

Anlage 2: Ergänzung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Nr.	Absender	Datum	Inhalt	Ergebnis der Prüfung
23	Herr N., 42781 Haan	03.05.09	Bedenken gegen die Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude. Anregung, anstatt dessen ein maximales Verhältnis von umbauten Raum zur Grundstücksgröße (Baumassenzahl) festzusetzen.	<p>Der Anregung, die Festsetzung zur Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude durch eine Festsetzung zum maximalen Verhältnis von umbauten Raum zur Grundstücksgröße zu ersetzen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Bürger weist darauf hin, dass die Zahl der Wohneinheiten keinen Einfluss auf Größe und Baustil des Gebäudes habe.</p> <p>Mit der Bauleitplanung werden nicht vordringlich baugestalterische Ziele verfolgt. Vielmehr geht es darum, den <u>vorhandenen Gebietscharakter</u> zu bewahren und in im Sinne der gemeindlichen Planungskonzeption fortzuentwickeln:</p> <p>Im stadträumlichen Zusammenhang liegt das Plangebiet im südlichen Villen- und Einfamilienhausgebiet Haans. Dieses Gebiet ist gemeinsam mit öffentlichen Freiflächen (Park Ville d´ Eu und Karl-August-Jung-Platz) auch für die Naherholung in Innenstadtnähe sowie im Hinblick auf seine ökologische Funktion von hoher Bedeutung. Die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen sehen hier die Sicherung, Ergänzung und Fortentwicklung eines hochwertigen und durchgrüntes Villengebietes vor.</p> <p>Charakteristisch für Villen- oder Einfamilienhausgebiete sind Wohngebäude <u>mit einer geringen Anzahl an Wohnungen</u>. Eine geringe Wohnungszahl pro Wohngebäude führt im Ergebnis tendenziell zu größeren Wohnungen und fördert damit auch eine bestimmte Nutzer- und Eigentümerstruktur in dem Gebiet. Sie führen i. d. R. auch zu anderen Arten der Freiflächennutzung, z.B. tendenziell mehr individuell gestaltete Gärten statt von einer Eigentümergemeinschaft oder Hausverwaltung vorgegebenen Freiflächennutzung. In Wohngebäuden mit maximal drei Wohnungen werden gewöhnlich keine Tiefgaragen errichtet, da diese sich aufgrund der geringen Nutzung wirtschaftlich nicht tragen. Tiefgaragen sind allein durch eine kompakte Bauform mit einer entsprechenden Nutzungsintensität zu rechtfertigen. <u>Damit wird über Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wesentlich der Gebietscharakter bestimmt.</u></p> <p>Große Baukörper mit einer Vielzahl von Wohnungen beeinträchtigen den Gebietscharakter, führen zu einem größeren Verkehrsaufkommen und zu einer Veränderung in der Bewohnerstruktur. Eine größere Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden steht somit dem Ziel, den Charakter eines Villengebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln, entgegen. Aus diesem Grunde sollen Vorhaben im Miet- oder Eigentumswohnungsbau ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen sind daher sehr geeignet, unerwünschte Umstrukturierungen in dem Gebiet zu unterbinden. Der hochwertige Villencharakter des Gebietes kann damit gesichert und gefördert werden.</p> <p>Mit der Festsetzung einer Baumassenzahl für das Plangebiet kann das beschriebene städtebauliche Ziel nicht erreicht werden, da bei den im Baugebiet auch vorhandenen, sehr großen Grundstücken gerade diejenigen Bauformen entstehen könnten, welche zu den o. g. nachteiligen Umstrukturierungen führen.</p>