

Markus Lappe

51491 Overath

An das Planungs- und Bauordnungsamt
der Stadt Overath

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne mache ich von der Möglichkeit Gebrauch, zum Offenlagebeschluss und dem Bebauungsplan Nr. 143 „Overath-Rappenhohn“ Stellung zu nehmen. Soweit dies aus formalen Gründen per Mail nicht möglich ist, bitte ich um kurzfristige Rückmeldung.

1) Das beschleunigte Verfahren ist dafür vorgesehen, unproblematische Bauvorhaben in kurzer Zeit durchführen zu können. Es ist nicht dafür vorgesehen, Umweltschutzaspekte zu umgehen. In einem Baugebiet, das im Landschaftsschutz- und in unmittelbarer Nähe zu einem Naturschutzgebiet liegt, ist das beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung nicht geeignet. Wann soll denn eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht bei einem Neubaugebiet direkt neben einem Naturschutzgebiet? Ich appelliere ausdrücklich an alle Beteiligten, auf die Umweltprüfung nicht zu verzichten.

2) In den Plänen gibt es offensichtlich keine Regelung zu Stellplätzen. Ich halte es für absolut zwingend erforderlich, dass für jedes Haus zwei Stellplätze verbindlich vorgeschrieben werden. Wenn eine Familie dort baut, benötigt sie zwei Autos. Der Verwaltung und dem Rat sollte bekannt sein, dass die Parkplatzsituation bei größeren Beerdigungen auf dem Rappenhohner Friedhof bereits heute sehr angespannt, teilweise völlig unzureichend ist. Wenn jede Familie ein zusätzliches Auto auf der Straße parkt, werden der Lärm und die Schadstoffbelastung durch abbremsende und wieder anfahrende Autos ansonsten im Berufsverkehr deutlich zunehmen. Zudem wird ein reibungsloser und pünktlicher Busverkehr erheblich erschwert.

3) Über die Regelung der Stellplätze hinaus sind die vier geplanten Parkplätze viel zu wenig. Zudem befinden sich diese im Wendehammer und nicht an der Straße. Wer eine Familie an der Rappenhohner Straße besucht, muss dann ebenfalls auf der Straße parken. Hier sind deutlich mehr Parkplätze dringend erforderlich. Wenn die Verwaltung und der Rat die vorliegende Planung beschließen, nehmen sie billigend ein Verkehrs- und Parkplatzchaos in Rappenhohn in Kauf. Mindestens einer der geplanten Parkplätze sollte zudem als Tankstelle für strombetriebene Autos bzw. als Parkfläche für das Car-Sharing-Projekt ausgewiesen werden.

4) Aus den vorliegenden Plänen kann ich leider auch nicht entnehmen, ob auf der Rappenhohner Straße auf Seite der Neubauten ein Bürgersteig geplant ist. Den halte ich für absolut notwendig. Auf der gegenüberliegenden Seite zwischen den Straßen Rappenhohn und Zum Eschental ist der

Bürgersteig von der Straße durch einen Grünstreifen getrennt. Ohne einen Bürgersteig müssten sich Kinder auf dem Weg zur Haltestelle entweder durch die Büsche schlagen oder fünfzig Meter auf der Straße entlanggehen. Das kann hoffentlich so nicht geplant sein. Ein Bürgersteig auf beiden Seiten der Straße verhindert auch, dass der Eindruck einer „Schlucht“ entsteht.

5) Im Rahmen eines ökologischen Verkehrskonzeptes wird auch das Fahrradfahren immer wichtiger. Da ist es geradezu kontraproduktiv, hier Engstellen und Gefahrensituation zu produzieren. Statt dessen sollte bereits bei der Planung der Radverkehr (im Idealfall durch einen Radweg) berücksichtigt werden.

6) Von Herrn Bürgermeister Weigt haben wir die Zusicherung, dass sich das Baugebiet „harmonisch in die vorhandene Bebauung“ einfügen soll. Die geplanten Doppelhäuser mit einer Höhe von sieben Metern (bzw. zehn Metern inklusive Dach) fügen sich leider überhaupt nicht in eine Wohngegend ein, die von freistehenden Einfamilienhäusern im Bungalowstil geprägt ist. Wenn das Ortsgefüge tatsächlich als Maßstab gelten soll, ist hier eine generelle Begrenzung auf eine eingeschossige Bauweise erforderlich.

7) In der Informationsveranstaltung am 22.05.2018 wurde hierzu erläutert, dass sich auch eine zweigeschossige Bebauung einfüge, weil ja die Höhe ab dem natürlichen Gefälle gerechnet werde. Am Ortsausgang liegt dies deutlich unter dem Straßenniveau, so dass von der Straße aus nur das zweite Geschoss sichtbar sei. Das mag für die Bebauung am Ortsausgang gelten. Am Friedhof hingegen liegt bereits das Gelände über der Straße. Wenn hier oberhalb der Straße sieben Meter hohe Häuser (mit Dach zehn Meter) gebaut werden, erschlagen diese Häuser den gesamten Bereich und fügen sich nicht im Mindesten in das Ortsgefüge ein.

Die in der Planung vorhandene maximale Bauhöhe ist hierzu leider völlig wirkungslos, obwohl in der Verwaltungsvorlage vom 19.02.2019 erwähnt wird, dass die maximal zulässigen Höhen reduziert worden seien. Die Häuser an der Rappenhohner Straße liegen auf der Höhenlinie 192,5 m (über NN oder sogar darunter). Zulässig ist eine Bebauung bis zu sieben Metern, mit Dach zehn Meter. Zusammen also 202,5 Meter. Dass die maximal zulässige Höhe hier von 206 Meter auf 205 Meter reduziert wurde, hat keinerlei Auswirkungen. Das Gleiche gilt für die Häuser am Friedhof. Hier beträgt die maximale Höhenlinie 198 Meter. Nach der Bebauung also 208 Meter. Dass hier die maximal zulässige Höhe von 209 Meter auf 208 Meter reduziert wurde, hat ebenfalls keinerlei Auswirkungen. Eine solche wirkungslose Einschränkung nur auf dem Papier ist inakzeptabel.

Dabei ist eine wirksame Begrenzung der maximal zulässigen Höhe zwingend erforderlich. Ausgehend von der vorhandenen Bebauung sollte diese (gerechnet von der Straßenhöhe) auf die Höhe einer eingeschossigen Bebauung begrenzt sein, also auf maximal sieben Meter über der Straße (inklusive Dach). Wenn der Bauherr zweigeschossig bauen möchte, kann er das dann machen, soweit er ein Stück weiter hinten (und damit tiefer) baut. Das führt auch zu einer einheitlichen Optik. Dann besteht nicht die Gefahr, dass manche Häuser andere (sowohl im Neubaugebiet als auch in der vorhandenen Bebauung) weit überragen.

8) Vor dem Hintergrund des Ortsgefüges sind generell freistehende Einfamilienhäuser einer Bebauung mit Doppelhaushälften vorzuziehen. Das sollte bereits planungsrechtlich abgesichert werden.

9) Das Oberflächenwasser soll nun nicht mehr über den Kanal Rappenhohner Straße, sondern über Versickerungsbecken erfolgen. Ich möchte nur noch einmal betonen, dass dieses Versickerungsbecken unmittelbar vor einem Naturschutzgebiet liegt. Wenn bei einem Starkregen die Versickerungsfähigkeit nicht ausreicht, gelangt das verschmutzte Oberflächenwasser in ein

Naturschutzgebiet. Das sollte allen Beteiligten bitte klar sein. Machen Sie sich bewusst, welche möglichen Schäden hier in Kauf genommen werden.

10) Es fehlt zudem in der Planung (wie in ganz Rappenhohn) ein Kinderspielplatz. Hierzu rege ich an, auf die Bebauung von einem Haus bzw. einer Doppelhaushälfte an der Rappenhohner Straße zu verzichten und stattdessen einen Kinderspielplatz mit einem kleinen Park vorzusehen, von dem aus man das Naturschutzgebiet in Ruhe genießen kann. Eine solche Lücke würde auch optisch die Häuserfront enorm auflockern. Ansonsten sind alle Anwohner, Wanderer und Spaziergänger durch die Neubaumaßnahme vom Naturschutzgebiet völlig abgeschnitten. Einen solchen Park würden sicher auch die neuen Nachbarn zu schätzen wissen.

Zeigen Sie bitte, dass es bei dem Neubaugebiet nicht nur um den Profit der SEGO geht, sondern dass Sie tatsächlich sowohl die Interessen der alten und als auch der neuen Nachbarn berücksichtigen wollen. Ich hoffe, ich konnte einen konstruktiven Beitrag hierzu leisten und Rat und Verwaltung betrachten die Stellungnahme nicht nur als lästige Formalie.

Mit freundlichen Grüßen

Markus Lappe