

Sitzungsvorlage

für die Sitzung
 Rat

am:
 07.02.2018

TOP: Status:
 6. öffentlich

1. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 52 'Lohner Straße / Fünfhausen'

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

2. Satzungsbeschluss

1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen

Mit Datum vom 09.10.2017 ging bei der Gemeinde Südlohn eine Bauvoranfrage für das Grundstück „Lohner Straße 50“, Gemarkung Südlohn, Flur 22, Parz. 364 ein. Diese Voranfrage beinhaltete einen Antrag auf Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe, sowie von der zulässigen Dachneigung auf dem Grundstück Lohner Straße 50 /Ecke Fünfhausen. Die Planung wird in der Sitzung erläutert. Die Gemeinde Südlohn konnte diesem Befreiungsantrag im Hinblick auf die Umgebungsbebauung auf der östlichen Seite der Lohner Straße zustimmen. Dennoch hat der Kreis Borken die Genehmigungsfähigkeit ohne eine vorherige vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes verneint. Daher wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Südlohn durch den Antragsteller eine Beteiligung der umliegenden betroffenen Anlieger durchgeführt, in welcher er diesen die Planung erläuterte.

Eine Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde seitens der Gemeinde Südlohn nicht festgestellt und somit entfiel auch eine Beteiligung dieser Stellen.

Die eingegangenen Anregungen sind mit einer Beschlussempfehlung in der unten stehenden Aufstellung ausgeführt:

<i>Von Bürgern vorgebrachte Bedenken und Anregungen:</i>	<i>Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)</i>
<p>Anregung von privat (Schreiben vom 19.12.2017)</p> <p>...</p> <p>wir sind mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 aus folgenden Gründen nicht einverstanden und werden uns alle Möglichkeiten der Einflussnahme offen halten. Der nun noch vorliegende Bebauungsplan Nr. 52 war mit ein Grund für unsere Entscheidung nach Südlohn zu ziehen und hier ein Haus zu erwerben. Die nun angestrebte Änderung des Bebauungsplans wird dafür sorgen, dass die städtebauliche Einheit und die Gesamtqualität sehr abnehmen wird. Durch die Änderung der Traufhöhe um 1,5 Meter wird dieses Gebäude wie eine Mauer wirken und die gesamte Fensterfront (Wand) in unsere Privatsphäre schauen. Da wir von noch zwei Grundstücken umgeben sind, welche auch bebaut werden sollen wird es der Gemeinde sicher schwerfallen, wenn Sie dies dann schon einmal zugelassen haben, diesen Bauherren die Änderung zu verwehren. Wir möchten auf keinen Fall dieser Änderung zustimmen.</p>	<p><i>Beschlussempfehlung B1</i></p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Die Auffassung des Anregungsgebers wird nicht geteilt. Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird eine Einsichtnahme in den Garten des Anregers nicht erst ermöglicht. Sie ist auch gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, je nach Architektur und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht auszuschließen. Zudem grenzt das Grundstück des Anregers nicht unmittelbar an das Grundstück „Lohner Straße 50“ an, sondern liegt seitlich nach Westen versetzt. Von den direkten Grundstücksnachbarn wurde im Verfahren keine Anregungen vorgetragen. Der öffentlich-rechtliche Nachbarschutz, zu welchem auch eine ausreichende Belichtung gehört wird mit der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen gem. § 6 der Landesbauordnung NRW erfüllt. Die Umgebung des Baugrundstücks zeichnet sich insgesamt durch eine heterogene Bebauung aus. Auf der östlichen Seite der Lohner Straße sind ebenfalls Wohnhäuser mit einer Traufhöhe von deutlich mehr als 6,00 m zu finden. Daher ist die Änderung aus Sicht der Gemeinde Südlohn städtebaulich vertretbar.</p>

<p>Wir wären von allen Seiten eingemauert, dieser Eindruck entsteht nun mal dadurch da die Grundstücke klein sind und jedes Haus maximal 6 Meter voneinander entfernt ist. Auf 6 Meter wirkt eine 6 Meter hohe Wand noch viel höher, dazu kommt das nur 1,8 Meter hohe Einfriedungen genehmigt sind und somit die riesen Fensterwand der zweiten Etage direkt dort drüber stehen würde. Dadurch wird der direkte Blick in unser Badezimmer und dem Garten frei, wodurch ein öffnen der Fenster im Sommer nach dem Baden sehr unangenehm ist. Bei solch hohen Mauern müssen größere Abstände gewahrt werden sonst ist diese zu erdrückend und einengend genau dies möchte kein Hausbesitzer und das sollte jede Gemeinde vermeiden.</p>	<p>Beschlussempfehlung B2</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Eine Einsichtnahme in den Garten des Anregers ist auch gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, je nach Architektur und Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht auszuschließen, die ist allerdings aufgrund der Lage der Grundstücke zueinander eher gering.</p>
<p>Die Änderung wäre der erste Schritt Südlohn zu einer unattraktiven Adresse für Menschen mit dem Wunsch nach ein wenig Privatsphäre und Ruhe zu machen. Desweiteren erschließt es sich uns nicht warum ein Bebauungsplan für einen einzelnen Bauherrn geändert wird, wo sich doch offensichtlich jeder bisher daran gehalten hat. Auch das altersgerechte Bauen wird durch den jetzigen Bebauungsplan nicht beeinträchtigt und ist aus unserer Sicht kein Genehmigungsgrund für eine Änderung. Grundsätzlich stellt sich die Frage warum ... dieses Grundstück erworben hat, da zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan ja schon vorlag und bekannt war.</p>	<p>Beschlussempfehlung B3</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Siehe Beschlussempfehlungen B1 und B2. Es ist aus Sicht der Gemeinde zudem nicht ersichtlich warum die geringfügige Änderung eines Bebauungsplans für ein Grundstück negative Auswirkungen für den gesamten Wohnstandort Südlohn nach sich ziehen sollte. Die Frage nach den Hintergründen des Grundstückskaufs durch den Antragsteller ist schließlich nicht Gegenstand städtebaulicher Fragestellungen.</p>
<p>Anregung von privat</p>	
<p>(Schreiben vom 16.01.2018)</p> <p>...</p> <p>Mit der geplanten Bebauung und dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich einverstanden, unter der Voraussetzung, dass ich über jede Änderung informiert werde.</p>	<p>Beschlussempfehlung B4</p> <p>Kenntnisnahme Hier entfällt eine Abwägung. Der Beteiligungsumfang der umliegenden Grundstücksnachbarn richtet sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem jeweiligen Einzelfall.</p>
<p>2. Satzungsbeschluss</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse, die 1. Vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Lohner Straße / Fünfhausen“ im Ortsteil Südlohn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. 2. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen. 	