

Anja und Christian Rappert

51491 Overath

Overath, den 25.04.2019

An das

Planungs- und Bauordnungsamt der Stadt Overath

Hauptstraße 10

51491 Overath

Bebauungsplan Nr. 143 „Overath-Rappenhohn“

Stellungnahme zum Offenlagebeschluss

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne hätten wir dazu beigetragen ein wunderbares Stück Natur in Overath Rappenhohn zu erhalten. Nachdem dieses Anliegen an den maßgeblichen Stellen in Overath kein Gehör gefunden hat, hoffen wir, dass die folgenden Ideen zur Gestaltung des Neubaugebietes in Rappenhohn gewissenhaft geprüft und in die Planung der Siedlung einbezogen werden.

Harmonische Bebauung

In der existierenden Planung ist eine Bebauung, ausgehend von dem vorhandenen natürlichen Bodenlinie, mit überwiegend Doppelhaushälften und einer maximalen Bauhöhe von sieben Metern (mit Dach 10 Meter) vorgesehen.

Herr Bürgermeister Weigt hat selbst von einer geplanten Bebauung gesprochen, die sich „harmonisch in die vorhandene Bebauung“ einfügt. Geplant ist die Bebauung ab dem Friedhof bis etwa zur Höhe der Straße Eschental. Der gesamte Bereich ist auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit freistehenden Einfamilienhäusern im Bungalowstil bebaut. Es gibt bis zum Eschental nicht ein Doppelhaus, auch gibt es kein Gebäude, das der geplanten zweigeschossigen Bauweise zuzüglich Dach entspricht.

Da hier eine harmonische Anpassung an die vorhandene Bebauung zugesagt wurde, sollte auch die Neubausiedlung durch freistehende Einfamilienhäuser im Bungalowstil geprägt sein.

Erschwerend ist bei der Bauhöhe zu beachten, dass das natürliche Bodenniveau der Wiese am Friedhof angrenzend ca. 15 Meter über dem Straßenniveau liegt und im weiteren Verlauf deutlich abfällt. Ich bitte unbedingt zu beachten, dass hier am Anfang des Bebauungsgebietes keine „Wachtürme“ errichtet werden, die am Ende 12 Meter über dem Straßenniveau liegen und die anschließende Bebauung um mehrere Meter überragen.

Unsere Empfehlung / Wunsch wäre hier eine eingeschossige Bebauung die sich dem natürlichen Verlauf des Geländes anpasst und in der Höhe der gegenüberliegenden Bebauung entspricht (eingeschossige Bungalow Bauweise).

Anschluss an die Kanalisation

Die Entwässerungssituation wurde bereits bei mehreren Anhörungen thematisiert und kritisch hinterfragt. Ich erlaube mir an dieser Stelle den Hinweis, dass bereits darauf aufmerksam gemacht wurde, dass durch die unterschiedlichen technisch möglichen Lösungen unter Umständen in das angrenzende Naturschutzgebiet eingegriffen wird. Die Vertreter der Bürgerinitiative wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Kanal genutzt werden soll. Möglicherweise unter Einsatz neuer Rückhaltebecken.

Nach dem vorliegenden Plan ist offensichtlich Abstand von dieser Lösung genommen worden. Aktuell wird mit einem, unterhalb der geplanten Bebauung vorgesehenen, Versickerungsbecken geplant. So wie in den vergangenen Jahren wiederholt der Ortskern von Overath bei Starkregen geflutet wurde, wird dann voraussichtlich zukünftig zusätzlich das vorhandenen Naturschutzgebiet geflutet, wenn das Fassungsvermögen der Versickerungsanlage erreicht wird.

In Ermangelung der erforderlichen Fachkenntnisse kann ich natürlich keinen Vorschlag machen, wie hier idealer Weise geplant werden sollte. Ich fordere Sie aber ausdrücklich auf, eine sichere und umweltverträgliche Lösung zu finden, die die Sicherheit gibt, dass das Naturschutzgebiet weder durch die erforderlichen baulichen Maßnahmen, noch durch die Flutung mit verschmutztem Oberflächenwasser Schaden nimmt.

Parksituation

Zur Parksituation wurde schon ausreichend Stellung genommen. Daher beschränke ich mich auf den Hinweis, dass jede Wohneinheit zwei Stellflächen nachweisen muss.

Alternativ sollten in dem gesamten Bereich der Rappenhohner Straße markierte Stellflächen ausgewiesen werden auf denen das Parken erlaubt ist. Im gesamten übrigen Bereich sollte dann ein absolutes Halteverbot geregelt werden.

Hier dürfte es allerdings voraussichtlich bei jeder zweiten Beerdigung zu Engpässen kommen.

Straßenführung

Bei der Planung der Neubausiedlung sollte die Chance genutzt werden um den fließenden Verkehr, entsprechend der Regelung am Ferrenberg, zu optimieren. In dem oberen auslaufenden Bereich der Rappenhohner Straße ist eine ausgewiesene Zone 30. Der Verkehr Richtung Overath realisiert diese Geschwindigkeitsbegrenzung oft erst auf der Höhe der Zufahrt zum Friedhofsparkplatz. Der Verkehr in Richtung Hohkepler Straße beschleunigt in der Regel ab der Straßeneinmündung Rappenhohn. Hier würde es sich anbieten rechts und links der Straße Hindernisse zu errichten, die der Verkehrsberuhigung dienen.

Diese können gegebenenfalls gut mit den oben angeregten reglementierten Parkbuchten kombiniert werden.

Gesamtanlage des Siedlungsbereiches

Ausweislich der klaren Positionierung der Stadt Overath soll im Bereich der Rappenhohner Straße Wohnraum für junge Familien mit Kindern geschaffen werden. Diese Kinder spielen nicht nur in dem sicheren Umfeld des Gartens und hinter den Häusern auf der ehemaligen „Schlittenwiese“, sie lernen auch vor dem Haus auf der Straße das Radfahren und das Inlineskaten. Sollten sie einen Kindergartenplatz bekommen haben, gehen Sie morgens im Berufsverkehr unter Umständen zur Bushaltestelle, nachmittags besuchen Sie Ihre Spielkameraden.

Tatsache ist, dass auch diese Kinder vor dem Haus auf der Straße spielen werden und lernen werden Teil des Straßenverkehrs zu sein. Absolut wünschenswert ist daher die Anlage eines Gehweges, idealer Weise so mit einer Grünanlage vom fließenden Verkehr abgetrennt wie die Stadt Overath das vor vielen Jahren auch auf der gegenüberliegenden Seite sehr schön angelegt hat.

Wenn dieser Gehweg gleich bei der Planung schon mit einem Fahrradweg kombiniert würde, hätten auch viele Fahrradfahrer hier einen echten Gewinn.

Planung des Kreuzungsbereich Rappenhohner Straße / Rappenhohn. Die Zufahrtsstraße zu der Neubausiedlung ist laut Planung nicht auf der Höhe der Zufahrtsstraße Rappenhohn, sondern um mehrere Meter in Richtung des Naturdenkmals vorgezogen. Hintergrund dieser Planung scheint die Gewinnung eines oder zweier zusätzlicher Bauplätze zu sein. An dieser Stelle rege ich die Planung einer herkömmlichen ordentlichen Kreuzung an. Der auf der Seite des Naturdenkmales gewonnene Platz kann für eine kleine Freizeitanlage / Spielplatz genutzt werden und würde das Baugebiet deutlich auflockern.

Ich halte es auch für absolut wünschenswert, den vorgesehenen Fußweg zum Naturschutzgebiet zu realisieren, so dass Spaziergängern die Möglichkeit erhalten bleibt hier spazieren zu gehen und Entspannung zu finden.

Zusammengefasst regen wir an,

- die anstehende Bebauung tatsächlich an die vorhandene Bebauung harmonisch anzupassen,
- eine umweltverträgliche Entwässerungssituation zu schaffen,
- die Bauherren zu verpflichten je Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen,
- Beruhigung des fließenden Verkehrs bis zum Ortsausgang
- die Situation zu nutzen und gute Geh- und Radwege sowie einen Kinderspielplatz anzulegen.

Wir möchten Sie bitten, diese Vorschläge und Ideen in die Planung der Neubausiedlung Rappenhohn einzubeziehen.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der Nummer 0177 3686981 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Anja Rappert

Christian Rappert

