

GEMEINDE WINDECK

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/9.4 „Dattenfeld - Ortskern“

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB

| | Öffentlichkeit | Stellungnahme der Verwaltung |
|----|---|---|
| 1. | <p>Bürger [REDACTED] vom 03.02.2021</p> <p>Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4</p> <p>Sehr geehrte Frau Gauß, sehr geehrte Fraktionsvorsitzende der Ratsparteien,</p> <p>sie haben mit dem interkommunalen Förderprogramm eine finanzielle Hilfe bekommen die Kommune wirtschaftlich zu stärken.</p> <p>Für Dattenfeld aber auch für die ganze Kommune ist das Ziel mit unseren natürlichen Ressourcen die touristische Naherholung zu stärken.</p> <p>Jedoch ist es üblich, und einem Planer auch in die Wiege gelegt, zu planen und nicht die endgültige Machbarkeit in den Vordergrund zu stellen.</p> <p>Diese Hürden muss jetzt die Verwaltung umsetzen. Wäre die Hauptstraße mit ortsansässigen Fachleuten geplant worden wären bestimmt weniger Kosten entstanden.</p> <p>Der nun am 23.2.21 im Ausschuss verabschiedete Aufstellungsbeschluss informiert über den Bebauungsplan in den Teilflächen A und B. Die sind der Verwaltung aber schon bekannt. Es wird nicht detailliert über die Veränderungen informiert.</p> <p>Darauf zielten meine Fragen die ich am 23.2.2021 im Ausschuss stellte. In der Vorlage VO/2680/2020 heißt es auf Seite 3: „Das Ziel der Festsetzung von Baumöglichkeiten entlang der Hauptstraße im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes wird nicht verändert“, Herr Becher antwortet auf meine Frage was sich den konkret ändern würde: „Zweigeschossige Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich, jetzt als eingeschossige Bauweise im B-Plan,</p> <p>Eine zweigeschossige Bauweise würde einen riesigen Baukörper entstehen lassen, der das Ortsbild in diesem Bereich mit Sicherheit in eine Disharmonie bringen würde.</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> <p>Das Vorgehen entspricht dem vorgegebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch. Der Aufstellungsbeschluss wird nur mit den Zielen und Zwecken der Bauleitplanung gefasst und entsprechend veröffentlicht. Die detaillierte Information der Öffentlichkeit über die Inhalte der Bebauungsplanänderung erfolgt im Rahmen der ebenfalls beschlossenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft für das Baufeld an der Hauptstraße die Ausweisung: „Allgemeines Wohngebiet WA, offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, entlang der Straße zwingend zwei Vollgeschosse, im hinteren Bereich maximal ein Vollgeschoss, Dachneigung 40 bis 50 Grad, überbaubare Fläche mit zwei Geschossen ca. parallel zur Straße mit 16,0 m Tiefe, überbaubare Fläche dahinter ca. parallel 12,0 m Tiefe, restliche Fläche nicht überbaubar“.</p> |

Wirtschaftlich ist jedoch ein ganz wichtiger Punkt zu bemerken, Zurzeit haben wir in unmittelbarer Nähe des Änderungsgebietes Teilfläche A ein Restaurant mit Biergarten (Dattenfelder Hof) und ein schon recht etabliertes Cafe (Blumencafe)

Bei der Positionierung von Gastronomie im Bereich der Sieg haben diese zwei Betriebe entsprechende Einbußen, Und wer hier etwas investiert der will auch seinen Umsatz machen. So passieren ähnliche bzw. die gleichen Situationen die schon in den Vorjahren beim Bootsverleih vorgefallen sind. Jugendliche bemächtigen sich in den Abend- und Nachtstunden dieses Gebietes. Gerne sprechen ich mit Ihnen einmal über meine Erfahrungen.

Zu bedenken ist auch das sich die Klientel der Motorradfahrer auch von dieser Restauration in Siegnähe anziehen lassen würde, Leider ist die AKTIV ERHOLUNG wie Motorradfahren, skaten und Rad fahren der Gegensatz zur Wander- und Naturerlebniserholung. Was wollen wir haben?

Diese Diskrepanz wird, auch bei breiteren Begegnungsbereich auf der Siegpromenade verstärkt. Nicht das Radfahrer und Skater rücksichtslos wären aber die Bewegung ist ihr „Kick“, Das Gegenüber möchte „abschalten“, Ruhe, Naturerlebnis, Naturbeobachtungen und Langsamkeit. Hierbei handelt es sich überwiegend um Familien mit Kindern, kleine Wandergrüppchen und turnusmäßig viele Hundebesitzer. Machen Sie einen Test, gehen sie zu zweit auf dem Siegweg. Wenn es von hinten klingelt schrecken Sie schon zusammen und springen zur Seite, Hoffentlich zur Richtigen. Ein bisschen übertrieben aber kleine Kinder und Hundebesitzer haben dann schon Probleme aus der Gefahrenzone zu kommen.

Sehr geehrte Frau Gauß und gewählte Vertreter, welcher Partei auch immer. Bitte, bitte habt ein offenes Ohr für sinnvollere Alternativen.

Der Park hat soviel Potenzial mit den beiden gastronomischen Betrieben ein echtes Erholungserlebnis zu schaffen. Beachvolleyball, Boule, Minigolf, Kinderspielplatz, Grillplatz, Liegewiese und eventuell kann man noch ein Baumklettbereich einrichten. Es gibt dort auch eine Toilette ein kleine Bühne.

Den Bootsverleih will ich nicht totreden. Durch entsprechende App muss man hier eine personen extensive Lösung finden. Das muss doch möglich sein. Wer Boot fährt bekommt einen Rabatt beim Dattenfelder Hof oder im Blumencafe. Wer dort etwas verzehrt wird durch einen Rabatt auf den Bootsverleih aufmerksam gemacht.

Die von dem Bürger bemängelte zweigeschossige Bauweise ist für einen großen Teil des Baugebiets bereits zwingend vorgeschrieben. Die Änderung würde lediglich einen kleinen Teil der jetzt eingeschossig überbaubaren Fläche beinhalten. Das rechtlich festgelegte Überschwemmungsgebiet darf nicht überbaut werden und schränkt somit die Bebaubarkeit des hinteren Bereichs weiter ein.

Im Übrigen wird das Bau Feld des allgemeinen Wohngebiets für den Westerwälder Hof nach den Planungsabsichten der Gemeinde nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Für das Bau Feld des Westerwälder Hof wird die Gemeinde in einem Auswahlverfahren den baulichen Entwurf optimieren und einen Erwerber/Betreiber suchen. Wenn durch das Ergebnis dieses Prozesses Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht erforderlich werden, wird dieses dann in einem eigenständigen Verfahren erfolgen. Die Ausführungen zu möglichen Inhalten oder Nutzungen des Bau Felds Westerwälder Hof werden daher lediglich zur Kenntnis genommen, sie sind nicht mehr Gegenstand einer Abwägung.

Die befürchteten Belästigungen durch die Nutzung der öffentlichen Grünflächen durch Jugendliche in den Nachtstunden werden nicht durch die Grünfläche, sondern durch das Fehlverhalten einzelner ausgelöst. Diese Art der Belästigung kann auch in der heutigen Situation entstehen oder auf anderen Flächen wie Spielplätzen oder Parks. Dem ist nur mit entsprechender offener Gestaltung, guter Einsehbarkeit und Beleuchtung sowie einem konsequenten Vorgehen der Ordnungsbehörden zu begegnen.

Die Ausführungen zu möglichen Problemen auf dem Geh- und Radweg entlang der Sieg werden zur Kenntnis genommen, sie sind Gegenstand der planerischen Überlegungen und werden soweit möglich vermieden. Auch hier kann allerdings das Fehlverhalten einzelner (z.B. rücksichtslos fahrender Radfahrer oder anderes egoistisches Verhalten) durch Planung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Bauleitplanung kann keine gesellschaftlichen Probleme lösen.

Die vorgeschlagene Alternative durch die Aufwertung des Parks mit Aktivitätsbereichen entspricht nicht der Zielsetzung, die Sieg erlebbar zu machen und in die Naherholung sowie für Touristen einzubinden. An der Sieg soll eben nicht der beschriebene „Rummel“ mit Beachvolleyball etc. entstehen. Hier soll das Gewässer und die Uferlandschaft erlebt werden. Dazu zählt dann auch die Möglichkeit durch den Bootsverleih den Fluss und sein Ufer von der Wasserseite aus zu erleben. Die Zielsetzung ist somit eine gänzlich

| | | |
|-----------|--|---|
| | <p>Eine „Dattenfeld“ oder Windeck CARD verweist auf andere Rabatte in unsere Kommune. Übernachtungsbetriebe beteiligen sich an einer Siegtalcard, Eine Windeck Rallye mit Verlosung bei Besuch aller Sehenswürdigkeiten wird jährlich zum ExtraEvent. „VERTEILEN“ und nicht „HOTSPOT“ ist die Lösung unser Erholungskonzept erfolgreicher zu machen.</p> <p>Jetzt will oder muss man eine Planungverwirklichen die nur Schwierigkeiten bringt. Die Übersetzer Straße IST die Zuwegung zur Sieg. Da braucht man nicht 50 Meter entfernt noch eine Zuwegung. Zumal die Brücke als VIEWPOINT zum Wasserfall und der Mühle sowie zum Siegtal-dom und dem Bootsverleih der erste Anlaufpunkt von Besuchern sein sollte.</p> <p>Auf meine Frage nach dem Begriff der „organisatorischen Klarstellung“ spricht Herr Becher die Änderung von privater Parkanlage in öffentliche Parkanlage an.</p> <p>Dies ist eine weitere sehr große Änderung. Durch diese „organisatorische Klarstellung“ wird dieser Ortsbereich den Bestimmungen im „allgemeinen Wohngebiet“ beraubt. Sämtliche der Sieg zugewandten Flurstücke sind dann nur noch ein geschränkt zu nutzen, da die drei sogenannten Freizeitinseln den privaten Bereich aller Flurstücke negativ beeinflussen.</p> <p>Bitte haben Sie Verständnis das ich nicht von einer solchen Änderung des B-Planes, als Freibrief für einen Entertainmentbereich an der Sieg zu schaffen, begeistert bin. Das zeigen meine Erfahrungen mit der Betreiberin des Bootsverleih in den letzten Jahren</p> | <p>andere.</p> <p>Der barrierefreie Zugang zur Siegpromenade als wesentlicher Bestandteil einer integrativen Teilhabe aller Menschen (auch Rollstuhlfahrer, Gehbehinderte oder Familien mit Kinderwagen) an Freizeitmöglichkeiten ist über die vorhandenen Wege an der Übersetzer Straße nicht möglich. Die zusätzlich notwendige Verbindung nimmt der Brücke als Aussichtspunkt nichts.</p> <p>Die Änderung der privaten Grünfläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat keine negativen Auswirkungen auf das allgemeine Wohngebiet. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der Grünfläche müssen und mussten schon immer diese Nachbarschaft berücksichtigen und waren daher entsprechend eingeschränkt.</p> <p>Ein „Entertainmentbereich“ ist weder geplant noch möglich. Wie bereits ausgeführt ist die Zielsetzung eine andere.</p> <p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2.</p> | <p>Bürger [REDACTED] vom 20.3.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Gauß, hiermit möchte ich Sie bitten folgenden Antrag dem Rat der Gemeinde baldmöglichst zur Abstimmung vorzulegen,</p> <p>Laut Beschlussvorschlag des Haupt-und Finanzausschusses soll das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/9.4 „Ortskern Dattenfeld“ von der Verwaltung in den Teilbereichen A und B eingeleitet werden,</p> <p>Ich, [REDACTED], bin Eigentümer der nördliche zur Teilfläche A liegenden Flur [REDACTED], Flurstücke [REDACTED] und beantrage den Geltungsbereich der Teilfläche A u m das Grundstück Gemarkung Dattenfeld, Flur 60, Flurstück 177 zu erweitern und somit in die 4. Änderung des Bebauungsplanes einzu-</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung</p> |

beziehen.

Sachverhalt:

Auf dem Änderungsgebiet des Teilstückes A soll nach derzeitiger Planung der Westerwälder Hof abgerissen werden und ein neues zweistöckiges Gebäude entstehen.

Die Festsetzungen dieser Planung entsprechen aber nicht der zukünftigen Bebauung und sollen mit meinem Antrag auch für das Eck-Flurstück ■■■ (Übersetziger Straße/Hauptstraße) geändert werden, um zukünftige baulichen Änderungen im Bereich der Übersetziger Straße vorzunehmen zu können.

Die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung sind, wie schon im Beschlussantrag des Haupt- und Finanzausschusses dargelegt, entsprechend so zu ändern das auch die Flur 60, Eck-Flurstück ■■■, wie die Flur 60, Flurstück ■■■, entsprechend (wie im hinteren Bereich) bebaut werden kann.

Für die zukünftige Planung entsteht dadurch ein flexiblere Nutzung für beide Grundstücke. Die baurechtlichen Änderungen am Flurstück ■■■ sind sogar logisch da es ja schon ein zweigeschossiges Gebäude an der Übersetziger Straße la gibt.

Dadurch ändern sich nicht das Ziel der Baumöglichkeiten entlang der Hauptstraße im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes.

Ich bitte alle Fraktionen diesem Antrag zuzustimmen. Vielen Dank,

Das Baufeld des allgemeinen Wohngebiets für den Westerwälder Hof ist nach den Planungsabsichten der Gemeinde nicht mehr Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Für das Baufeld des Westerwälder Hofes wird die Gemeinde in einem Auswahlverfahren den baulichen Entwurf optimieren und einen Erwerber/Betreiber suchen. Wenn durch das Ergebnis dieses Prozesses Änderungen gegenüber dem bestehenden Baurecht erforderlich werden, wird dieses dann in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

Ein städtebaulich begründetes Ziel, eine erweiterbare zweigeschossige Baumöglichkeit auf dem bebauten Grundstück zu schaffen wird nicht gesehen. Das Grundstück wird bereits ausreichend genutzt.

Die angesprochene Fläche liegt zudem vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets, eine weitere Versiegelung oder Bebauung verbietet sich daher.

Beschlussvorschlag

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.