



CDU Fraktion Lindlar Korbstraße 6 51789 Lindlar

Telefon: 02266/440938
Telefax: 02266/440927
E-Mail: cdu.lindlar.aktuell@t-online.de
Internet: <http://www.cdu-lindlar.de>

**An den Bürgermeister,
Dr. Georg Ludwig**

Lindlar, den 12. Juni 2020

Eingaben der CDU-Gemeinderatsfraktion zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 – Am Altenlinder Feld – im Rahmen der Offenlage

Die CDU-Fraktion begrüßt unverändert dieses Bauplanungsvorhaben, wonach im Nachgang zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes die bis dahin größtenteils als Gewerbefläche ausgewiesenen Areale in Wohnbaufläche umgewidmet werden und somit der Nettoneuverbrauch von Landschaftsflächen auf ein sehr niedriges Maß reduziert werden kann.

Die Gewinnung von Wohnbaufläche auf dem Areal einer Gewerbebrache steht im Einklang mit der übergeordneten konzeptionellen, von der CDU-Fraktion verfolgten, Idee des „Arbeitens, Wohnens und miteinander Lebens“ im ländlichen Raume. Bei gleichzeitiger Fortentwicklung für die Ansiedlung neuer und mit einem Zuwachs von Arbeitsplätzen einhergehenden Expansion bestehender Gewerbebetriebe an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist es durch dieses Bauplanungsvorhaben möglich, den omnipräsenten Bedarf an Wohnungen zur Befriedigung zu verhelfen und in Anbetracht der Schaffung von ca. 65 Wohneinheiten auf dem „Altenlinder Feld“ gerade Familien mit Kindern eine veritable Perspektive zu verschaffen, sich in der Gemeinde Lindlar niederzulassen.

Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 spielen folgende Prämissen, die u.a. auch aus den Wünschen der Anlieger resultieren und welche die CDU-Fraktion gerne aufnimmt, eine ganz wesentliche Rolle:

1. Das Bauplanungsvorhaben muss zwangsläufig darauf hinauslaufen, dass sich die Planung ins Landschaftsbild und ins bestehende Ortgefüge einzufügen hat.
2. Die Verkehrssituation muss durch angemessene Regelungen nach dem Straßenverkehrsrecht sicherer gestaltet werden, und bauliche Maßnahmen müssen der zu erwartenden Zunahme des PKW-Verkehrs Rechnung tragen.
3. Die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sind zu wahren.

Zu 1:

Es müssen Festsetzungen getroffen werden, wonach es unmöglich gemacht wird, unter Ausnutzung des gegebenen Baufensters und der Bauhöhen auf einer Länge von 60



Metern Baukörper von bis zu 16 Metern Höhe und Seitenlänge zu errichten. Aus Sicht der CDU-Fraktion mangelt es hier an genau dieser klar geregelten Festsetzung. Dem nachvollziehbaren Interesse der Anwohner in nordwestlicher Richtung zum Planungsvorhaben folgend muss hier eine Festlegung der Trauf- und Firsthöhe sowie der möglichen Dachneigung derart erfolgen, dass letztlich kein Baukörper entsteht, der faktisch über mehr als zwei Vollgeschosse verfügt. Dies gilt auch dann, wenn die bereits um 0,4 reduzierte Geschossflächenzahl (GFZ) von der sich aus der BauNVO ergebenden Obergrenze von 1,2 abweicht, denn planerisch sollte es schlussendlich so sein, dass von dem Höhenniveau der Straße „Altenlinde“ ausgehend die neu zu errichtenden Gebäude eine Firsthöhe an keiner Stelle von mehr als 10,00 Metern erreichen. Zudem sollten Maßnahmen getroffen werden, um den geplanten Bauriegel aufzulockern.

Kein anderes Gebäude im Umfeld weist mehr als zwei Vollgeschosse auf. Jedoch verdeutlicht die Errichtungsweise des Gebäudes Altenlinde Nr. 74, wie sich eine Ausnutzung des Baufensters – unter Berücksichtigung der durchaus legalen Möglichkeiten – ungünstig auf das Wohnumfeld auswirken kann, weil es wahrnehmbar aus der bestehenden, üblichen Bauweise herausragt. Um den dörflichen Charakter der bestehenden Bebauung nicht zu konterkarieren, muss es zwangsläufig auch bei dem Neubaugebiet so bleiben. Es muss also ausgeschlossen sein, dass großzügige Planungsmöglichkeiten aus dem B-Plan heraus für die Errichtung weiterer Wohnhäuser im Stil des Objektes Altenlinde Nr. 74 erhalten oder entsprechend ausgenutzt werden können. Dies kann nur durch die Schaffung allgemeingültiger Regelungen mit eindeutigen, d.h. baurechtlich hinreichend bestimmten Festsetzungen gewährleistet werden.

Hierdurch sollen zudem sämtliche zu erwartenden Nachteile für die Bewohner in nordwestlicher Richtung (Kanaleffekt des Windes, Licht- und Schattenwurf, optische Einbußen) ebenso vermieden werden wie für die künftigen Anwohner, deren Perspektive in Richtung Nordwesten sich durch die eigene, tiefere Lage verschlechtert und letztlich durch einen riesig wirkenden Baukörper abgeschnitten wird.

Rein vorsorglich weist die CDU-Fraktion darauf hin, dass Situationen wie im damaligen Neubaugebiet „Lindlar-West“, wo es zu einem bunten Strauß an verschiedensten Baukörpern unter Anwendung verschiedenster Konstruktionsmöglichkeiten, Dach- und Fassadengestaltungen bei zugleich unterschiedlichster Auslegung des geltenden Baurechts gekommen ist. So etwas darf sich unter keinen Umständen wiederholen. Die CDU-Fraktion möchte den Bürgerinnen und Bürgern zwar ein Höchstmaß an gestalterischen Freiheiten anheimstellen, jedoch hat jenes gutgemeinte Konzept eines großzügigen Baurechts auch seine Schwächen in der gestalterischen Umsetzung gezeigt. Deshalb möchte die CDU-Fraktion auch an dieser Stelle die

Besuchen Sie die neue Homepage der CDU Lindlar im Internet: www.cdu-lindlar.de



Gestaltungsmöglichkeiten konkreter fassen: Abgesehen von der Dachgestaltung des geplanten Bauriegels – hier sollten auch andere Dachformen grundsätzlich ermöglicht werden – sollen Satteldächer der übrigen Wohnhäuser mit einer matt-schwarzen Bedachung vorgeschrieben werden. Die Fassadenfarbe der zu verputzenden Gebäude soll nicht nur als „hell“ sondern als „weiß“ einschließlich des als „weiß“ zu bezeichnenden Farbspektrums festgelegt werden.

Das zu bebauende Areal soll nach Ansicht der CDU-Fraktion weitestgehend von Arrondierungen und Geländeneivellierungen frei bleiben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 lässt bislang die planerische Gestaltung der Flurstücke Nr. 46 und 262 außer Acht. Und dabei soll es auch bleiben. Hierbei handelt es sich um einen bislang ungenutzten Grünstreifen zwischen dem geplanten Bauriegel und der Straße „Altenlinde“. Die dort bestehende Hanglage darf nicht durch Aufschüttung an das Höhengniveau der Straße „Altenlinde“ angeglichen werden. Andernfalls würden die vorbenannten Standortnachteile für die Anwohner in Richtung Nordwesten erheblich verstärkt. Dies lehnt die CDU-Fraktion ab.

Die Eigentümerin der Flurstücke Nr. 46 und Nr. 262 sollte diese Areale in keiner Hinsicht in die Bauplanung, beispielsweise durch Hinzuziehung der dortigen Grünflächen zur Hälfte in die Abstandsberechnung nach BauO NRW, miteinbeziehen können. Die CDU-Fraktion fordert auch diesbezüglich eine Festsetzung im B-Plan, so dass die bisherige Grünfläche (Flurstücke Nr. 46 und Nr. 262 zusammen) sich als solche auch im Entwurf des P-Planes wiederfindet und damit erhalten bleibt.

Zu 2:

Durch die zu erwartende Zunahme des PKW-Verkehrs müssen Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Sinne der StVO ergriffen werden. Hierzu hat die CDU-Fraktion bereits entsprechende Anträge an die Verwaltung gerichtet. Neben einer Einschränkung der Parkmöglichkeiten im Mündungsbereich zum Altenlinder Feld auf der Straße „Altenlinde“ zur Wahrung der Übersichtlichkeit u.a. beim Queren der Anwohner zum Erreichen der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Dorfmitte, soll zukünftig auch die Errichtung einer Querungshilfe samt eines Zebrastreifens (vgl. Lichtbild 1 sowie weitere Gestaltungsbeispiele in den Anlagen) in Höhe des jetzigen Wartehäuschens in Richtung dorfauswärts eingeplant werden. Da die künftige Lage der Bushaltestelle in Richtung Dorfmitte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann, sind planerisch alle denkbar möglichen Vorkehrungen zu treffen, um ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit im Hinblick auf Schulkinder und Senioren zu realisieren. Auf jeden Fall muss auch eine überdachte und ausgeleuchtete Wartemöglichkeit für die Fahrtrichtung dorfeinwärts geschaffen werden. Darüber hinaus soll auch die Errichtung eines Bürgersteiges am Rande der orthogonal zur Straße „Altenlinde“ verlaufenden Zufahrt zum Neubaugebiet (vgl. Lichtbild 2 der Anlagen) vorgesehen und dem Investor aufgetragen werden.



Im Wohngebiet selbst soll das Parken am Straßenrand in alternierendem Seitenwechsel zur gleichzeitigen Reduzierung des Verkehrsflusses im Sinne der Verkehrssicherheit ermöglicht werden. Alternative Parkformen, beispielsweise einen Sammelparkplatz vor dem gesamten Areal in Verbindung mit einem Einfahrverbot etc. lehnt die CDU-Fraktion aus vollster Überzeugung zugunsten der zukünftigen Bewohner kategorisch ab. Es ist jedoch darauf zu achten, dass bei einem meist kostenbedingten Verzicht auf die Errichtung eines Kellers bei den Einzelgebäudes es nicht zu einer Verlagerung der privaten Abstellflächen in den öffentlichen Raum kommt, weil zulässige Garagen nicht zum Abstellen von PKW genutzt werden, sondern als billige Ersatzflächen für fehlenden Kellerraum. In bestehende Neubaugebieten auf dem Gemeindegebiet ist dieses Phänomen bereits Usus geworden, worunter letztlich nicht nur die Verkehrssituation stark leidet, sondern auch Kosten sozusagen in den öffentlichen Raum ausgegliedert werden. Die CDU-Fraktion weist hierauf explizit hin.

Zu 3:

Ergänzend zu den bislang getroffenen Feststellungen im Hinblick auf den Umwelt und Klimaschutz regt die CDU-Fraktion an, die künftigen Grundstückseigentümer zu verpflichten, noch näher zu benennende und ausweislich einer entsprechenden Satzung bekannt zugebende Bienennährgehölze und bestimmte Bäume, darunter beispielsweise „heimische“ Obstbäume zu einem bestimmten Anteil im Verhältnis zur gesamten zur gärtnerischen Gestaltung zur Verfügung stehenden Fläche anzupflanzen. Beispielsweise könnte dies durch zwei Bienennährgehölzbüschen und einen einheimischen (Obst-)baum auf 150 m² zur gärtnerischen Gestaltung verfügbaren Fläche vorgegeben werden. Auf die Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Wohngebäude sollte angesichts der gegenwärtigen, sehr geringen Förderung und des Emporkommens neuer Technologien wie z.B. die Nutzung von Wasserstoff mit Blick auf den erheblichen wirtschaftlichen Nachteil für die zukünftigen Eigentümer und auch im Hinblick auf die bereits in der EnEV verpflichtenden Maßnahmen zur Dekarbonisierung und damit einhergehenden, sehr erheblich gesteigerten Baukosten, verzichtet werden. Der einzig verbleibende Vorteil für die Eigentümer wäre die Eigennutzung des selbst erzeugten Stromes. Eine Produktion von Überschüssen ist extrem unwirtschaftlich geworden und macht nur in Verbindung mit ebenso verpflichtender Speichertechnik Sinn. Diese ist aber sehr kostspielig und vor dem Hintergrund der hierzu verwendeten seltenen Grundstoffe und Chemikalien unter ökologischen Gesichtspunkten stark hinterfragenswert.

Bei nach der EnEV zu errichtenden Wohngebäuden ist der Heizenergiebedarf derart gering, dass allermeist eine elektrisch zu betreibende Luft-Wasser oder gar Luft-Luft-Wärmepumpe (Lüftungsanlage mit Kleinstwärmepumpe) ausreichend ist. Diesen Eigenbedarf kann man aber beispielsweise dann, wenn er während der dunklen Wintermonate besteht, kaum durch solarenergetische Einträge decken, auch dann nicht,

Besuchen Sie die neue Homepage der CDU Lindlar im Internet: www.cdu-lindlar.de



wenn die Lage für die Nutzung von PV-Energie grundsätzlich herausragend wäre. In den Sommermonaten wiederum ist die Effizienz vorbenannter Wärmepumpentechnologien derart hoch, dass auch die Installation einer solarthermischen Anlage wirtschaftlich und eingedenk der für die Herstellung verwendeten Materialien ebenso ökonomisch sinnlos ist bzw. sich eine Verpflichtung gar verbietet. Diese Maßnahmen müssen den Eigentümern zur Deckung des Eigenbedarfes anheimgestellt bleiben, denn nur sie können diese Investitionen für sich hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit beurteilen. Werden Eigentümer zu einer offensichtlich wirtschaftlich nachteiligen und zum Verlust führenden Investition gedrängt, dürfte es für diese Probleme mit dem Finanzamt (Stichwort „Liebhaberei“) geben. Zudem könnte eine solche Verpflichtung einen enteignungsgleichen Eingriff darstellen.

Die Gemeinde Lindlar muss zudem nicht Angelegenheiten regeln die bereits gesetzlich verpflichtend sind.

Im Ergebnis begrüßt die CDU-Fraktion die Nutzung auch von PV-Anlagen zur Deckung des eigenen Energiebedarfes und setzt sich für die Nutzung regenerativer Energien ein. Jedoch sollte dies nicht durch Zwangsmaßnahmen, sondern im Rahmen der ökonomischen und ökologischen Eigenverantwortung der zukünftigen Eigentümer erfolgen.

Durch die Gestaltungsmacht des B-Planes sollten Maßnahmen zur Steigerung der Artenvielfalt von Flora und Fauna ein stärkeres Gewicht erhalten.

Hans Schmitz
(Fraktionsvorsitzender)

Gerd Werner
(Fraktionsgeschäftsführer)

Guidor Heller
(Ratsmitglied)

Sven Engelmann
(SKB)

Besuchen Sie die neue Homepage der CDU Lindlar im Internet: www.cdu-lindlar.de