

Bebauungsplan „Re-57 Opladener Straße / Angerweg“

Beschlussvorschläge

zu den während der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 12.05.2021 vorgetragenen Stellungnahmen

1. Frau [REDACTED] (3), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 27.04.2021
Herr [REDACTED] (4), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 26.04.2021
[REDACTED] (6), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 27.04.2021
[REDACTED] (7), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 28.04.2021
Frau [REDACTED] (8), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 24.04.2021
Frau [REDACTED] (9), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 28.04.2021
[REDACTED] (11), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 01.05.2021
Frau [REDACTED] (12), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 03.05.2021
Frau [REDACTED] (13), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 01.05.2021
[REDACTED] (14), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 02.05.2021
Herr [REDACTED] (15), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 03.05.2021
[REDACTED] (16), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 01.05.2021
Herr [REDACTED] (17), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 03.05.2021
Herr [REDACTED] (18), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 01.05.2021
Herr [REDACTED] (19), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 01.05.2021
Frau [REDACTED] (20), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 02.05.2021
Herr [REDACTED] (21), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 02.05.2021
Herr [REDACTED] (22), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 02.05.2021
Frau [REDACTED] (24), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 04.05.2021
Frau [REDACTED] (25), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 04.05.2021
[REDACTED] (26), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 03.05.2021
[REDACTED] (27), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 05.05.2021
Frau [REDACTED] (28), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 06.05.2021
Herr [REDACTED] (29), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 06.05.2021
Herr [REDACTED] (31), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 09.05.2021
Herr [REDACTED] (32), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 07.05.2021
[REDACTED] (33), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 04.05.2021

Frau [REDACTED] (35), Brunnenstraße [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom 10.05.2021
Herr [REDACTED] (36), Angerweg [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom 04.05.2021
Herr [REDACTED] (38), Angerweg [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom 09.05.2021
[REDACTED] (39), Angerweg [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom
12.05.2021
Herr [REDACTED] (40), Opladener Straße [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom
10.05.2021
Frau [REDACTED] (41), Opladener Straße [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom
10.05.2021
Frau [REDACTED] (42), Opladener Straße [REDACTED], Langenfeld, Schreiben
vom 10.05.2021

Beschlussvorschlag:

Die in den Stellungnahmen geäußerten Anregungen und Bedenken werden aus den nachfolgenden aufgeführten Gründen nicht berücksichtigt.

Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich für das Allgemeine Wohngebiet an der Opladener Straße eine Gebäudehöhe von max. +69,5 m Normalhöhennull (kurz NHN) und drei Vollgeschosse vor. Das inzwischen dort errichtete Gebäude bleibt rund 10 cm unter der maximalen Höhe. Im Bereich an der Opladener Straße befinden sich Bestandsgebäude mit einer Höhe von bis knapp unter +69 m NHN, so dass die hier im Bebauungsplan festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe nur geringfügig über den Bestand hinausgeht. Südlich daran anschließend in Richtung Angerweg und Brunnenstraße werden in den Baugebieten WR 1 und WR 2 durch den Plan zwei Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von +67,5 m NHN als Höchstmaß festgelegt. Auch hier kann es durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gegenüber der höchsten Bestandsbebauung im Umfeld lediglich zu einer Überschreitung von rund 1,2 m kommen. Die geplanten Gebäude in den Baugebieten WR 1 und WR 2 grenzen dabei nicht direkt, oder wenn dann nur punktuell, an die vorhandene Bestandsbebauung an. Diese Situation lässt in Bezug auf die Besonnung und Belichtung trotz der zulässigen Gebäudehöhen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Grundstücke an der Opladener Straße, am Angerweg oder der Brunnenstraße erwarten. Zudem sieht die einschlägige Rechtsprechung die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, was Belichtung und Belüftung angeht, bei Einhaltung der Abstandsflächen nach Bauordnung NRW gewahrt. In der neu entstehenden Siedlung zwischen Opladener Straße und Angerweg kann so ein harmonisches Siedlungsbild gewahrt werden.

Die in der Begründung gemachten Ausführungen zur Geschossigkeit im angrenzenden Umfeld an das Plangebiet wurden überprüft und sind soweit zutreffend. An das gegenüber dem Ursprungsentwurf verkleinerte Plangebiet grenzen insgesamt 17 Grundstücke mit Gebäuden unmittelbar an. Davon besitzen 5 lediglich ein Vollgeschoss. In der näheren Umgebung (begrenzt durch Brunnenstraße, Angerweg, Gieslenberger Straße und Opladener Straße) befinden sich insgesamt 49 Wohngebäude, darunter sind 12 eingeschossige Gebäude. Die Aussage einer überwiegenden Zweigeschossigkeit ist korrekt.

Geschossangaben

Der Ausbau von Dachgeschossen ist im Sinne eines kosten- und flächensparenden Bauens grundsätzlich als sinnvoll anzusehen. Auf diese Art lassen sich in den Gebieten, in denen ohnehin gebaut werden soll, zusätzliche Geschossflächen zur Deckung des Wohnbedarfs schaffen. Es ist richtig, dass unter bestimmten Voraussetzungen nach der geltenden

Bauordnung für das Land NRW, Geschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden.

Aus diesem Grund wurde in den Bebauungsplan neben der Maßfestsetzung „Zahl der Vollgeschosse“ ein weiteres Maß der baulichen Nutzung als „maximale Gebäudehöhe“ aufgenommen. Hierdurch lässt sich die Höhenentwicklung, die in besonderem Maße das städtebauliche Bild prägt, „nach oben“ begrenzen. Die maximale Höhe wurde im vorliegenden Fall für das WR 1 und WR 2 auf +67,5 m NHN d.h. rd. 11 m bis 11,5 m über Gelände festgesetzt. Dadurch ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss möglich, das kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung NRW ist. Ein weiteres Nicht-Vollgeschoss im Untergeschoss wäre unter bestimmten Voraussetzungen nach Bauordnung zwar zulässig, kommt aber in der Praxis nur in sehr seltenen Fällen vor. Dieses verändert allerdings nicht das Erscheinungsbild der Siedlung, das wahrnehmbar durch die Maximalgebäudehöhe begrenzt wird. Eine Verringerung der Gebäudehöhe ist daher nicht vorgesehen.

Verkehrsführung / Angerweg

Der Anschluss des neuen Baugebietes an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz erfolgt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, über die Opladener Straße. Im Zuge des späteren Ausbaus soll die Verbindung zum Angerweg für den regulären Kfz-Verkehr gesperrt werden. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege soll die Passage für Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Durchfahrtsmöglichkeiten sollen zudem für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienst bestehen.

Anders als die Auffassung der Anwohnenden bedeutet dieses *keinen* regelmäßigen Lkw-Verkehr. Es gibt eine Vielzahl von Durchfahrtssperren im Stadtgebiet, wo dieses Prinzip bereits seit Jahren wirksam praktiziert wird, insbesondere um sog. Schleichverkehre zu vermeiden. Gleichzeitig stellen die mit entsprechendem Schlüssel gesicherten Sperren einen guten Ablauf für Entsorgungsfahrzeuge sicher und ermöglichen einen zusätzlichen Rettungsweg im Notfall, der im Einsatzfall auch der unmittelbaren Erreichbarkeit der Anwohnerinnen und Anwohner des Angerweges dient. Die Behauptung, dass sich aus den seltenen Fahrten von Müll- oder Rettungsfahrzeugen zusätzliche Gefahren für Kindergarten- und Schulkinder ergeben, kann nicht gefolgt werden, da diese Verkehre auch heute schon an den Abfuhrtagen oder bei Einsatzfahrten stattfinden. Für die Anlage einer für Müllfahrzeuge ausreichend großen Wendefläche, müssten unnötig zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Auch die übrigen in der Stellungnahme aufgeführten Argumente „gefährlicher Begegnungsverkehre“ oder des „Hol- und Bringverkehrs“ der Grundschule, sprechen nicht gegen eine Durchfahrtsmöglichkeit für Müll- oder Einsatzfahrzeuge zwischen Neubaugebiet und Angerweg.

Die Verwaltung der Stadt Langenfeld Rhld. arbeitet intensiv mit Schulen und Elternschaft zusammen, um diesem Problem insbesondere an Grundschulen zu begegnen. Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Langenfeld hat z.B. in der Sitzung am 06.05.2021 der Einrichtung einer sog. Elternhaltestelle an der Peter-Härtling-Schule zugestimmt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Verkehrserhebung deutlich geworden ist, dass sich in der Brunnenstraße, dem Angerweg und der Gieslenberger Straße ein geringes, zum Teil sogar sehr schwaches Verkehrsgeschehen zeigt. In den Querschnittszählungen konnten im Angerweg im gesamten Tagesverlauf insgesamt nur rund 40 Kfz (24 h) gezählt werden. Auch in der Brunnenstraße liegt für die Straßenkategorie „Wohnstraße“ eine eher unterdurchschnittliche Querschnittsbelastung von rd. 500 Kfz / 24 h vor. Selbst wenn man aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Corona-Pandemie die Zählergebnisse

verdoppeln, d.h. um 100 % beaufschlagt würde, ist die Verkehrsbelastung an den genannten Straßen objektiv als gering und mit dem Wohnumfeld verträglich zu bewerten.

Die Befürchtungen einer möglicherweise beabsichtigten späteren Öffnung der Durchfahrt zum Angerweg für den allgemeinen Pkw- und Lkw-Verkehr widersprechen den hierzu gefassten politischen Beschlüssen des Rates im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren. Sie sind auch angesichts der zahlreich im Stadtgebiet praktizierten vergleichbaren Durchfahrtssperren objektiv ungerechtfertigt.

Parkraum

Die Abschätzung der zusätzlichen Verkehrsmengen, die mit der Planung eines neuen Wohngebietes in Zusammenhang stehen, erfolgt nach der in der Verkehrsplanung anerkannten Methode von Dr. Bosserhoff mit dem Berechnungsprogramm „Ver_Bau“. Hier wird zum Einen über die Baulandfläche und den Baugebietstyp sowie zum Anderen über die geschätzte Anzahl an Wohneinheiten das zu erwartende Verkehrsaufkommen errechnet. Der Wertevergleich zeigt, dass der Ansatz über die Baulandfläche zu höheren Verkehrserzeugungswerten kommt. Für die Leistungsfähigkeitsberechnung der Anbindung an die Opladener Straße wurden im weiteren diese höheren Zahlen der Verkehrsprognose (Ansatz über Baulandfläche) verwendet. Hierbei wurden auch Besuchs- und Lieferverkehre in dem „theoretischen Verkehrsmodell“ berücksichtigt. Die zum Bebauungsplan erstellte Ingenieurtechnische Stellungnahme der Firma ISAPlan, Leverkusen geht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das neue Baugebiet von 142 Kfz-Fahrten je Richtung in 24 Stunden aus und berücksichtigt somit sogar mehr als das von den Einwendern angeführte Verkehrsaufkommen 90-120 Fahrzeugen je Tag.

Was den ruhenden Verkehr für die Bewohnerinnen und Bewohner des zukünftigen Gebietes angeht, ist davon auszugehen, dass für jede Wohnung die nach der Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken einzurichten sind. Gleichzeitig weist die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit rd. 8 m eine ausreichende Breite auf, um zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum z.B. für Besucher oder Lieferanten unterzubringen. Die konkrete zeichnerische Anordnung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgt im Zuge der nachgeordneten Straßenausbauplanung.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Tiefgaragen zulässig. Da es, wie zuvor ausgeführt, nicht zu einer regulären Kfz-Durchfahrt aus dem Neubaugebiet zum Angerweg kommen wird, sind die Befürchtungen zusätzlicher Belastung der Parkraumsituation des Umfeldes Brunnenstraße/Angerweg/Gieslenberger Straße nicht zu erwarten.

Planungsfestlegung

Zu der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsfläche führt die Begründung hinreichend aus. Auch die eindeutige Zielsetzung, die Verbindung zum Angerweg nur für Fuß- und Radverkehr, Müllfahrzeuge und Rettungsdienste zu ermöglichen, wird darin unmissverständlich konstatiert. Einer weiteren zeichnerischen Festsetzung bedarf es somit nicht.

Der Einwand, dass bei dieser Planung „nur die Interessen des Bauträgers verfolgt wurden“, ist unzutreffend, zumal es bislang keinen Bauträger gibt, der sich in das Verfahren eingebracht hat. Die Planung hat im Erarbeitungsprozess auf unterschiedliche Weise die Anregungen und Wünsche der Eigentümer- und Anwohnerschaft berücksichtigt. Im Wesentlichen sind hier die ausschließliche Anbindung des Neubaugebietes an die Opladener Straße, die Herausnahme von Grundstücken an der Opladener Straße aus dem

Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie eine grundstücksbezogene Anpassung der Planung im Bereich der Grundstücke, die von der Brunnenstraße aus ins Plangebiet reichen, zu nennen.

Inwieweit sich aus der Zunahme an Bewohnern in diesem Quartier und dem damit verbundenen Verkehr soziale Probleme ergeben könnten, wird in der Einwendung nicht begründet. Der Rat der Stadt sieht keinerlei Anzeichen dafür, dass sich aus der Zunahme an Bewohnern in diesem Quartier und dem damit verbundenen Verkehr soziale Probleme ergeben könnten und weist die diesbezüglich geäußerten Bedenken als unbegründet zurück.

2. Herr [REDACTED] (43), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 21.04.2021

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen des Einwenders wird nicht gefolgt.

Der Anschluss des neuen Baugebietes an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz erfolgt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, über die Opladener Straße. Im Zuge des späteren Ausbaus soll die Verbindung zum Angerweg für den regulären Kfz-Verkehr gesperrt werden. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege soll die Passage für Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Durchfahrtsmöglichkeiten sollen zudem für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienst bestehen. Es gibt eine Vielzahl von Durchfahrtsperren im Stadtgebiet, wo dieses Prinzip bereits seit Jahren wirksam praktiziert wird, insbesondere um sog. Schleichverkehre zu vermeiden. Gleichzeitig stellen die mit entsprechendem Schlüssel gesicherten Sperren einen guten Ablauf für Entsorgungsfahrzeuge sicher und ermöglichen einen zusätzlichen Rettungsweg im Notfall, der im Einsatzfall auch der unmittelbaren Erreichbarkeit der Anwohnerinnen und Anwohner des Angerweges dient. Die vom Einwender vorgeschlagene Anordnung des Kinderspielfeldes, über den eine Fuß- und Radwegeverbindung zum Angerweg erfolgt, führt dazu, dass künftige Baugrundstücke nicht mehr erreicht werden und größere Verkehrsflächen für die Anlage ausreichend großer Wendeflächen versiegelt werden müssten. Eine Radwegführung über einen Spielplatz für Kleinkinder und jüngere Schulkinder birgt zudem potenzielle Konflikte und Gefahren für die dort spielenden Kinder.

Die zum Bebauungsplan erstellte Ingenieurtechnische Stellungnahme der Firma ISAPlan, Leverkusen geht von einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das neue Baugebiet von 142 Kfz-Fahrten je Richtung in 24 Stunden aus und berücksichtigt somit sogar mehr als das vom Einwender angeführte Verkehrsaufkommen 120 Fahrzeugen je Tag.

Was den ruhenden Verkehr für die Bewohnerinnen und Bewohner des zukünftigen Gebietes angeht, ist rechtlich vorgegeben, dass für jede Wohnung die nach der Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken einzurichten sind. Gleichzeitig weist die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche mit rd. 8 m eine ausreichende Breite auf, um zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Straßenraum z.B. für Besucher oder Lieferanten unterzubringen. Die konkrete zeichnerische Anordnung der Parkplätze im öffentlichen Straßenraum erfolgt im Zuge der nachgeordneten Straßenausbauplanung.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Tiefgaragen zulässig, jedoch nicht zwingend erforderlich, um den rechtlich vorgegebenen Stellplatznachweis im Falle des Baus weiterer Mehrfamilienhäuser zu erbringen. Da es, wie zuvor ausgeführt, nicht zu einer regulären Kfz-Durchfahrt aus dem Neubaugebiet zum Angerweg kommen wird, sind die

Befürchtungen zusätzlicher **Belastung der Parkraumsituation des Umfeldes Brunnenstraße/Angerweg/Gieslenberger Straße** nicht zu erwarten.

**3. Frau [REDACTED] (1), Brunnenstraße [REDACTED] Langenfeld,
Schreiben vom 19.04.2021**

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In ihrer Stellungnahme macht die Einwender deutlich, dass sie an einer Veräußerung ihres Grundbesitzes kein Interesse haben. Dieses ist auch für die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans nicht von Belang, da für den betreffenden Grundbesitz keine Festsetzungen öffentlicher Verkehrs- oder Grünflächen beabsichtigt sind.

4. Herr [REDACTED] (37), Angerweg [REDACTED] Langenfeld, Schreiben vom 09.05.2021

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Einwenders werden nicht berücksichtigt.

Der Anschluss des neuen Baugebietes an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz erfolgt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, über die Opladener Straße. Im Zuge des späteren Ausbaus soll die Verbindung zum Angerweg für den regulären Kfz-Verkehr gesperrt werden. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege soll die Passage für Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden. Durchfahrtsmöglichkeiten sollen zudem für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Rettungsdienst bestehen. Es gibt eine Vielzahl von Durchfahrtsperren im Stadtgebiet, wo dieses Prinzip bereits seit Jahren wirksam praktiziert wird, insbesondere um sog. Schleichverkehre zu vermeiden. Gleichzeitig stellen die mit entsprechendem Schlüssel gesicherten Sperren einen guten Ablauf für Entsorgungsfahrzeuge sicher und ermöglichen einen zusätzlichen Rettungsweg im Notfall, der im Einsatzfall auch der unmittelbaren Erreichbarkeit der Anwohnerinnen und Anwohner des Angerweges dient. Für die Anlage einer für Müllfahrzeuge ausreichend großen Wendefläche, müssten unnötig zusätzliche Flächen versiegelt werden.

Die Verkehrszählungen auch im Angerweg wurden durchgeführt, um ein möglichst umfassendes Verkehrsbild der örtlichen Belastungssituation für die verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan zu erhalten. Diese Untersuchung hat sich mit der Fragestellung beschäftigt, ob das Plangebiet, wie von einer Vielzahl von Anwohnenden gewünscht, allein über die Opladener Straße erschlossen werden kann oder ob eine zusätzliche Anbindung an den Angerweg erforderlich ist. Hierzu musste die Verkehrsbelastung des Gesamtbereichs durch Zählung erfasst werden. Für den Angerweg führte diese Zählung zu dem Ergebnis, das dort mit 40 Kfz am Tag (24h) ein nur sehr geringes Verkehrsgeschehen festgestellt wurde. In der Spitzenstunde der Hauptverkehrszeit verkehrten dort lediglich 4 Fahrzeuge. Selbst wenn man aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Corona-Pandemie die Zählergebnisse verdoppeln, d.h. um 100 % beaufschlagen würde, ist die Verkehrsbelastung an der genannten Straßen objektiv als gering und mit dem Wohnumfeld verträglich zu bewerten.