

Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>1. Anregung von Privat Schreiben vom 30.07.2018</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes würde der künftige Nachbar von nachbarschützenden Bestimmungen zur Einhaltung der Abstandflächen befreit, wodurch die vorhandene Ruhelage und Intimität des Hinterbereichs des Grundstücks des Einwenders empfindlich gestört würde.</p> <p>Der Einwender sieht für das bestehende Wohngebiet mit offener Bauweise nicht die Notwendigkeit einer baulichen Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum, wie es in Großstädten der Fall sein könne. Der Einwender kritisiert die im Bebauungsplan vorgesehene Befreiung von der Einhaltung des normativen Abstands der Bebauung zur gemeinsamen Grenze. Dies bedeute einen faktischen Entfall des Nachbarschutzes gemäß § 6 BauO NRW. Die Ausweisung geringerer Tiefen der Abstandflächen im Bebauungsplan bedürften besonderer städtebaulicher Gründe, die aber aus der Begründung nicht erkennbar seien zumal die gültige Norm für die übrigen Plannachbarn eingehalten würde.</p>	<p>Im Rahmen der Information der Öffentlichkeit über die wesentlichen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 114 und dessen Auswirkungen wurde vorgetragen, dass der Abstand zwischen geplanter nordöstlicher Baugrenze und der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Tannenweg 1 und dem entsprechenden Plangebietsrand zu gering sei. Im Planentwurf wird die nordöstliche Baugrenze um 2 m in Richtung Südwesten verschoben gegenüber dem Planungsstand vom 11.04.2018. Grund hierfür ist, zwischen den im Bebauungsplan Nr. 114 entstehenden Gebäuden und den Gebäuden Tannenweg Hausnummer 1 und Hausnummer 3 einen größeren Abstand herzustellen.</p> <p>Ebenso soll der Abstand vergrößert werden zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden und der nordöstlichen Grundstücksgrenze zwischen Plangebiet und Tannenweg Hausnummer 1 und Hausnummer 3. Die im Planvorentwurf, Stand 11.04.2018, vorgesehene Baugrenze reicht doch mit 3 m bis max. 4,5 m sehr nah an die betreffenden Grundstücke im Tannenweg heran. Auf der anderen Seite wird die um 2 m verringerte mögliche Bautiefe auf dann 12 m Bautiefe immer noch ausreichend Platz bieten, um ein Wohnhaus nach heutigen Maßstäben zu errichten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Vergrößerung des Abstandes der überbaubaren Flächen zu den Flurstücken 559 und 1031 wird die Baugrenze um 2 m Richtung Südwesten verschoben.</p>

Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Die Einwirkungen auf das Grundstück des Einwenders seien nicht hinnehmbar und auch vermeidbar. Mit gutem Willen seitens der Stadt könne das Gebot der Rücksichtnahme auch für das betreffende Grundstück angewendet und eine einheitliche Situation für alle nachbarlichen Angrenzer des B-Plans 114 geschaffen werden.</p>	<p>Bezogen auf die Grundstücke An der Linde 36 und 38 verhält es sich anders. Hier beträgt der Abstand der Baugrenze im Bebauungsplangebiet zwar nur 3 m, die Bestandsgebäude sind aber mit einem Abstand von zwischen ca. 14,5 m und 16 m deutlich weiter von der Grundstücksgrenze zwischen Plangebiet und den Grundstücken An der Linde entfernt. Gegenüber dem Grundstück Hartbaumpfad 13 rückt die Baugrenze ebenfalls bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze heran. Das Hauptgebäude Hartbaumpfad 13 und die überbaubare Grundstücksgrenze liegen aber mit ca. 26 m weit voneinander entfernt. Außerdem bietet der hintere Gartenbereich zu Hartbaumpfad 13 mit einer Tiefe von ca. 54 m ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, abgesehen von der relativ geringen Breitenausdehnung des Grundstückes.</p> <p>Gegenüber dem Grundstück Tannenweg 5 wird es nicht als erforderlich angesehen, die Tiefe des Baufensters einzuschränken, da hier zwischen Baufenster und Nachbargrundstücksgrenze im Nordosten ein Abstand zwischen 11 m und 14,5 m in etwa gegeben ist.</p> <p>Dass es trotz allem zu einer relativ dichten Bebauung im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 114</p>	

Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Geilenkirchen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Anregung	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
	kommen wird, wird als nicht problematisch angesehen. Diese Entwicklung trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, bestehende Brachflächen zu reaktivieren und dem Bedarf bzw. der Nachfrage nach Wohngrundstücken Rechnung zu tragen.	