

Stellungnahme der Verwaltung zum Beschluss der Bezirksvertretung Porz vom 18.03.2010

Zu A):

Das Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl von 1,2 nicht überschreiten.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 werden im Bebauungsplan (VEP) nicht überschritten.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss insoweit zu folgen, dass die Höchstwerte der BauNVO eingehalten werden.

Zu B)

Durch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist sicherzustellen, dass sich die äußere Gestalt der geplanten Wohngebäude in den Bestand einfügt.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss zu folgen. Im weiteren Verfahren sind örtliche Bauvorschriften zu entwickeln, die dann als gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Zu C)

Die Eingrünung des Plangebietes zu den Nachbargrundstücken sowie eine Begrünung der Anliegerstraße durch Straßenbäume sind sicherzustellen.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss zu folgen.

Zu D)

Die öffentliche Anliegerstraße ist auf die Breite von 5,5 m fortzusetzen über die gesamte Länge.

Aufgrund bestehender Bebauung reduziert sich in einem Teilabschnitt der Anliegerstraße - auf eine Länge von circa 15 m - der Straßenquerschnitt auf eine Breite von 4,0 m. Die Eigentumsverhältnisse lassen keine Verbreiterung der Erschließungsanlage zu, so dass die Forderung nicht umsetzbar ist. Seitens des Fachamtes für Straßen- und Verkehrstechnik wurden im Rahmen der Beteiligung der Dienststellen gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) keine Bedenken zum Straßenquerschnitt von 4,0 m gemäß städtebaulichem Planungskonzept vom August 2009 vorgebracht.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss nicht zu folgen.

Zu E)

Für die über die Grenzen des Plangebietes hinausgehende Wohnbau-Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist eine weitere Zufahrt von der Alten Magazinstraße aus zu planen.

Wie aus der Anlage 4 ersichtlich, handelt es sich nur um die Möglichkeit eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für den Blockinnenbereich. Wenn dieses Konzept später einmal weiter verfolgt wird, kann die Anbindung der Alten Magazinstraße geprüft werden.

Bei dem Bebauungsplan-Entwurf handelt es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Da der Vorhabenträger über die Grundstücke verfügen muss, kann zurzeit nur der Entwurf entsprechend der Anlage 3 umgesetzt werden.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss nicht zu folgen, da sich die Maßgabe nicht auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht.

Zu F)

Für das Plangebiet sind mehr Parkflächen bereitzustellen. Vor dem Erfahrungshintergrund in anderen Plangebietes sollten im Bereich der Anliegerstraße mindestens acht bis zehn Besucherparkplätze eingeplant werden.

Der Besucherstellplatzschlüssel von 20 bis 25 % der Anzahl der Wohneinheiten stellt einen üblichen Schlüssel dar; zudem sind je Wohneinheit eine Garage sowie eine Stellplatzfläche in der Aufstellfläche vor der Garage geplant. Dies führt insgesamt zu einer Entlastung der Stellplatzsituation, da auf einem Wohngrundstück je zwei Fahrzeuge untergebracht werden können, so dass die vorgesehenen sechs Parkplätze im öffentlichen Raum gemäß städtebaulichem Planungskonzept vom August 2009 ausreichend sind.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschluss nicht zu folgen.