

Ralph Baumann c/o BG Planwerkstatt Ebertallee 76 49084 Osnabrück

Stadt Georgsmarienhütte _ Fachbereich IV
Frau B. Sydekum
Oeseder Straße 85

49124 Georgsmarienhütte



BÜROGEMEINSCHAFT
ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFTSPLANUNG

RALPH BAUMANN

M.ENG. (FM/IW), Dipl.-Ing. ARCHITEKT

THOMAS WEIDMANN

LANDSCHAFTSPLANUNG

EBERTALLEE 76
49084 OSNABRÜCK
RUF 0541-75075838
FAX 0541-75075839

Osnabrück, 17.09.2021

**BV Neubau von zwei Wohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten,
Suendorfweg 12 (A, B), 49124 Georgsmarienhütte, Bauvoranfrage AZ 03173-21
Begründung zur Abweichung der im B-Plan vorgesehenen verkehrlichen Erschließung**

Sehr geehrter Frau Sydekum,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie den zum betreffenden Vorhaben eingereichten Unterlagen zur Bauvoranfrage (AZ 03173-21) zu entnehmen ist, ist auf dem Flurstück 3/59 zur Schaffung von notwendigem Wohnraum eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern mit je 2 Wohneinheiten vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 250 „Suendorfweg 12“ sieht zur Erschließung der vorgesehenen Wohnhäuser eine Zuwegung entlang der südlichen Grundstücksgrenzen des Flurstückes 3/58, anteilig südlich des bestehenden Gebäudes, vor.

Diese Erschließung ist aus nachstehenden Gründen nicht ausführbar, sodass eine Abweichung von der betreffende B-Plan Festsetzung erforderlich ist und hiermit beantragt wird. Zur prinzipiellen Darstellung etwaiger Neigungen der neu zu erstellenden Erschließungsstraße an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3/58 liegt ein System-Geländeschnitt an:

- Neigung 01 _ im Bereich des Bestandsgebäudes = 25 % Neigung
- Neigung 02 _ bis Anschluss Alternativerschließung über Flurstück 3/19 = 18 % Neigung
- Neigung 03 _ Alternativerschließung vollständig über Flurstück 3/58 = 12 % Neigung

Alternativ ist die verkehrliche Erschließung mittels Wegerechte über die bereits vorhandene städtische Zufahrtsstraße (Flurstück 3/21) und dem Flurstück 3/19 (Suendorfweg Nr. 10, Miteigentum des Antragsstellers), wie sie in den bereits eingereichten Unterlagen zu entnehmen ist, vorgesehen.

Begründung der Abweichung:

1.) Die im Bebauungsplan für die Erschließung vorgesehene Breite von 3,50 m ist nicht umsetzbar, da das Bestandsgebäude lediglich den Mindestgrenzabstand von 3,00 m einhält.

2.) Die Erschließung wird für Rettungsfahrzeuge aufgrund der Überschreitung der maximalen Neigung von 10 % nicht nutzbar sein (siehe anliegender System-Geländeschnitt). Zudem ist durch die vorhandene bauliche Substanz das erforderlich Freiraumprofil, bzw. die lichte Höhe von 3,50m nicht einzuhalten.

3.) Bei der im B-Plan vorgesehenen (verkehrlichen) Erschließung mit einer maximal möglichen Breite von 3,00 m, werden keinerlei Ausweich- und Rangiermöglichkeiten bei gleichzeitiger Nutzung durch verschiedene Verkehrsteilnehmer bestehen. Der im B-Plan festgesetzte Erschließungsbereich an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 3/58 wird zwingend sowohl als Zu-, als auch als Ausfahrt für sämtliche Verkehrsteilnehmer, einschl. Radfahrer und Fußgänger, genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Zufahrtsrampe regelmäßig zeitgleich durch verschiedene Verkehrsteilnehmer genutzt werden wird und es hierdurch zu zahlreichen potentiell gefahrträchtigen (Gegenverkehr-) Situationen kommen wird. Insbesondere durch die erhebliche Neigung der Erschließungsrampe wird zudem durch z.B. erforderliches Zurücksetzen eines Pkws auf stark geneigter Fläche das Gefahrenpotential erheblich gesteigert. Im Weiteren hierzu auch siehe Punkt 8 „Absturzsicherung“. Insgesamt ist aufgrund der fehlenden Ausweich- und Rangierflächen in Verbindung der erforderlichen erheblichen Rampenneigung ein erhebliches Gefahrenpotential festzustellen. Dieses wird in den Herbst- und Wintermonaten zudem nochmals durch rutscheinwirkende Verhältnisse (u.a. Laub, Schnee, Glatteis) erheblich gesteigert.

Die vorgenannte und vom Antragssteller vorgesehene alternative verkehrliche Erschließung über die Flurstücke 3/19 und 3/21 bieten sowohl notwendige Ausweichflächen in Gegenverkehr- Situationen als auch eine erheblich verbesserte Einsichtnahme zur Einfahrt in den Suendorfweg bei gemäßigter Neigung.

4.) Es ist zu erwarten, dass sich bei der im B-Plan vorgesehenen Erschließung durch die erforderliche Standzeit zur Einsichtnahme zur Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum (Suendorfweg) durch das Anfahren von Kraftfahrzeugen auf stark geneigter Fläche zu deutlich erhöhten Schallemissionen führen wird.

Folglich wird sich die Schallimmission/ Lärmbelästigung für angrenzende Anwohner, insbesondere für die Bewohner der betreffenden Wohnung (Nr. 12) massiv erhöhen.

Zudem wird sich die vorbeschriebene Schallemission/ -immission durch im Gefälle rückwärts anfahrende Kraftfahrzeuge zur Auflösung der in Punkt 3 beschriebenen Gegenverkehr-Situation weitergehend erhöhen.

Im Bereich der Ausfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum (Suendorfweg) ist zudem mit Verweis auf Punkt 3, im Zusammenhang der beschriebenen Gegenverkehr-Situation, mit einer erheblichen Erhöhung des Gefahrenpotentials durch rückwärts ausfahrende Pkws in den Suendorfweg zu rechnen, insbesondere für Fußgänger / Radfahrer an/ auf dem Suendorfweg.

5.) Eine Erschließung der vorgesehenen Wohnhäuser von (zeitweilig) mobilitätseingeschränkten Personen wird aufgrund der erforderlichen Neigungen fußläufig/ per Fahrrad nicht möglich sein, insbesondere auch in den Herbst- und Wintermonaten durch entsprechende rutscheinwirkende Verhältnisse (u.a. Laub, Schnee, Glatteis). Auch für Personen ohne Einschränkung besteht aufgrund der zu erwartenden erheblichen Neigung ein gewisses Gefahrenpotential durch Rutschgefahr.

6.) Bei der Herstellung einer geneigten Erschließung im Bereich des Bestandsgebäudes werden erhebliche Außenwandbereiche freigelegt werden. Hierbei ist eine Freilegung lastabtragender Bauteile möglich, sodass eine Beeinträchtigung statisch relevanter Bauteile nicht ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich werden im Bereich des Bestandsgebäude erhebliche bauliche Maßnahmen erforderlich sein, die aktuell in Umfang und Kosten nicht absehbar sind und auch zu erheblichen Rückbaumaßnahmen des Bestandes führen können.

7.) Gegenüber der im B-Plan vorgesehenen Zu-/ Ausfahrt auf den Suendorfweg werden Bereiche als notwendige Stellflächen für den ruhenden Verkehr genutzt. Durch die Anordnung der Ausfahrt, wie sie im B-Plan vorgesehen ist, müssten die betreffenden Bereiche freigehalten werden, sodass 3 - 4 dringend benötigte Pkw-Stellplätze (Anwohner der Wohnanlage Suendorfweg 11) wegfielen.

8.) Aktuell wird die betreffende Fläche der neuen Erschließung im Bereich des Bestandsgebäudes als Terrasse einer Wohneinheit genutzt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe einer öffentlich zugänglichen Rampe sind entsprechende Bereiche der vorhandenen Fenster-/ Türöffnung baulich zu verschließen. Dieses führt zu einer deutlichen Reduzierung der Fensterfläche zur natürlichen Belichtung und Belüftung. Im Detail kann dieses zu einer unzulässigen Verknappung der erforderlichen Fensterflächen von 1/8 der Grundfläche führen.

Zudem wird die unter Punkt 4 beschriebene deutliche Erhöhung der Schallemission durch anfahrende/ zurücksetzende Kraftfahrzeuge aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung für die Bewohner dieser Wohnung führen.

Sofern die verkehrliche Erschließung südlich am Bestandsgebäudes geführt wird und der Ausfahrtsbereich entsprechend ausgebildet wird, sind zudem unmittelbare Einblicke von außen in die Wohnung/ in die Privatsphäre der Bewohner möglich.

Zudem entsteht bei Anordnung einer flacher geneigten Rampe über die gesamte Grundstücksbreite des Flurstücks 3/58 (siehe System-Geländeschnitt, Neigung 12%) für die Untergeschosswohnung des Bestandsgebäudes die Situation, dass die geneigte Erschließung (Rampe) an der süd-östlichen Gebäudeecke eine Höhe von ca. 2,00 m (zeichnerisch 1,97 m, siehe System- Geländeschnitt) aufweisen wird.

Eine seitliche Abböschung ist aufgrund bestehender erforderlicher Fensteröffnungen in der Ostfassade im Untergeschoss nicht möglich, sodass hier als seitlicher Rampenabschluss eine bis zu 2,00m hohe Stützwand erstellt werden muss. Zudem wird der betreffende Bereich mit entsprechenden Mitteln gegen Absturz von Personen, Fahrrädern und Kraftfahrzeugen zu sichern sein. Laut ZTV ING - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Ingenieurbauten beträgt die Geländerhöhe bei Radverkehrnutzung mindestens 1,30m, sodass an der Gebäudeecke mit einer Aufbauhöhe von ca. 3,30m in der Senkrechten zu rechnen sein wird.

Dieses führt zu einer vollständigen Verschattung des betreffenden Wohnbereiches im UG sodass die erforderliche natürliche Belichtung nicht gewährleistet werden kann und auch die Frischluftzufuhr deutlich eingeschränkt wird.

In Summe ist davon auszugehen, dass die betreffende Wohneinheit (140m², aktuell bewohnt von Familie mit 3 Kindern) nicht mehr als vermietbarer Wohnraum zur Verfügung stehen kann und somit notwendiger attraktiver Wohnraum für Georgsmarienhütte abgebaut wird.

Zusammenfassung:

Eine Ausführung der (verkehrlichen) Erschließung, wie sie im betreffenden B-Plan Nr. 250 „Suendorfsweg 12“ vorgesehen ist, ist aus vorgenannten Gründen nicht plausibel darstellbar. Die verkehrliche Erschließung soll daher, wie im Zuge der Bauvoranfrage bereits eingereicht wurde, über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße (Flurstück 3/21) und das im Miteigentum des Antragstellers befindliche Flurstück 3/19 (Suendorfsweg 10) erfolgen.

Für die betreffende Abweichung wird hiermit die Zustimmung zur Befreiung beantragt.

Anlagen:

- System- Geländeschnitt

Bei Bedarf wenden Sie sich gerne an mich.



Mit freundlichen Grüßen

(M. Eng. Dipl.- Ing. [FH] Architekt Ralph Baumann)

Ort, Datum, Unterschrift Antragssteller

Zusammenfassung:

Eine Ausführung der (verkehrlichen) Erschließung, wie sie im betreffenden B-Plan Nr. 250 „Suendorfsweg 12“ vorgesehen ist, ist aus vorgenannten Gründen nicht plausibel darstellbar. Die verkehrliche Erschließung soll daher, wie im Zuge der Bauvoranfrage bereits eingereicht wurde, über die bereits vorhandene Zufahrtsstraße (Flurstück 3/21) und das im Miteigentum des Antragstellers befindliche Flurstück 3/19 (Suendorfsweg 10) erfolgen.

Für die betreffende Abweichung wird hiermit die Zustimmung zur Befreiung beantragt.

Anlagen:

- System- Geländeschnitt

Bei Bedarf wenden Sie sich gerne an mich.



Mit freundlichen Grüßen

(M. Eng. Dipl.- Ing. [FH] Architekt Ralph Baumann)

11.11.2012
Gausel
Baumann

Ort, Datum, Unterschrift Antragsteller