

Stellungnahmen zur Offenlegung

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 550: Coerde – Volbachweg / Wesselerweg

Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

- 1.1** Es wird angeregt, das Kapitel Planungsgrundlagen in der Begründung dahingehend zu konkretisieren, dass die Fenster und Außentüren der Wohngebäude nach und nach seit Ende der 1980er Jahre erneuert und die Giebelseiten der Wohngebäude wärmegedämmt wurden.

Stellungnahme der Verwaltung

In der Begründung wird zusammengefasst daraufhin hingewiesen, dass die Wohnstandorte unterschiedliche Sanierungsstände aufweisen. Der jeweilige Sanierungsstand der Gebäude im Plangebiet oder des einzelnen Wohngebäudes hat jedoch keine städtebauliche Relevanz und weist keinen Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplans auf, der grundsätzlich eine Angebotsplanung darstellt. Es ist Aufgabe der gebäudebezogenen Verkaufsexpensees der Eigentümerin, die Interessenten auf differenziertere Eigenschaften, Qualitäten und Mängel der Gebäude hinzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, in der Begründung zum Bebauungsplan die genauen Sanierungsstände der Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs anzugeben, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.1).

- 1.2** Die BImA regt an, für die bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen Wesselerweg 1/3, das Baufenster dergestalt zu vergrößern, dass bei Rückbau des vorhandenen Gebäudes auch die Neuerrichtung eines Wohngebäudes (DH oder MFH) mit Hauptfistrichtung in West-Ost-Richtung möglich wäre. Nach Auffassung der BImA fügte sich ein solcher Neubau aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude in gleicher Ausrichtung (Volbachweg 1b und 2a, Gemeinschaftsgaragen) gleichwohl gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Stellungnahme der Verwaltung

Für eine bessere bauliche Ausnutzung ist bereits für die Offenlegung das Baufeld vergrößert worden, jedoch nur in dem Maße, in dem die Siedlungsstruktur mit ihrer Dichte und Gestalt gesichert bleibt. Mit dem Neubau eines Gebäudes mit Hauptfistrichtung Ost/West würden das bestehende Gebäudeensemble am Wesselerweg und die Gleichartigkeit dieses eigenständigen Siedlungsbereiches als ehemaliger britischer Wohnstandort deutlich verändert und beeinträchtigt.

Zudem befinden sich die als „Bezugsfälle“ angesprochenen vorhandenen Gebäude Volbachweg 1a und 1b in einem anderen Baubereich der Siedlung, sodass die genannten Gebäude keine Wirkung/Prägung auf die Bebauung Wesselerweg 1/3 haben und eine „Umkehr“ der prägenden städtebaulichen Orientierung nicht naheliegt.

Kernziel des Bebauungsplans ist und bleibt, die Bebauungsstruktur in ihrer städtebaulichen Orientierung und Raumqualität in gleicher Art und Weise, tlw. mit dieser

Struktur entsprechenden erweiterten Baufenstern (wie Offenlegung) zu erhalten bzw. zu sichern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, für die Neuausrichtung eines Wohngebäudes ein Baufeld deutlich zu vergrößern und anders zu orientieren, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.2).

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

Es wird angeregt, im Bereich von privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, festzusetzen und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind sowohl öffentliche als auch private Verkehrsflächen ausgewiesen. Die privaten Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan mit Gehrechten (G), Fahrrechten (F), Leitungsrechten (L) belastet. Begünstigte dieser Rechte sind die Anlieger (A), Erschließungsträger/Versorger (E). Somit sind sämtliche Belange der Versorger ausreichend berücksichtigt – auch die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur – und zwar für jedweden Anbieter und Versorger und nicht nur zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn. Weitergehende Regelungen (Eintragung von Rechten in das Grundbuch) sind aus planungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich und sind zwischen Grundstücksinhaber und der Deutschen Telekom zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, im Bereich von privaten Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, festzusetzen, wird nicht gefolgt (Beschlussvorschlag 1.2.3).

Weitergehende Regelungen zu Eintragungen von Rechten in das Grundbuch sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ein Beschluss hierzu erübrigt sich.