



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 86 Siedlung Düsterohl
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Vorentwurf)**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	12.12.2007	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Abwägung der in der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 vom 12.09.2007

Teilanregung 1

Der Antragsteller regt die Bebauung der Freiflächen des Flurstückes 198 mit einem Mehrfamilienhaus und mehreren Garagen/Stellplätzen an.

Die Bebaubarkeit der Freiflächen des Flurstückes Nr. 198 ist städtebaulich vertretbar, weil für ein weiteres Wohngebäude an der Eberstraße auch in Zukunft kein Stellplatzdefizit zu erwarten ist und die städtebaulichen Freiräume vorhanden sind. Die Randlage des Bauplatzes und die eingeschränkte Erschließungsqualität der privat zu erstellenden Zuwegung ermöglichen eine auf maximal 2 Wohneinheiten festgesetzte 2-geschossige Wohnbebauung.

→ Der Anregung wird mit Beschränkung auf ein Zweifamilienhaus gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Teilanregung 2

Die angeregte Errichtung von Stellplätzen vor dem Doppelhaus Nr. 9-11 senkrecht zur Ebertstraße wird mit Festsetzungen zur Begrünung in den Planentwurf aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Teilanregung 3

Der Anregung folgend wird ein Baufenster für ein 2-geschossiges Wohnhaus festgesetzt. Die verbleibenden Freiflächen der heutigen Grünfläche entlang des Fußweges zur Grundschule St. Nikolaus/Ostlandstraße sind gemäß Festsetzungen mit 6 Obstbäumen zu bepflanzen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 2 vom 28.09.2007

Der Antragsteller regt an, zu den ca. 4 vorhandenen Stellplätzen an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 403 8 zusätzliche entlang der Böcklerstraße festzusetzen.

Städtebaulich und verkehrstechnisch vertretbar ist die Errichtung einer privaten, eingegrünten Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Böcklerstraße nördlich des Wohnhauses Nr. 7. Die Stellplatzanlage kann die 4 bereits vorhandenen Stellplätze integrieren und um weitere 6 Stellplätze erweitert werden.

Die Stellplatzsituation im Straßenraum wird durch die Stellplatzanlage begünstigt, da nur eine zentrale Zufahrt festgesetzt ist, aber zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Der Antragsteller regt die Senkrechtaufstellung der Stellplätze an der Böcklerstraße an. Hierdurch werden Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum blockiert. Es besteht auch eine Gefahrensituation durch rückwärts ausfahrende Pkw in unmittelbarer Nähe zu dem Kurvenbereich.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Planfassung wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 3 vom 12.09.2007

Anstelle der zwischen den beiden Häusern Leonhardstraße 3 und 5 im Planentwurf vorgesehenen Anlage von 10 Stellplätzen wird der Bau von 1 bis 2 Doppelgaragen entsprechend vorliegendem Bauantrag angeregt.

Mit dem Bau von 1-2 Doppelgaragen neben den Gebäuden Leonhardstraße 3 und 5 würden lediglich die vorhandenen 4 privaten Stellplätze ersetzt und das Planungsziel des Abbaus des Stellplatzdefizits nicht einmal ansatzweise erreicht. Das öffentliche Interesse an der planungsrechtlichen Sicherung von 10 Stellplätzen/Carports wird höher bewertet als der private Vorteil der geplanten Garagen, die weiterhin 1-2 Stellplätze (Zufahrtbereich) im öffentlichen Straßenraum blockieren würden. Mit dem Bau der Sammelstellplatzanlage soll die Errichtung von 2 Garagen in Bereich der vorderen und hinteren Bauflucht der o.g. vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Diese sind städtebaulich vertretbar, da diese Garagen weder vom baulich freizuhaltenen Grünbereich noch vom öffentlichen Straßenraum wahrgenommen werden. Der angeregten Festsetzung von Garagen wird aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt. Im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen ist als integrativer Bestandteil der Stellplatzanlage und nur in Verbindung mit dem gleichzeitigen Bau dieser die Errichtung von 2 Garagen möglich.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Planentwurf wird entsprechend geändert.

Schreiben Nr. 4 vom 13.09.2007

Teilanregung 1

Die Antragstellerin regt die planungsrechtliche Berücksichtigung eines Stellplatzes/Carports an der südlichen Grundstücksgrenze vor dem Haus Leonhardtstraße 11 an.

Die Erstellung eines privaten Stellplatzes vor dem Haus Leonhardtstraße 11 geht zu Lasten eines öffentlichen Parkplatzes im Straßenraum. Es entsteht kein zusätzlicher Stellplatz, zudem ist eine angemessene Eingrünung mangels Freiflächen an diesem Straßenabschnitt nur teilweise möglich.

Anmerkung: Aus oben genannten Gründen ist auch die unmittelbar angrenzende Grünfläche für die Errichtung von Stellplätzen nicht geeignet. Bedingt durch die Größe der Grünfläche käme nur eine Senkrechtsaufstellung der parkenden Fahrzeuge in Frage, was neben dem Wegfall der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum auch eine Gefahrensituation durch rückwärts ausfahrende Pkw im Kurvenbereich bedeuten würde.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Teilanregung 2

Neben den im Planungsentwurf festgesetzten gartenseitigen Anbauten wird auch die Zulässigkeit von Wintergärten und konstruktiv eigenständigen Balkonen im 1. Obergeschoss als kostengünstige Varianten angeregt.

Wintergärten als vollgedämmte bewohnte Glasanbauten stören das städtebaulich beabsichtigte einheitliche Erscheinungsbild der Anbauten.

Die Zulässigkeit von Glas- und Putzanbauten nebeneinander beinhaltet ein satzungsmäßig nicht zu lösendes Gestaltungsdefizit in Form von möglichen aufdringlichen, ungeordneten, sichtschutzverletzenden Anbauten.

Des Weiteren reduzieren die Glasdächer von Wintergärten die Größe der Balkone nicht unerheblich und nehmen ihnen die Funktion als Gartenersatz. Die im Schreiben erwähnten mit dem Rohbau seinerzeit erstellten Balkone der Häuser Leonhardtstraße 2-8 entsprechen nicht der Wohnqualität, die mit den Anbauten angestrebt wird.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Teilanregung 3

Es wird vorgebracht, die Farbpalette für die Fassaden möge um „frischere Blau-Grautöne“ ergänzt werden.

Die authentische, heute noch vorhandene einheitliche Farbgebung der genossenschaftlich errichteten Siedlungshäuser ist ein wesentliches Gestaltungsmerkmal, das in Verbindung mit den zusammenhängenden Grünzügen die zeilenartige Gebäudekubatur dezent zurücktreten lässt.

Da zur Milderung der Stellplatzdefizite städtebauliche Eingriffe durch den Bau von Stellplatz-/Carportanlagen in die Grünzüge nicht zu vermeiden sind, soll die in den Festsetzungen bereits zugestandene alternative Farbgestaltung der Fassaden wegen des dann zu erwartenden unruhigen und aufdringlichen Erscheinungsbildes nicht erweitert werden.

Bereits die für die Anbauten zulässige Helligkeitsstaffelung bewirkt eine städtebaulich vertretbare farbliche Gliederung der Gebäudefassaden.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 5 vom 13.09.2007

Teilanregung 1

Es wird vorgebracht, dass Hinweis und Aufeinanderfolge der Termine der Bürgerbeteiligung zu kurzfristig und diesbezüglich Fristen nicht eingehalten worden wären.

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gibt es keine einzuhaltenden Fristen. Der vorab im September durchgeführten Erörterung der Planung mit den Bürgern wird eine im Verfahren nach BauGB vorgeschriebene öffentliche Entwurfsauslegung folgen.

Hinweise auf die Bürgerinformationsveranstaltung waren frühzeitiger als im Anschreiben angegeben; die Beteiligungsfrist bis 14.09.2007 wird nicht erwähnt.

29.08.2007	Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU)
01.09.2007	Hinweisbekanntmachung in der Bergischen Landeszeitung (BLZ) und öffentliche Bekanntmachung (Aushang Rathauptstreppe) mit Hinweis auf Bürgerinformationsveranstaltung und Planaushang
04.09.2007	Presseartikel BLZ und Anzeigen-Echo vom 05.09.2007
06.09.2007	Bürgerinfo, Veranstaltung in der Aula Konrad-Adenauer-Hauptschule
zusätzlich:	
07.09.2007 bis 14.09.2007	Planaushang Altes Stadthaus, Marktplatz 15 – Gelegenheit zur Erörterung und Vorbringung von Stellungnahmen

Die Zweifel an der ordnungsgemäß durchgeführten frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung sind unbegründet. Ein Widerspruchs- bzw. Einspruchsrecht gegen diese im Planungsverfahren nach BauGB nicht zwingend vorgeschrieben frühzeitige Bürgerbeteiligung besteht nicht.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einwände, dass der Hinweis auf die Bürgerinformationsveranstaltung und die Terminabfolge nicht fristgerecht erfolgt seien, sind unbegründet.

Teilanregung 2

Zu den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten wird angeführt:

Die Teileigentumsverhältnisse wurden in dem Planentwurf nicht ausreichend berücksichtigt. Die Obergeschosswohnungen haben keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Die geschossweise unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sind bekannt und waren unter anderem Anlass die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten für beide Geschosse so groß und flexibel wie städtebaulich vertretbar zu halten.

Für die OG-Wohnungen bestehen durchaus Erweiterungsmöglichkeiten, da nur sie von dem zulässigen Dachausbau mit Gauben profitieren können. Auch der mit dem Anbau zulässige „Balkon“ vergrößert die Nutzfläche der OG-Wohnungen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Annahme, das Obergeschoss der vorhandenen Gebäude sei planungsrechtlich nicht ausbaufähig, trifft bewiesenermaßen

nicht zu und damit auch nicht die planungsrechtliche Benachteiligung von Wohnungsteileigentum.

Teilanregung 3

Die Einsender bringen vor:

Die festgesetzte, normierte Größe der Anbauten lässt kein rentables Bauen zu und ist nicht abgestimmt auf die Position vorhandener Fenster. Lage und Größe der Anbauten können nicht individuell bestimmt werden. Die örtlichen baulichen und städtischen Gegebenheiten werden nicht ausreichend berücksichtigt, wie dies in der der Verwaltung vorliegenden Bauvoranfrage der Fall sei.

Die Festsetzung des Baufensters von 3,75 m x 3,75 m Rohbaumaß für den Anbau beruht auf einer umfangreichen Grundrissanalyse durch ein qualifiziertes Architektenbüro. Die als Einzelfall erkannten Konfliktfälle wie beispielsweise eine teilweise Überbauung von Badezimmerfenstern durch den geplanten Anbau sind gestalterisch und bauordnungsrechtlich lösbar. Die dem Bauamt vorliegenden geschossübergreifenden, glasdominierten Anbauvarianten der Einsender konnten weder gestalterisch noch in der Verträglichkeit mit ebenso ermöglichten nachbarlichen Anbaumöglichkeiten die städtebaulichen Kriterien erfüllen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt. Die vorgebrachten Änderungen zur Festsetzung der baulichen Erweiterung und Gestaltung der Wohnhäuser werden aus städtebaulichen Gründen nicht berücksichtigt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 6 vom 29.09.2007

Die Antragsteller regen an, für das Haus Pollenderstraße 8 auf der Gartenseite die Errichtung von 2 Balkonen darunter 2 Terrassen für die betroffenen Wohnungen zuzulassen.

Der Bebauungsplanentwurf setzt Balkone nur an der Stelle der Anbauten im Erdgeschoss fest. Grundrissorientiert sind diese für 2 Wohnungen im Erdgeschoss in diesem Fall an den Flanken der gartenseitigen Gebäudewand festgesetzt. Eine planungsrechtliche Berücksichtigung von Anbauten/Balkonen mittig vor der Fassade ist wegen der dort vorhandenen Bäder nicht möglich. Folglich sind Balkone nur in Verbindung mit dem Bau der Anbauten an den Gebäudeflanken möglich. Die Terrassen sind von den Festsetzungen nicht betroffen und damit wie geplant realisierbar.

→ Der vorgebrachten Anregung wird nicht gefolgt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 7 vom 08.09.2007

Der Antragsteller teilt seinen Wunsch mit, einen Stellplatz/Garage zu pachten/zu erwerben.

In den angesprochenen Bereichen sind planungsrechtlich nur Stellplätze und Carports zulässig. Der Bebauungsplan kann die privatrechtliche Umsetzung nicht regeln.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth für die Planerstellung durch ein Planungsbüro und die Sach- und Personalkosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Begründung:

Die Verfasser der eingegangenen Stellungnahmen werden über das Abwägungsergebnis informiert. Der überarbeitete Planentwurf wird nach Umstellung auf das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB Anfang 2008 öffentlich ausgelegt (vgl. Tagesordnungspunkt 1.4.2 dieser Sitzung)

Das Ing.-Büro Planwerk steht in der Sitzung für Informationen zum Planentwurf zur Verfügung.

Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahme aus der Bürgerbeteiligung

Anlage 2: Begründung (Entwurf)

Anlage 3: Textliche Festsetzung (Entwurf)

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 86, Planteil – Entwurf – (verkleinert ohne Maßstab)