

# **GEMEINDE PAPENDORF**

**ergänzende Abwägung**  
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25**

**"Wohngebiet Niendorf-Süd"**

als Anlage zum (ergänzenden) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 11.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Dieses Schreiben ersetzt meine Stellungnahme vom 30.07.2020. Zum o.g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 trage ich folgende Bedenken und Anregungen vor:

#### Verdichtete Bebauung

In den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes sollen u.a. die örtlichen Bebauungsstrukturen berücksichtigt werden. Diese sind in angrenzenden Bereichen des Plangebietes gekennzeichnet durch eine relativ lockere Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden, Firsthöhen deutlich unter 10 m. Zwei Vollgeschosse sind unüblich. Der Entwurf setzt mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (nach meinem Kenntnisstand erstmals in der Gemeinde) den maximal zulässigen Wert lt. BauNVO fest. Die Planung verfolgt hiermit eine unangemessene Verdichtung, die in der Ortsrandlage einen städtebaulichen Mangel darstellt. Wohn- und Lebensqualität werden nachhaltig negativ beeinflusst.

Insofern betrachte ich eine dominante hohe und verdichtete Bebauung in dieser Lage als störend und nicht in die dörfliche Struktur passend. Der B-Plan verfehlt in den Parametern GRZ, zulässige Geschossanzahl und zulässige Firsthöhe die Zielstellung „homogene Siedlungserweiterung im Süden der Ortslage Niendorf“. Eine Reduzierung auf die Vorgaben aus dem Vorentwurf, nämlich

- Grundflächenzahl max. 0,3
- 1 Vollgeschoss
- Firsthöhe max. 8,5 m

sollten als Maximum festgeschrieben werden.

#### Anbindung über die Pölchower Str.

Über die Pölchower Str. verläuft der Radfernweg Kopenhagen-Berlin. Als Anlieger beobachte ich einen regen Fahrradverkehr. Mit der geplanten Bebauung erhöhen sich Fußgänger- und Fahrzeugverkehr erheblich, PKW-Anlieger um min. 150%.

Die Mindestgröße von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für Einzelhäuser 650 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften jeweils 450 m<sup>2</sup>. Insbesondere durch diese Festsetzung ist der dörfliche Charakter der Grundstücksstrukturen gewährleistet. Für rund die Hälfte der Grundstücke wird die Höhenentwicklung auf ein Vollgeschoss mit einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Ergänzend wird die Traufhöhe auf maximal 3,40 m beschränkt. Für die übrigen Flächen gilt eine maximal zweigeschossige Bauweise bei einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m sowie einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m. Durch die genannten Festsetzungen werden sowohl die örtlichen Bebauungsstrukturen als auch die bestehenden Nutzungsansprüche der zukünftigen Nutzer berücksichtigt. Es entstehen nur Häuser mit geneigten Dächern und z.B. keine zweigeschossigen Stadtvillen mit Flachdächern. Für Freiberufler, Mehrgenerationenhaushalte und Familien ergibt sich z.B. ein höherer Bedarf an Wohnfläche. Gleiches gilt für auch für den altersgerechten oder barrierefreien Ausbau von Wohnhäusern.

Im Plangebiet werden lediglich rd. 15 Wohneinheiten geschaffen. Dies führt, über den Tagzeitraum verteilt, durchschnittlich zu rd. 90 PKW-Bewegungen (2 PKW je WE, im Durchschnitt 3 Wege je Fahrzeug und Tag). Eine wesentliche Beeinträchtigung des Radverkehrs auf der Pölchower Straße ist damit weitgehend ausgeschlossen, zumal die Verkehre auch zeitlich getrennt zu betrachten sind. Der PKW-Verkehr entsteht überwiegend im Berufsverkehr, während der Radverkehr seinen Schwerpunkt tagsüber hat.

Schon die jetzige Situation ist unbefriedigend. Die Straßenbeleuchtung ist grob mangelhaft, mit unregelmäßigen Lichtpunktabständen bis 80 m. Mit 4,5 m Fahrbahnbreite bei gleichzeitiger Nutzung als Radfernweg, für Fußgänger und einer Vielzahl parkender PKW ist die Sicherheit nicht gewährleistet.

Ich fordere daher, die Erschließungsarbeiten des Wohngebietes **auch zeitlich** an einen geeigneten Ausbau der Pölchower Str. zu koppeln.

Bitte prüfen sie meine Aussagen bei der Diskussion und Abwägung des Entwurfes.

Mit freundlichen Grüßen

Der Hinweis auf die lückenhafte Beleuchtung an der Pölchower Straße wird zur Kenntnis genommen und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet.

Die Errichtung eines separaten Gehweges ist bereits Bestandteil des kommunalen Schulwegsicherungskonzeptes und wird in absehbarer Zeit durch die Gemeinde realisiert.