Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister

V/2008/305

II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul
1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Vorentwurf
3. Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	03.04.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul wird eingeleitet.

2. Dem beigefügten Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul wird zugestimmt.

   Ziele des Bebauungsplanes sind:
   - Erhalt und Sicherung der Villa und des Parks
   - Schaffung zwei neuer Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser
   - Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung durch Trauf- und Firsthöhen
   - Erhalt und Ausbau vorhandener Gehölzstrukturen

3. Auf Grundlage des beigefügten Vorentwurfes ist die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planung wird vom Antragssteller in Auftrag gegeben. Entstehende Sachkosten werden ebenfalls von ihm getragen. Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Begründung:

Bereits 2004 stellte der Eigentümer der Flächen einen Bauantrag für eine Stellplatzanlage innerhalb der Parkfläche. Seit diesem Zeitpunkt laufen Gespräche zwischen dem Eigentümer und der Stadt Wipperfürth. Im Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde dies berücksichtigt, so dass der neue Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich eine abweichende Darstellung zum Flächennutzungsplan von 1980 zeigt. Zum Schutz des dortigen Parks wurde die Mischgebietsfläche zwischen Villa und Straße zurück genommen und im Ausgleich dafür westlich der Villa neu dargestellt. (Anlage 3)

Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Wipperfürth-Niedergaul“. Auf dem Grundstück selber befindet sich eine alte Villa von 1895, welche von einem Park umgeben ist. Die Villa und der Park sind beide Bestandteile des Industrieensemble Niedergaul und sind in der Satzung als erhaltenswert festgesetzt worden.

Auf der im Flächennutzungsplan neu dargestellten Mischgebietsfläche möchte der Antragssteller nun zwei Bauplätze verwirklichen. Die Verwaltung sieht in der Ermöglichung der Bauplätze die Chance, durch entsprechende Sicherungsinstrumente, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, den Eigentümer zum Erhalt und zur Verbesserung des Zustandes der Villa zu verpflichten und ihm dies zu ermöglichen. An der Erhaltung und Sicherung der Villa besteht städtebauliches und öffentliches Interesse. Entstehende Neubebauung muss dem Erscheinungsbild der Villa untergeordnet sein.

Das Schreiben des Antragsstellers ist als Anlage ebenfalls beigefügt (Anlage 1).

Anlagen:

Anlage 1	Anschreiben des Antragssteller
Anlage 2	Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul
Anlage 3	Vergleich Flächennutzungsplan von 1980 und aktuell
Anlage 4	Planzeichnung (Vorentwurf ohne Maßstab)
Anlage 5	Textliche Festsetzungen