

Einwendungen zum Bebauungsplan Klosterwirt Grafrath

Zur Zeit wird der erste Entwurf zum Bebauungsplan am Klosterwirt in der Gemeindeverwaltung Grafrath öffentlich ausgelegt. Jede BürgerIn kann dazu Kritik oder Anregungen bis spätestens zum 16. Mai 2012 schriftlich einreichen. Nachfolgend sind einige der wesentlichen Kritikpunkte aus unserer Sicht aufgezählt:

Größe des Baugebietes

Der vorgelegte Bebauungsplan sieht eine zusätzliche Baufläche von ca. 6.500 qm gegenüber dem zuletzt vorgelegten Bebauungsplan Klosterhof vom Jahr 2008 vor. Es gibt keine Begründung, warum eine zusätzliche Wohnbaufläche von 6.500 qm gebraucht wird. Außerdem wird gegen § 2a des Baugesetzbuchs verstoßen, da mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Es gibt noch zusätzliche Wohnbauflächen in Grafrath, die zur Bebauung vorbereitet sind (z.B. an der Bahnhofstraße), oder demnächst bebaut werden sollen (z.B. Damian-Grundstück), so dass die Baufläche erheblich reduziert werden kann zugunsten von Grünflächen.

Zu hohe Baudichte

Auffällig ist, dass die Baudichte zum Ortsrand hin wesentlich höher ausfällt als in der nördlich anschließenden Bebauung an der Adalmuntstraße.

Eine höchstmögliche Grundflächenzahl GRZ bis 0,4 (siehe WA 1) ist im Interesse des sparsamen Umgangs mit versiegelten Flächen nicht akzeptabel, ebenso ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen (z.B. Garagen etc.) um bis zu 100% nicht hinnehmbar (siehe WA 1 und WA 2). Die Zahl der Winkelhäuser und Reihenhäuser muss deshalb reduziert werden, ebenso die zulässige Grundfläche der Doppelhäuser.

So müssen bei der vorgelegten Planung allein im Gebiet WA2 für 12 Reihenhäuser und 3 Doppelhäuser insgesamt 42 Stellplätze oder Garagen nachgewiesen werden, was eine zunehmende Versiegelung am Ortsrand bedeutet. Als Alternative bietet sich deshalb eine Tiefgarage an.

Zahl der Vollgeschosse

Im Mischgebiet (MI) östlich vom Klosterwirt-Gebäude sind 3 Häuser mit 3 Geschossen und Flachdach vorgesehen, angepasst wären 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss z.B. Satteldach 40 - 45 Grad, ähnlich wie das Klosterwirt-Gebäude. Flachdächer sind in der Umgebung nicht vorhanden und wirken gegenüber dem Klosterwirt als Fremdkörper. Eine Bebauung direkt am Ortsrand mit 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss bis 38 Grad ist nicht üblich und nicht angemessen, es sei denn, man plant schon eine zusätzliche Erweiterung von Bauflächen nach Süden!

Dachformen

Die Zulässigkeit von Dachneigungen von 18 - 38 Grad kann zum Sammelsurium an Dachlandschaften führen und entspricht nicht der unmittelbaren Umgebung. Um den Dachraum optimal zu nutzen, wird in der Praxis eher eine Dachneigung von 38 Grad gewählt, um zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss zu schaffen. Diese Geschossflächen und Wohnflächen sind in den Berechnungen des Planers bisher aber nicht berücksichtigt.

Deshalb soll die Dachneigung der Umgebung angepasst werden und dafür die Zahl der Vollgeschosse oder die Grundfläche der Häuser reduziert werden.

Berücksichtigung vorhandener Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche östlich der ehemaligen Tennisplätze als Wall mit natürlichem Bewuchs (Hecken und Bäume, ca. 1800 qm) soll erhalten bleiben, siehe auch Punkt 7.2.2: "In der Baumhecke ... bestehen gute Habitatbedingungen.....".

Die dort geplante Planstraße B soll deshalb verschoben werden.

Fehlende Infrastruktur

In der Begründung zum Bebauungsplan wird behauptet, dass die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen zur Versorgung der zusätzlichen Einwohner ausreichen.

Bei einer geplanten zusätzlichen Wohnfläche von ca. 7.700 qm ist z.B. mit Zuwachs von ca. 220 Einwohnern zu rechnen, darunter sind bis zu 100 Kinder. Für die Jahrgänge 1- 6 ist mit einem Zuwachs von über 30 Kindern zu rechnen. Hierfür sind zusätzliche Krippen- und Kita-Plätze erforderlich, da die vorhandenen Plätze ausgeschöpft sind. Die Versorgung mit Einrichtungen der Infrastruktur ist deshalb nicht ausreichend. Im Planungsgebiet sollten deshalb Einrichtungen zur Kinderbetreuung auf Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Bereitstellung von Wohnraum für ältere BürgerInnen

Die Gemeinde Grafrath hat bei Umfragen im Jahr 2007 festgestellt, dass ein Bedarf an altengerechten Wohnungen in Grafrath besteht. Bisher gibt es keine Wohnungen oder Wohnanlagen mit Service-Wohnen, Betreutes Wohnen oder altengerechte Wohnungen. Im Bebauungsplan gibt es dazu keine Festsetzungen, in der Begründung zum Bebauungsplan wird nicht darauf eingegangen. Deshalb sollen Festsetzungen gemäß §9 BauGB getroffen werden, um bei den Gebäuden östlich des Klosterwirt-Gebäudes teilweise altengerechte Wohnungen zu erstellen.

Nutzung von Klosterwirt-Gebäude und Stadel

Es fehlen Festsetzungen für gewünschte Nutzungen für das ehemalige Klosterwirt-Gebäude und Stadel. Gemäß Baugesetzbuch §9 Abs1 Nr. 9 sind z.B. Festsetzungen für Hotel und Gastronomie und Läden sinnvoll und angemessen.

Die als Biergarten festgesetzte Fläche gemäß vorgenanntem § BauGB macht nur Sinn, wenn auch für das Gebäude entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Zur Aufwertung der Fläche Biergarten sollen entsprechend Bäume festgesetzt werden.

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebietes an der Klosterstraße mit 2 Abzweigungen ist überzogen. Der südliche Abweig soll entfallen, da er in unmittelbarer Nähe zur Abzweigung Kreuzstrasse nur kritische Verkehrssituationen fördert.

Spielplätze

Es sollen extra Flächen für Spiel- und Bolzplätze festgesetzt werden. Die wenigen Grünflächen werden meist gärtnerisch gestaltet und sind nicht ausreichend als Spielmöglichkeit für Kinder, zumal keine "wild" gewachsenen jetzt vorhandenen Grünflächen (Wall) erhalten bleiben sollen.

Energiekonzept

Für das Baugebiet bietet sich eine Nahwärmeversorgung mit regenerativen Energien an (z.B. Hackschnitzel-Heizzentrale). Deshalb soll dafür vorsorglich eine Fläche für technische Anlagen gemäß § 9 Abs.1 Nr.12 bereitgestellt werden.