

Verfahrensart: Bebauungsplan
Verfahrensname: 162 Wohngebiet Baakenesch Nord
Verfahrensschritt: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3)
BauGB
Zeitraum: 17.04.2024 - 02.05.2024

Abwägungstabelle (Stand: 21.05.2024)

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Abwägungsvorschlag
-----	-----------	---------------	--------------------------	--------------------

1.	29217	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>am 18. April 2024 wurde in der AZ ein neuer Bebauungsplan für die Mikrohaussiedlung Baakenesch veröffentlicht Hieraus ist zu entnehmen, dass die vorgesehene Gebäudehöhe nochmals erhöht werden soll. (gewünschte Höhe 6,25 mtr. für ein Mikrohaus!)</p> <p>Dazu haben wir folgende Frage: Wieso soll die vorgesehene Gebäudehöhe von 5,50 mtr. (siehe Bebauungs Vorentwurf von Okt. 2023 Anfangshöhe) erhöht werden? Beim nächsten Entwurf von Nov. 2023 wurde diese Höhe bereits mit 6100 mtr. angegeben. Dann wurde die Höhe beim nächsten Entwurf vom 11. März 2024 auf 6,25 mtr. gewünscht. Warum soll ein Mikrohaus eine Gebäudehöhe von 6,25 mtr. zum Baakenensch bekommen und die Mikrohäuser in Richtung Loburg nur eine Gebäudehöhe von 4,50 mtr. erhalten? Bei einer gewünschten Gebäudehöhe von 6,25 mtr. käme die Photovoltaik - Anlage noch dazu und dann wäre das Mikrohaus ca. 6,00 bis 7,00 mtr. hoch. Wünschenswert wäre es, wenn in beiden Richtungen (Baakenesch - Loburg) eine einheitliche Gebäudehöhe von 5,50 mtr (Anfangshöhe) bzw. 6,00 mtr. für die Mikrohaussiedlung umgesetzt werden würde. Dadurch würde sich auch eine Einheitlichkeit als Mikrohaussiedlung ergeben.</p> <p>Als wir 1991 unser Haus gebaut haben1 mussten wir viele Vorgaben der Stadt Coesfeld berücksichtigen. (Dachneigung, Klinker, etc.). Warum wird den ständigen Änderungswünschen der Bauherren bzw. der VR Bank als Träger der Mikrohaussiedlung nachgegeben?</p> <p>Wir freuen uns, dass wir uns schriftlich zu diesen Plänen äußern dürfen. Aber wir denken; dass wir mit unseren Wünschen hinten anstehen und vorrangig die Wünsche der VR Bank bzw. der Bauherren berücksichtigt werden.</p> <p>Wir bitten um eine kurze Bestätigung dieses Schreibens und Rückantwort.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung von 6,00m auf 6,25m ist aus konstruktiven Gründen notwendig, um die dauerhafte Unterlüftung der Gebäude zu gewährleisten und um eine Gewährleistung seitens der Konstruktionshersteller zu ermöglichen. Eine einheitliche Gebäudehöhe in den Bereichen WA1, WA2 und WA3 ist städtebaulich nicht gewünscht. Die Staffelung der Gebäudehöhen bietet einen fließenden Übergang von der Bestandsbebauung zum Siedlungsrand.</p>	<p>Der Anregung, die mögliche Gebäudehöhe anzupassen, wird nicht gefolgt.</p>
----	-------	---	---	---

2.	29216	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, soeben habe ich in den Stellungnahmen gelesen, das die VR Bank schon in ihrem Flyern im Vorfeld eine Gebäudehöhe von 6, 00 mtr. für ein Mikrohaus angegeben hat. 5,50 mtr. war die angegebene Höhe in dem Bebauungsplan von Okt. 2023. Bevor nicht alles abgesegnet ist, kann ich doch nicht solche Aussagen machen. Jetzt wird dieses "Missverständnis " zum Nachteil der Anwohner des Baakenesch ausgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung von 6,00m auf 6,25m ist aus konstruktiven Gründen notwendig, um die dauerhafte Unterlüftung der Gebäude zu gewährleisten und um eine Gewährleistung seitens der Konstruktionshersteller zu ermöglichen.</p>	<p>Der Anregung, die mögliche Gebäudehöhe anzupassen, wird nicht gefolgt.</p>
3.	28972	<p>Ich habe gelesen, dass eine Erhöhung erfolgen muss, da die Konstruktionshersteller bei niedriger GH keine Gewährleistung übernehmen. Ursprünglich war eine GH von 5,50m angedacht und den angrenzenden Anwohner auch übermittelt. Wir sprechen nun von einer Erhöhung von fast einem Meter und die verpflichtende PV Anlage ist noch nicht mit eingerechnet.</p> <p>Jetzt lese ich in den Stellungnahmen, dass die zukünftigen Bauherren sich beschweren, dass sie mit einer geringen GH keine Halbetage bauen können und somit ihr angedachtes Gästezimmer oder ähnliches nicht bauen können.</p> <p>Nun frag ich mich was denn rechtlich bindend ist, denn darauf stützen sich die Stellungnahmen der Bauherren.</p> <p>Eine Aussage von dem Vermarkter der VR Bank gegenüber dem zukünftigen Bauherren ("eine Empore sei möglich") oder die Aussage gegenüber den angrenzenden Nachbarn im bestehenden Baugebiet (GH ursprünglich 5,50m).</p> <p>Vermutlich ist eine solche Aussage in keinsten Weise rechtlich bindend. Daher frage ich mich, warum die Stadt sich für die zukünftigen Bauherren entscheidet und die Bedenken und Aussagen gegenüber der angrenzenden Nachbarn ignoriert.</p> <p>Das neu entstehende Baugebiet wird ein absolutes Prestigebauvorhaben und soll eine bundesweite Vorbildfunktion haben. Ich kann verstehen, dass man den zukünftigen Bauherren viel ermöglichen möchte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erhöhung von 6,00m auf 6,25m ist aus konstruktiven Gründen notwendig, um die dauerhafte Unterlüftung der Gebäude zu gewährleisten und um eine Gewährleistung seitens der Konstruktionshersteller zu ermöglichen.</p> <p>Die Verwendung von reflektierenden Materialien wird bereits unter dem Punkt B2.1 der textlichen Festsetzungen geregelt. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung, die Gebäudehöhe zu verringern, wird nicht gefolgt.</p>

Jedoch gebe ich zu Bedenken, dass auch wir angrenzenden Nachbarn Wünsche haben. Und diese Wünsche sind gleichzusetzen mit denen der anderen Beteiligten.

Wenn ich mir den Entwurf anschau und mein angrenzendes Nachbargrundstück sehe, dann habe ich die Befürchtung, dass z.B. bei der geplanten GH die verpflichtende PV Anlage so aufgestellt wird, dass diese bei bestimmter Sonneneinstrahlung einen Blendeffekt in Form von Reflektion erzeugen wird.

Fakt ist, dass eine zusätzliche Etage, welche baurechtlich nicht als Vollgeschoss gesehen werden darf, vermutlich so aufgebaut wird, dass das Dach zur Südseite angeschrägt wird. Erlaubt sein soll eine Neigung von 10°. Wenn eine solche Dachneigung nicht in Betracht kommt wird dann eben die PV Anlage schräg aufgestellt. Wenn diese auf der GH von 6,25m aufgestellt wird, dann werden die Reflektionen vermutlich direkt in die Zimmer der 1. Etage strahlen und würden u.a. vor allem im Sommer eine zusätzliche Erwärmung der Zimmer erzeugen. Davon abgesehen könnte es durch die Reflexionen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung führen.

Ich bitte zu Bedenken, dass ein solcher Zustand nicht hinnehmbar ist und rechtliche Schritte gegen den Bauherren eingeleitet werden könnten. Im schlimmsten Fall könnte durch ein Gericht, wie es bereits das OLG Düsseldorf entschieden hatte, der Abbau der PV-Anlage beschlossen werden.

Das wäre jedoch nicht im Sinne des Gedankens der Mikrohaussiedlung. Und auch nicht in Meinem.

Ich begrüße das Konzept der Mikrohaussiedlung, aber die angedachte Erhöhung ist nicht akzeptabel.

Und ich fühle mich hintergangen, wenn ich mitbekomme, dass nur anhand von fadenscheinigen, nicht rechtlich bindenden Versprechungen, die Gebäudehöhe angehoben wird.

Warum untersagt man den Bau einer Empore nicht? Warum müssen wir, als Nachbarn alles hinnehmen?

Ein Kompromiss wäre eine tolle Lösung. Des Weiteren ist es schon möglich eine Schlafempore

in einem 5,50m Mikrohaus zu bauen. Dann wäre nur die angedachte und vom Bauherrn gewünschte Raumhöhe von 2,30m nicht möglich. In anderen Mikrohäusern wurde dies schon so umgesetzt. Ein Mikrohaus sollte nicht nur durch seine geringe Wohnraumfläche, sondern auch durch eine niedrige Gebäudehöhe heraus stechen.

Wir haben als Bestandnachbarn schon unsere schöne Aussicht zur Apfelplantage verloren. Nun sollen wir auch noch hinnehmen ein immer größer werdendes "Mikrohaus" vor Augen zu haben.

Ich bitte sie die Erhöhung der GH im WA2 abermals zu prüfen und wieder auf eine niedriges Niveau zu setzen.