

Erläuterungen zu den technischen Angaben im B-Plan und die Folgen daraus:

1. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhe der Neubauten wird mit 69,5m (über Meeresspiegel) beziffert. Dies entspricht einer zulässigen Bauhöhe von 11.50m.

An das Baugebiet grenzen 22 Häuser, 10 hiervon in eingeschossiger Bauweise, 11 in zweigeschossiger Bauweise. Die Begründung bezeichnet dieses Verhältnis in Pos. 4.3 als „überwiegend“ im Sinne der Zweigeschossigkeit. Das ist falsch.

Die bestehenden zweigeschossigen Häuser haben darüber hinaus nur eine Firsthöhe im Bereich 62m bis 65m über Meeresspiegel, also eine weitaus geringere Bauhöhe.

Fazit: die gesamte Siedlung wird das Umfeld deutlich überragen. In der Begründung hier von einem „harmonischen Siedlungsbild“ (Pos. 4.2) zu sprechen, ist unzutreffend.

2. Geschossangabe

Die Planung lässt Gebäude mit 2 Vollgeschossen zu. In Zusammenhang mit der maximal möglichen Gebäudehöhe von 11.50m lassen sich im Dachbereich jedoch noch zwei weitere Geschosse, welche baurechtlich jedoch nicht zählen, unterbringen. Ein Paradebeispiel befindet sich in direkter Nachbarschaft: Brunnenstr. 97/99: das Gebäude hat auf dem Papier nur 2 Geschosse, genutzt und vermietet werden jedoch 5 Etagen.

Die zulässige Gebäudehöhe muss entsprechend verringert werden.

3. Verkehrsführung

Neu ist die Planung einer Durchfahrt über die Stichstraße Angerweg für die Müllabfuhr. Ein völlig unpragmatischer Gedanke, da dies auch eine Durchfahrt für den Gesamtverkehr bietet. Ein Verbotsschild wird hier nichts bewirken.

Eine Lösung bietet sich durch einen Wendehammer im südlichen Bereich an, lediglich der südöstlich gelegene Bebauungstrakt müsste in der Größe reduziert werden. Nur dies garantiert die alleinige Zu- und Abfahrt über die Opladener Straße.

4. Parkraum

Nach Abschätzung der Bebauungsflächen mit Einfamilienhäusern und Wohnungsbau ergibt sich eine Summe von 60 Wohneinheiten. Die in der Begründung angeführten 40 bis 50 Wohneinheiten sind Schönfärberei. Bei 60 WE muss man realistisch mit einem PKW-Aufkommen von mindestens 90 bis eher 120 Fahrzeugen plus Besucher plus Lieferverkehr rechnen.

Das hieraus entstehende Parkplatzproblem wird mit „niveaugleicher Fläche“ der Straßenführung elegant umschifft; Zahlen werden hier – wie auch schon in der Bürgerversammlung in 2020 – vermieden.

Hier ist eine klare Planung erforderlich, auch eine Tiefgarage sollte in die Überlegungen mit einbezogen werden. Das Umfeld Brunnenstr. / Angerweg / Gieslenberger Str. kann nicht als Park-Pufferzone gesehen werden. Diese Straßen sind parktechnisch bereits überreizt. Und

schon heute werden Grünflächen an der Opladener Str. durch erste Mieter des gerade fertiggestellten Wohnblocks zugeparkt...

5. Planungsfestlegung

Die zeichnerische Darstellung der Stichstraße Angerweg als auch der Begründungstext lassen jede Festlegung in Bezug auf einen ausschliesslichen Fussgängerdurchgang vermissen. Hier muss eine klare Aussage textlich und auch zeichnerisch getroffen werden.

6. Fazit

Abschliessend kann man sagen, dass bei dieser Planung nur die Interessen des Bauträgers verfolgt wurden, die für die Anlieger entstehenden Konsequenzen spielen keine Rolle.

Der Bebauungsplan bedarf der Überarbeitung und ist in dieser Form abzulehnen.