

Abwägungsempfehlung

Projekt: Bebauungsplan SK „Capeller Straße“ und 25. Änderung des Flächennutzungsplans Ortsteil Südkirchen

Gemeinde Nordkirchen

Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.10.2019 bis einschließlich 25.11.2019

Anregungen aus der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum B-Plan SK „Capeller Straße“, 25. Änderung des Flächennutzungsplans Ortsteil Südkirchen

	Anregungen Bürger	Abwägungsempfehlung
1.	Schreiben vom 31.10.2019 (von 44 Personen unterzeichnet) Dem Vorhaben der Gemeinde, die Flächen hinter dem Holtweg zu überplanen, sperren sich die Hauseigentümer bzw. Bewohner der Straße Holtweg und des Grundstücks Capeller Straße 11 nicht generell. Die Notwendigkeit, neue Baugrundstücke auch für mehrere Wohneinheiten zu erschließen, wird anerkannt, auch wenn der Wert der eigenen Immobilien dadurch sinken wird. Die Anwohner beantragen jedoch, den Bebauungsplan abzuändern. Hinter den Grundstücken am Holtweg und der Capeller Straße 11 ist bisher eine Mehrfamilienhausbebauung mit einer Firsthöhe von über 11 Metern zugelassen. Die Anwohner beantragen in den angrenzenden Bereichen, nur Parzellen mit „normalen“ Einfamilienhäusern mit max. 1,5 Stockwerken vorzusehen und keine höhere Bebauung zuzulassen. Der Wohnwert eines Gebäudes und des dazugehörigen Grundstücks bemisst sich u.a. auch an wertsteigernden Aspekten wie Ortsrandlage, freier Sicht in die Natur und ungestörter, unbeobachteter Gartennutzung. Der Eingriff in die Privatsphäre durch Einblicke aus höheren Mehrfamilienhäusern in den eigenen Garten wird nicht in Kauf genommen. Auch einen größeren Abstand von Mehrfamilienhäusern zur eigenen Grundstücksgrenze sehen die Anwohner nicht als Verbesserung der Situation. Standorte von Mehrfamilienhäusern können an anderen Standorten wie z.B. entlang der Planstraße 1 realisiert werden.	Zu 1. Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie bereits in der Bürgerinformationsveranstaltung zum Ausdruck gebracht, wird der Bebauungsplan wie folgt angepasst: Die an die Bestandsgrundstücke angrenzenden Flächen werden im Maß der Nutzung dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zugeordnet. Das bedeutet, dass hier keine Mehrfamilienhäuser zulässig sind, sondern nur Einfamilien- und Doppelhäuser mit maximal zwei Geschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9 Metern. Mehrfamilienhäuser befinden sich zukünftig an der Planstraße 5 mit Ausnahme der südlichen Grundstücke und südlich zwischen Planstraße 1 und 2.