

Bebauungsplan 5-026-1

Behörden und Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom 17.09.2018

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35 Städtebauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten	08.10.2018	Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange wird darauf hingewiesen das LVR –Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und die kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Behörden wurden bereits im Rahmen der Offenlage um Stellungnahme gebeten. Die angesprochenen Behörden haben keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.
2	Bischöfliches Generalvikariat	17.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
3	Westnetz GmbH	17.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
4	Deichschau Rindern	18.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
5	Deutsche Bahn	18.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
7	Straßen NRW	19.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
8	Handwerkskammer Düsseldorf	20.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

9	Erzbischöflicher Schulfonds Köln	24.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
10	Niederrheinische Industrie- und Handelskammer	24.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
11	Thyssengas GmbH	24.09.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
12	Wald und Holz	17.10.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	
13	Kreis Kleve	22.10.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Das Protokoll zur Artenschutzprüfung ist beigefügt.	
14	Deutsche Telekom	25.10.2018	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.	

Offenlage vom 25.09.2018 bis 26.10.2018

	Anregungssteller	Datum	Anregung	Verwaltungsstellungnahme
1_1	Privat 1a (Unterschriftenliste, 6 Personen)	09.04.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vollständig bebaut und lediglich eine Parzelle dazu geeignet ist, ein weiteres Bauvorhaben zu realisieren. Diese freie Parzelle grenzt direkt an das Gartengrundstück der Anregungssteller. Weiterhin werden die vorhandenen Gebäude im Plangebiet folgendermaßen beschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • es befinden sich dort vier Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus, welche alle mit einem Vollgeschoss und mit einem stumpfwinkligem Satteldach bzw. Walmdach errichtet wurden und einheitliche Trauf- und Firsthöhen haben. • die Häuser sind in einem guten baulichen Zustand und daher ist es nicht absehbar, dass eines der Häuser wegen baulicher Mängel 	<p>Die Hinweise und Beschreibungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, eine dem Umfeld angepasste Bebauung auszuweisen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der Straße Kattenwald eine zweigeschossige Bebauung ohne eine Begrenzung der Wohneinheiten vor. Aufgrund der Tiefe und Größe der Grundstücke ist hier eine Möglichkeit zur stärkeren Verdichtung gegeben, was jedoch der bisherigen Struktur des Ortsteil nicht entspräche. Die grundsätzliche Idee im Bereich Kattenwald eine zweigeschossige Bebauung vorzusehen wird weiterhin als städtebaulich sinnvoll erachtet. Um jedoch eine dem Umfeld angepasste Bebauung in diesem Bereich auszuweisen, wird die Art der Bebauung auf Doppel- und Einzelhäuser beschränkt</p>

		<p>abgerissen werden muss.</p> <p>Im Zuge dessen wird auch auf die weitere Umgebung (Straße Kattenwald) eingegangen. Auch hier befinden sich – bis auf ein Gebäude – ausschließlich Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Alle Gebäude – einschließlich des Mehrfamilienhauses- haben jedoch nur ein Vollgeschoss und ein Sattel- oder ein Walmdach und die Trauf- und Firsthöhen sind im gesamten Straßenverlauf sehr einheitlich.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgt der Hinweis, dass eine verdichtete Bebauung (bspw. in Form von zwei Vollgeschossen) sowie Flachdach- oder Pultdachkonstruktionen den Charakter des Plangebiets sowie des gesamten Straßenzuges langfristig und nachhaltig vollständig verändern würden.</p>	<p>und eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgenommen.</p>
1_2		<p>Es wird daher angeregt, die Bebauung im Plangebiet folgendermaßen zu reglementieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus oder Doppelhaus • maximal ein Vollgeschoss • maximal zwei Wohneinheiten pro Haus bzw. Doppelhaushälfte • Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an die umliegende Bebauung • Anpassung der Dachform an die umliegende Bebauung (Satteldach oder Walmdach, kein Flach- oder Pultdach) 	<p>Im Plangebiet sind bereits einige der vorgeschlagenen Festsetzungen enthalten. Es ist festgesetzt, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Der Anregung bzgl. der Geschossigkeit, der Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an die umliegende Bebauung sowie einer Festsetzung der Dachform wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Geschossigkeit wird entsprechend dem planungsrechtlich festgesetzten Umfeld im östlichen Bereich der Straße Kattenwald auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Aus diesem Grund wird auch eine maximale Außenwandhöhe von 6,50 m festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Die Grundstücksgrößen in diesem Bereich eignen sich für eine verdichtete Bauweise. Von einer Festsetzung einer bestimmten Dachform wird abgesehen, da dies zu einer zu starken Einschränkung der zukünftigen Bauherren führen</p>

				würde und in diesem Bereich die Festsetzung einer bestimmten Dachform städtebaulich nicht notwendig ist.
2	Privat 1b	05.11.2018	<p>Von einem der Anregungssteller Privat 1a ist ein weiteres Schreiben eingegangen. Es wird zur Erinnerung darauf hingewiesen, dass alle unmittelbaren Anwohner gegen die Errichtung eines mehrstöckigen Mehrfamilienhauses seien. Ein derartiges Haus wäre das einzige mehrstöckige Haus entlang der gesamten Straße und würde das gesamte Straßenbild über Jahrzehnte zerstören.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird erneut auf die bereits im Schreiben vom 09.04.2018 (s. Stellungnahme Privat 1a) aufgelisteten Forderungen hingewiesen (Einfamilienhaus oder Doppelhaus, maximal ein Vollgeschoss, maximal zwei Wohneinheiten pro Haus bzw. Doppelhaushälfte, Anpassung der Trauf- und Firsthöhen an die umliegende Bebauung, Anpassung der Dachform an die umliegende Bebauung (Satteldach oder Walmdach, kein Flach- oder Pultdach)). Das Schreiben vom 09.04.2018 wird als Anlage beigefügt.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf ist ein mehrstöckiges Mehrfamilienhaus nicht zulässig. Es sind dort nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, bei denen die Wohneinheiten begrenzt werden. Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung wird auch vom Anregungssteller gefordert. Eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit wird in diesem Bereich als städtebaulich verträglich angesehen da aufgrund der großen Grundstücke eine verdichtete Bauweise geeignet ist.</p> <p>Wie bereits zur Anregung Privat 1a erwähnt, sind einige der erwähnten Forderungen im Plan enthalten. In diesem Zusammenhang wird auf die Verwaltungsstellungnahme zur Anregung von Privat 1a verwiesen (s.o.).</p>