

Herr Mosebach vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach stellt den Vorentwurf für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Menkestraße“ mit einem Geltungsbereich von 10,9 ha anhand einer Powerpointpräsentation vor und erläutert insbesondere folgende Festsetzungen:

1. Unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung
2. Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
3. Bereiche für Stellplatzanlagen und Garagen entlang der Menkestraße
4. Maß der baulichen Nutzung (Trauf- und Firsthöhen)

Danach stellt er die Gestaltungssatzung über örtliche Bauvorschriften für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 vor.

Auf Anfrage von RM Schüder erläutert Herr Mosebach, dass Gebäude unter 75 m² Fläche als Nebengebäude deklariert werden könnten, um damit eine Flachbebauung genau zu regeln.

Auf Anfrage von RM Buß erklärt Herr Mosebach, dass eine 2-Geschossigkeit in Zukunft Pflicht ist; also sog. Blendmauerwerke damit unzulässig sind.

Herr Mosebach erläutert insbesondere den Regelungsinhalt des § 4 der Gestaltungssatzung Fassadenöffnungen (Fenster und Türen). Danach sind zu 50 % der Fassadenfläche zur Menkestraße mit Fenster- und Türelementen in stehendem Format herzustellen. Die Haupteingänge der im Erdgeschoss befindlichen Nutzungen sind ausschließlich zur Menkestraße anzuordnen. Nebeneingänge sind nicht von der Menkestraße aus herzustellen. Ein Bekleben bzw. Übermalen der verglasten Flächen ist nur bis zu einem Anteil von 20 % zulässig. Dieses gilt jedoch nicht für die vorhandenen Gebäude, da diese Bestandsschutz genießen.

Zu § 5 der Satzung Werbeanlagen erklärt Herr Mosebach nach mehreren Anfragen, dass bis jetzt keine örtlichen Bauvorschriften vorgeschrieben sind. Diese Regelungen sollen ein einheitliches Stadtbild bewirken. RM Schmitz weist darauf hin, dass bei bestehenden zurückliegenden Gebäuden eine Werbung nur zu sehen ist, wenn man direkt davor steht. Für die Zukunft ist dieses kein Problem mehr, da Baulinien festgesetzt sind.

Die Notwendigkeit über die Regelungsinhalte für Werbeanlagen wird kontrovers diskutiert. Auf Anregung von RM Schüder können die Geschäftsleute ihre Anregungen und Bedenken im Auslegungsverfahren äußern. Der Bebauungsplan sollte auf jeden Fall noch in diesem Jahr in das Verfahren gehen.

RM Ottens bittet um Erläuterung, warum im Vorentwurf eine Traufhöhe von mind. 6 – 9 m sowie eine Firsthöhe von < 12 m festgesetzt wurden, in der Niederschrift Nr. 06//1038 jedoch von einer max. Traufhöhe von 6 m sowie einer max. Firsthöhe von 15 m die Rede war. StAR Berghof erläutert, dass die Angaben aufgrund des Hinweises vor Beginn des Verfahrens nochmals überprüft werden. Er fügt hinzu, dass die Angaben in der Planzeichenerklärung als Beispielzahlen zu betrachten sind. Dennoch wird die Planzeichenerklärung auf Wunsch korrigiert.

Weiterhin schlägt RM Ottens vor, den Geltungsbereich für die örtlichen Bauvorschriften zu erweitern. Herr Mosebach erklärt, dass bei Einfamilienhäusern die

Festlegung von Baulinien sowie der Hauseingänge nur zur Menkestraße problematisch wären. RM Ottens regt an, den besonders gekennzeichneten Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen auch bis zur Rheinstraße zu erweitern. Auf den Einwand von RM Schüder, erklärt BM Böhling, dass der vorhandene Baubestand durch den Bestandsschutz abgesichert ist und die neuen Festsetzungen nur bei neuen Bauvorhaben zum Tragen kommen.

RM Schüder regt an, für den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung das Grundstück des Heimathauses sowie des Friseursalons mit einzubeziehen. Dieses wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls geht RM Schüder auf Punkt 12 der textlichen Festsetzungen ein. In der jüngsten Vergangenheit wurden auf einem Grundstück in der Bahnhofstraße Bäume gefällt, um eine mögliche Bebauung zuzulassen. Die Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 haben hier nicht gegriffen. BM Böhling erläutert, dass Schutzmaßnahmen laut Auskunft des Landkreises nur während der Bauarbeiten zu beachten sind, jedoch nicht bei der Baureifmachung eines Grundstücks. Diese Regelungslücke kann man füllen, indem man, lt. Auskunft von StAR Berghof, den Punkt 12 der textlichen Festsetzungen um folgenden Text ergänzt:

„Während Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu schützen.“

Dieser Ergänzung wird einstimmig zugestimmt.

Sodann wird folgende Abstimmung vorgeschlagen:

„Die Festsetzungen der vorgeschlagenen Gestaltungssatzung und des Bebauungsplanes sollen beidseitig bis zur Rheinstraße ausgeweitet und der Geltungsbereich für die Gestaltungssatzung soll dementsprechend um die Grundstücke Heimathaus und Friseursalon erweitert werden. Diese Festsetzungen werden Inhalt der örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 70.“

Der Vorschlag von RM Schmitz, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Grundstück Neumannsweg 3 zu erweitern, findet aus verschiedenen rechtlichen und nachbarschützenden Belangen keinen Zuspruch.