

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (20.09. – 21.10.2013)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Bürger 1</p> <p>E-Mail vom 06.10.2013</p>	<p>„Bin letzte Woche auf einen Bericht der LN-Nachrichten gestoßen, in der wir Bürger der Stadt Kamp-Lintfort uns über die Planungen der Stadt über den neuen Volkspark äußern dürfen. Da ich selber Betroffener der Planungsentscheidungen bin, sehe ich die Planungen der Stadt noch sensibler als andere.</p> <p>Die Stadt plant ein Neubaugebiet, direkt an der Altsiedlung, ohne Abstand zu den Anwohnern der Altsiedlung zu halten. Mir stellt sich jetzt die Frage, ob sich das Neubaugebiet auch an die Gestaltungssatzung zu halten hat, oder ob die Anwohner der Altsiedlung, die direkt angrenzend an dem Neubaugebiet liegen, demnächst von der Gestaltungssatzung befreit sind !!</p> <p>Der Abstand der Altsiedlung zu den geplanten Neubauten beträgt 4 - 5 Meter. Wenn ich für mein Haus ein schwarzes Dach plane bzw. beantrage, weil ich das als schön und zweckmäßiger empfinde, wird mir das verweigert, weil ich den Charakter der Altsiedlung aufrecht erhalten soll. Die Gestaltungssatzung besagt ein rotes Dach. Die Neubauten des geplanten Volksparks bekommen schwarze Dächer. [...] Das Ziel, was die Stadt damit bezweckt, kann ich nicht nachvollziehen. Haustüren, Dach, Anstrich und Vordach wird durch die Gestaltungssatzung klar definiert und das Neubaugebiet, was gerade ein paar Meter vom Altbaugelände entfernt liegt, erstellt sich in einem ganz anderen Erscheinungsbild. In</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zunächst ist anzumerken, dass die Abstandsthematik bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung – so auch bei der Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2012 – erläutert wurde. Seitens der Verwaltung wurde dargestellt, dass die im Wettbewerbsentwurf des Büros 3pass ursprünglich vorgesehene Regenwassermulde zwischen Bestands- und Neubebauung überdimensioniert und zudem aufgrund der örtlichen Topographie an einer ungünstigen Stelle vorgesehen war. Die hiermit verbundene Entscheidung für eine Verlagerung der Mulde und Nutzung der Fläche für eine Bebauung in zweiter Reihe erscheint vor dem Hintergrund der vorgesehenen lockeren Bungalowbebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken vertretbar. Hinsichtlich der Gestaltungssatzung Altsiedlung ergeben sich durch die Neubebauung am Volkspark keine Änderungen für die Angrenzer.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Auch für das neue Wohngebiet sind gestalterische Regelungen in Form einer Satzung vorgesehen. Die direkte Nachbarschaft zur Altsiedlung bringt für die Verwaltung eine besondere städtebauliche und architektonische Verantwortung mit sich, wobei eine Fortführung der Altsiedlung auf dem Volksparkgelände nicht als die richtige Lösung erscheint. Es soll keine Kopie des Bestands, sondern ein neues Quartier mit eigenem Charakter entstehen, das sich harmonisch in die Altsiedlung einfügt. Die Festsetzung eines schwarzen (bzw. anthrazitfarbenen) Dachs soll einen optischen Zusammenhalt zwischen den neuen Wohngebäuden erzeugen. Grundsätzlich sollen</p>

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (20.09. – 21.10.2013)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>diesem Moment hätte man dieses in Betracht ziehen müssen.</p> <p>Wenn man sich die Altsiedlung anhand seiner Grenzen anschaut, so erkennt man klare Linien. Entlang der Zechenmauer in Richtung Stadtmitte die Friedrichstrasse auslaufend zur Moerser Straße. Danach kommt die Franzstraße mit der anliegenden Boegenhofstraße. Dann stellt sich mir die Frage, warum man nicht den Grundstücken Auguststraße eine sichtbare Grenze verpasst hat. Klare Strukturen Altbau zu Neubau.</p> <p>[...] Ich soll den alten Charakter der Siedlung wahren und mir entnimmt man eine vor 60 Jahre errichtete Hecke, die aufgrund einer 0,60 Meter Überbauung zurück gebaut werden soll. Warum wurden wir nicht in die Planungen mit einbezogen. [...] Die Stadt geht hin und entnimmt uns das Gewohnheitsrecht, einen Weg weiterhin als kommunikativen Austausch weiter leben zu dürfen. [...], weil man im Anfang ein rotes Dach als Definition in die Satzung gestellt hat. Was ist passiert, das einheitliche Erscheinungsbild wurde in verschiedenen Rottönen genutzt, um seine Dächer zu decken. Einheitlich wurde direkt sehr gut umgesetzt. [...] Schauen Sie sich doch bitte die Altbausiedlung an, welche Farbtöne die Dächer jetzt schmücken.</p>	<p>gestalterische Regelungen dazu beitragen, prägnante Siedlungsstrukturen wie z.B. die historische Altsiedlung zu erhalten. Gerade solche Bereiche verfügen durch ihre besondere Gestaltung über ein Alleinstellungsmerkmal und prägen den Standort. Auch wenn gestalterische Regelungen im Einzelfall mit Einschränkungen für die Betroffenen verbunden sein können, so wirken sich diese positiv auf das Gesamterscheinungsbild einer Siedlung aus. Von einem harmonischen Gesamterscheinungsbild sollen die Bewohner profitieren.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auch durch das neue Wohngebiet, sowohl durch die Bebauung als auch durch die Erschließungsstraßen, werden klare Linien erzeugt, die sich aus der Umgebung ableiten. Eine sichtbare Grenze zwischen Alt und Neu entsteht zur Auguststraße hin durch die vorgesehene Bungalowbebauung.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist anzumerken, dass die vorhandene Überbauung der Grundstücksgrenze unabhängig von den Regelungen der Gestaltungssatzung zu betrachten ist. Auch hat eine Beteiligung der Betroffenen stattgefunden, dies ist eine maßgebliche Funktion des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Jahr 2012 wurde die bereits erwähnte Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Der damalige Stand der Planungen sah die Bebauung in zweiter Reihe vor. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planung und Stellungnahme.</p> <p>Die Erforderlichkeit des Weges hat die Stadt im April 2012 bei den Anwohnern der Auguststraße 61a bis 75b abgefragt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass kein allgemeines Interesse an dem Weg besteht, dieser z.T. sogar als störend betrachtet wird. Vor diesem Hintergrund ist die angeführte Bedeutung des Weges für den „kommunikativen Austausch“ nicht nachvollziehbar.</p>

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (20.09. – 21.10.2013)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>[...] 8 Eigentümer der Auguststraße, die eine Grenze überbaut haben, sollen sich in der Gesamtheit entscheiden, einen Weg zu kaufen. Jeder weiß, der einem Vereinsleben nachkommt, dass man niemals 8 Menschen/Parteien unter einen Hut bekommt. Diese Geschichte war bereits mit Ausspruch gescheitert. Dann frag ich mich, wo die Stadt den betroffenen Eigentümern entgegengekommen ist. Wir haben uns letzte Woche mit allen 8 Eigentümern versammelt und dabei hörte man heraus, wie ängstlich die alten Bewohner der Auguststraße sind. Man muss sich nur vor Augen halten, dass jeder Anwohner erst für eine Vermessung 1.200 € zahlen sollte, um einen Weg einmessen zu lassen. Danach ging es für 250 €. Wie würden Sie sich dabei fühlen. Überlegen Sie mal, wir alle hätten das bezahlt?</p> <p>Ich hoffe, Sie kennen das Gewohnheitsrecht, was ich mir über einen Rechtsbeistand erklären ließ. Habe einen Weg, der mir nie gehörte, über Jahrzehnte gepflegt und keinen hat es gestört, dass meine Hecke einen Überstand von einem halben Meter aufwies. Hat die Stadt nicht auch diese Gewohnheit mit gekauft bzw. übernommen?? Zurückbauen ist der leichteste Weg. [...] Wer kauft sich im Neubaugebiet ein Haus und möchte gerne auf eine Altsiedlung schauen. Wer kauft solche Häuser?? [...] Bereits jetzt verkaufen 3 Bewohner der Auguststraße ihre Häuser, weil diese die Planungen nicht verstehen können. Ich würde dann andere Grundstücke suchen, wenn ich einen Neubau kaufen würde. Oder die Neubauten werden sehr wenig Geld kosten. Ein Grüngürtel hätte die Vermarktung der Häuser vereinfacht. Ich denke mir, es ist</p>	<p>Hinsichtlich der Dachgestaltung setzt die Gestaltungssatzung Altsiedlung entsprechend dem historischen Bestand „unglasierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton in der Farbe naturrot“ fest. Bei korrekter Umsetzung dieser Regelung entsteht grundsätzlich ein einheitliches Bild. Möglichen Verstößen gegen diese Regelung wird – soweit sie der Verwaltung bekannt sind – nachgegangen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Angebot an die Anwohner, über einen gemeinschaftlichen Erwerb einen Rückbau zu vermeiden, stellt ein Entgegenkommen der Stadt dar. Grundsätzlich ist eine Einigung zwischen acht Parteien nicht von vornherein auszuschließen. Die unterschiedlichen Kosten für die Vermessung wurden im Erörterungsgespräch mit den Angrenzern am 05.09.2013 erläutert. Hierbei wurde deutlich gemacht, dass die Kosten für eine Einzelvermessung aufgrund des größeren Arbeitsaufwands höher liegen als bei der Vermessung für einen Gemeinschaftserwerb des gesamten Streifens und Umlage der Kosten auf acht Parteien.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie beim Erörterungsgespräch am 05.09.2013 bereits erläutert wurde, sind die vorhandenen Grenzüberschreitungen aufgrund der Nutzung als Wirtschaftsweg bisher nicht in Erscheinung getreten und haben nicht zu Konflikten geführt. Für die Parzellierung und Neubebauung am Volkspark ist es nicht entscheidend, welches Maß die einzelne Grenzüberschreitung aufweist. Wesentlich ist, dass aus städtebaulichen Gründen sowie im Sinne der Vermarktbarkeit eine gerade Grenze und damit regelmäßige Grundstückszuschnitte entstehen. Aus Sicht der Verwaltung kann nicht nachvollzogen werden, dass Hausverkäufe an der Auguststraße in direktem Zusammenhang mit der Volkspark-Planung stehen sollen.</p>

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (20.09. – 21.10.2013)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		<p>wichtig, dass solche Geschichten in Tageszeitungen und lokaler Presse als Bürgermeinungen zum Ausdruck gebracht werden. Selbst über einen Rechtsbeistand gäbe es bestimmte Möglichkeiten, an sein Gewohnheitsrecht zu kommen, was ich bereits in Erfahrung gebracht habe.</p> <p>Mit einem Abstand von 10 Meter Grüngürtel wäre man jedem entgegengekommen. Alt von Neu getrennt ohne mit einer Gestaltung in den Konflikt zu kommen. Es wird das "neue" geplant, ohne die Menschen, die bislang die Fahne der Stadt hoch gehalten haben, mit einzubeziehen. Ich denke das hätten die Anwohner über die Jahre hinweg verdient. Gerne würde ich Sie auf eine Tasse Kaffee einladen, um Ihnen vor Ort die Gegebenheiten zu zeigen, und um sich ein besseres Bild zu verschaffen. Damit hätte ich die Möglichkeit Ihnen einen von mir über 10 Jahre aufgebauten Garten, den ich für [...] 50 Zentimeter zerstören soll und für viel Geld wieder aufbauen soll, zu zeigen. [...] Aber ich glaube auch weiterhin, dass es die Stadt selbst Schuld ist, dass sich die Klientel weiterhin verschlechtert. Viele meiner Bekannten aus der Schulzeit, haben bereits die Stadt verlassen. Wie soll mit solchen Entscheidungen die Kaufkraft in Kamp-Lintfort erhöht werden. Bei jedem Zusammentreffen fragen diese mich, was mich in dieser Stadt noch hält. Schauen Sie sich den Prinzenplatz an, der ist doch nicht wirklich schön. [...]</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Anlage eines 10 m breiten Grüngürtels würde einen erheblichen zusätzlichen Pflegeaufwand mit sich bringen, der durch die Stadt aktuell weder städtebaulich sinnvoll noch personell und finanziell leistbar erscheint. Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Anwohner bereits frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt wurden und die Stadt alle Planungsschritte transparent gemacht hat.</p> <p>Am 15.10.2013 wurde mit dem Einsprecher unter Beteiligung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie des Planungsamts ein Gespräch geführt. Hierbei wurden zunächst die Gestaltungsüberlegungen für das neue Quartier am Volkspark und die damit verbundene intensive Auseinandersetzung mit der Altsiedlung verdeutlicht. Darauf folgend wurde erneut die Notwendigkeit betont, eine gerade Grenze entlang der Bestandsbebauung zu schaffen. Die beim Anwohnertermin am 05.09.2013 seitens der Stadt angebotene Lösung eines Gemeinschaftserwerbs durch alle Betroffenen wurde gemäß dem Ergebnis einer nachträglich durchgeführten schriftlichen Abfrage mit deutlicher Mehrheit abgelehnt. Ein Alleinerwerb des gesamten Streifens durch den Einsprecher kommt nach eigener Aussage aus Kostengründen nicht in Betracht. Da keine weitere Lösung in Aussicht steht, wurde im Gespräch dargelegt, dass die vorhandenen Grenzüberschreitungen durch Rückbau beseitigt werden müssen. Nach Beschluss der Abwägung im Stadtentwicklungsausschuss sollen entsprechende Rückbauverfügungen ergehen. Der Einsprecher wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, am öffentlichen Teil der Sitzung teilzunehmen und seine Bedenken dort zu äußern. Auch wurde deutlich gemacht, dass der Rechtsweg nach Erhalt der Rück-</p>

Bebauungsplan LIN 153 „Wohnen am Volkspark“

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (20.09. – 21.10.2013)

Ifd. Nr.	Institution	Stellungnahme	Abwägung
		Habe bereits auf dem postalischen Weg Einspruch erhoben und notfalls möchte ich noch weitere Schritte gehen.“	bauverfügung offensteht. Die negative Einschätzung der gesamtstädtischen Entwicklung wird nicht geteilt. Die Projekte der vergangenen und kommenden Jahre, so z.B. die Umgestaltung der Moerser Straße, der Bau des EK3, die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal, die geplante Entwicklung des Zechengeländes etc. setzen positive Impulse für die Entwicklung Kamp-Lintforts zu einem attraktiven und modernen Wohn- und Arbeitsstandort. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf das Gespräch mit dem Einsprecher und den Hinweis auf den Rechtsweg wurde bereits eingegangen.