

26.03.2019

An die
Stadt Wermelskirchen
- Amt für Stadtentwicklung -
Telegrafienstraße 29-33

42929 Wermelskirchen

**Aufhebung Bebauungsplan Nr. 70 „Loches Platz“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 88 „Neuer Loches Platz“**

Fristgerechte Stellungnahme nach Verfahrensoffenlegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Immobilie Eich 4d in 42929 Wermelskirchen nehme ich zu beiden o.a. Plänen wie folgt Stellung:

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches im B-Plan Nr. 88 wird ersichtlich, dass im Planungsraum ausschließlich im Dachgeschoss der Bürgerhäuser und im Reihenhaushaus Eich 4b-d bereits bestehender Wohnraum existent ist.

Daher sollte der Schutz der Lebens- und Wohnqualität der dort bereits angesiedelten Menschen einen besonderen Stellenwert erfahren, wenn es um die planbaren Veränderungen und Baumaßnahmen am „Neuen Loches Platz“ geht.

Insbesondere im Lichte des Mangels an bezahlbaren Wohnraum steigt dessen Stellenwert durchaus.

Bereits an dieser Stelle wird es deutlich, dass nach der vorliegenden Bauplanung wohl eher kein neuer Wohnraum geschaffen wird, der im unteren Mietpreissegment angesiedelt ist. Der bereits vorhandene Wohnraum sollte daher eine ganz zentrale Bedeutung in der künftigen neuen Mitte der Stadt Wermelskirchen haben.

Daher befremdet es zunächst schon am Anfang der Gesamtplanung, dass in der Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 70 (Teil A, S.3) und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 von einer „*potenziellen Erweiterung der geplanten Einzelhandelsnutzung*“ auf den Grundstücken Eich 4b-d geschrieben wird, ohne auf die bestehenden langjährigen Vertragsverpflichtungen bis zum Jahre 2056 hinzuweisen.

Eine Verunsicherung der vorhandenen Mieter mit Hinblick auf eine langfristige Anwesenheit an der Eich wird damit schon hervorgerufen.

Diese sollte künftig mit Hinblick auf die Vermietbarkeit unterbleiben oder die Situation sollte zutreffender und objektiv dargestellt werden.

Deutlicher ist auch die sogenannte „Notwendigkeit der Überplanung im Sinne der geordneten städtebaulichen Entwicklung“ in Form und Ausmaß darzustellen, damit es nicht nur bei einer abstrakten Begründung für Verfahrensschritte i.S.d. Baurechts bleibt.

Weitere Aspekte in der Planung untermauern leider diese Einschätzung, dass das Schutzgut Mensch in dem bereits bestehenden Wohnraum der wohl übergeordneten Investorenplanung auf dem Loches Platz mit Unterstützung der Stadt Wermelskirchen unterliegt.

Sehr deutlich wird dies bereits beim ersten Blick auf die offengelegten Planzeichnungen. Bezogen auf das Grundstück Eich 4d sind ausgewiesene Abstandsflächen ablesbar, ohne dass die sichtbare Bemaßung für mich eine Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zweifelsfrei erkennen lässt.

Umso mehr ist aber ersichtlich, dass der Eigentümer der Grundstücke Eich 4b und 4c, nach meinem Kenntnisstand die Stadt Wermelskirchen, auf eine Einhaltung der Abstandsflächen bei der Grenzbebauung verzichtet. Es wird also zu Lasten der Anwohner offensichtlich darauf verzichtet, dass die hinter dem Gebäude liegenden Erholungsflächen und Gärten durch eine massive Gebäudewand mit einer Höhe von über 7 Metern maximal optisch in der räumlichen und subjektiven Wahrnehmung sowie im Lichteinfall einengt und beschränkt.

Die Nutzungs- und Erholungsqualität wird ganz erheblich verschlechtert, was auch in einer Kernzone nur bedingt zulässig ist.

Dies widerspricht auch der Ziff. 1 der Begründung des Vorentwurfs des B-Plan Nr. 88, in dem die planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung Eich 4b-d als Ziel und Anlass formuliert wurde. Damit ist sicherlich auch deren Qualität gemeint.

Daher ist eine Einplanung und Einhaltung der Abstandsflächen auf die gesamte Wohngebäudelänge Eich 4b-d zwingend zu verfolgen und zu Gunsten der Lebens- und Wohnqualität einzuhalten.

Mit Hinblick auf den Baukörper mit seiner erheblichen Dachfläche angrenzend an die Grundstücke Eich 4b-d muss erwartet werden, dass sich die Schall-, Luft- und Lichtimmissionsauswirkungen erheblich verstärken und damit die Gesamtsituation stark verschlechtert.

Die entsprechende Tabelle unter Ziff. 6.3 der Begründung zum Vorentwurf zeigt die Faktoren deutlich auf.

In den jeweiligen Verträglichkeitsuntersuchungen werden lediglich allgemeine Aussagen getätigt, ohne das z.B. konkrete Entstehungs- und Quellhöhen der Belastungen berücksichtigt werden.

So ist davon auszugehen, dass die Geräusche der Klima- und Belüftungstechnik kontinuierlich zu jeder Tageszeit wahrnehmbar sind und die Entlüftung der Tiefgarage an der Grundstücksgrenze zu Eich 4d dramatisch das Wohlbefinden verschlechtern.

Durch die Gebäudehöhe werden sämtliche Immissionen auf der Dachfläche entstehen und auf das Gebäude Eich 4b-d abstrahlen bzw. sich dort sehr negativ auswirken.

Die jeweiligen Untersuchungen haben die Entwicklungshöhe der Immissionen und die möglichen Dachflächenpositionen der Technik nicht berücksichtigt.

Entsprechende Messungen sind profilgleich der Neubauhöhe durchzuführen und die Dachtechnik sowie die Entlüftungstechnik ist im größtmöglichen Abstand zu den Häusern Eich 4b-d zu errichten. Der 20%-Anteil an Dachbegrünung ist im südlichen Bereich zur Eich hin zu installieren.

Auch sind Reflektionen und sonstige Auswirkungen bereits in der konkreten Planung zu berücksichtigen und abzustellen.

Die Tiefgaragenentlüftung an der Grenze zu den Grundstücken muss verlegt werden.

Die Bestimmungen zu den Baugestalterischen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.

Bedingt durch die Errichtung der Baukörper auf dem Loches Platz ist die Zufahrt zum Gebäude Eich 4d nicht mehr möglich.

Die Stellplätze vor dem Haus sind nicht mehr zu erreichen und zu nutzen. Insofern werden auch Rettungswege und Stellflächen am Haus verloren gehen, zumal der sogenannte „Kleine Loches Platz“ auch eine Umgestaltung erfahren soll.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan weicht die Südansicht von der Draufsicht in der Darstellung der südlichen Baulinie ab. In der Südansicht überragt der Neubau die südliche Gebäudeseite Eich 4b-d deutlich.

Die Erreichbarkeit und die Anfahrt des Hauses Eich 4d ist eindeutig zu beschreiben und zu regeln. Dies gilt dann auch für bestimmte Zeiten, wie z.B. der angedachte Wochenmarkt an den Bürgerhäusern.

Insgesamt muss wesentlich deutlicher herausgestellt werden, dass der Wohnraum im Haus Eich 4b-d erhalten bleiben soll. Damit muss bei der Bebauungsplanung durch die Stadt Wermelskirchen der Schutz der bereits vorhandenen Wohn- und Lebensqualität insbesondere aus meiner Sicht für die in der Eich 4d lebenden Menschen höchste Priorität haben.

Mit freundlichen Grüßen