bereits durch eine Grenzmauer über die gesamte hintere Länge des Grundstückes Meerstraße 18 abgefangen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.