C.J.A. VAN VEEN
M.L. VAN VEEN-GROENENBOOM

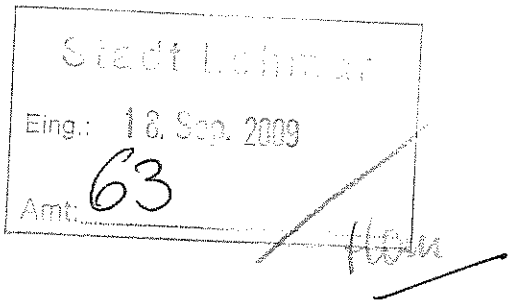
Eppendorfer Strasse 18
53797 Lohmar

30/09/09

Lohmar, 14. September 2009

Stadt Lohmar
Planungsamt
Postfach

53797 Lohmar



Bebauungsplan Nr. 48 "Birker Dreieck"
Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen,
Sehr geehrte Herren,

bezugnehmend auf das o.a. Planverfahren und der Offenlage haben wir erhebliche Bedenken gemäß nachfolgender Begründung.
Die ausgewiesene Baufläche für das an das Grundstück der Familie Hennes unmittelbar angrenzende Baugrundstück wurde mit 15,00 x 16,00 m festgesetzt. Diese Ausweisung ermöglicht eine bebaubare Fläche von 240,0 m². Weiterhin kann diese Fläche durch Nebenanlagen und befestigte Flächen noch zusätzlich um 30% erhöht werden (72,0 m²).
Durch die zulässige Zweigeschossigkeit kann hier ein Gebäude entstehen, das jede Verhältnismäßigkeit der vorhandenen und den sonst geplanten Wohnhäusern widerspricht.
Dies kann durch die festgesetzten Obergrenze der Trauf-und Firsthöhen nicht verhindert werden.
Die Firstrichtung mit der Giebelseite zum Gründstück der Familie Hennes wurde festgesetzt. Es besteht jedoch nach textlicher Festsetzung die Möglichkeit die Traufseiten mit Gauben, Zier- und Zwerggiebel zu bauen und damit das Vorhaben noch größer wirken zu lassen.
Im Plangebiet der UM-Conzept- Eppendorfer Strasse wurde für Einzelhäuser beispielhaft Bauflächen von 12,0 m x 14,0 m festgesetzt.
Hier stellt sich die Frage der städtebaulichen Einfügung für die geplante Bebauung.
In diesem Zusammenhang sehen wir das festgesetzte Grün mit den Einzelbäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Pseudo- und Minimalismus.

Als Eigentümer eines der angrenzenden Grundstücke im östlichen Teil haben wir mit erheblichem Aufwand in Form von Flächen und Kosten Bepflanzungen durchgeführt.
Dieser Ansatz von Grün hätte bis zur Freifläche in der Grundstückspitze fortgeführt werden müssen.
Man sollte für den Ortsteil Birk-Inger keine städtischen Maßstäbe ansetzen.

Eine Bebauung parallel zu den beiden Straßen hätte die Wirtschaftlichkeit nicht wesentlich beeinträchtigt und die Ökologie gestützt.

Weiterhin wird die Firstrichtung für das Baufeld WA 2 angesprochen.
Die Traufstellung für dieses Gebäude sollte auch bei einem Einzelhaus straßenseitig festgesetzt werden.
Diese Anregung wird mit einer möglichen Verschattung des dahinter liegenden Einfamilienhauses der Familie Havermann und des unseren begründet.
Durch die Schrägstellung der Grundstücke wird das geplante Wohnhaus bei einer Giebelstellung zur Straße wie eine geschlossene Wand auf die vorhandene Bebauung wirken. Das Gebot der Rücksichtnahme ist hierdurch nicht gewährt.

Mit freundlichen Grüßen

C.J.A. van Veen



M.L. van Veen-Groenenboom

