



II - Stadt- und Raumplanung

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	03.04.2008	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 Leonhardtstraße 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 Leonhardtstraße 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 neben der erforderlichen Zufahrt zur neuen Sammelstellplatzanlage 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 freizuhaltenden 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 Senkrechtaufstellung 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 neu festgesetzten 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	Planaushang Altes Stadthaus, Marktplatz 15 – Gelegenheit zur
14.09.2007	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 und somit benachteiligt, trifft bewiesenermaßen nicht zu.

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.

Erklärtes Gestaltungsziel des Bebauungsplanes ist die Wahrung der einheitlichen Gebäudeordnung und Fassadengliederung des vorgefundenen Siedlungsbaus aus den 50er Jahren. Die Festsetzung des Baufensters von bisher 3,75 m x 3,75 m Rohbaumaß für den Anbau berücksichtigt das zu wahrende Gestaltungsprinzip und gewährleistet gleichzeitig eine ausreichende Belichtung der hinter dem Anbau liegenden Räume. Um dennoch die Möglichkeit des Baus größerer Anbauten zu prüfen, wurde eine umfangreiche Gebäudeaufnahme und eine daraus resultierende Haustypisierung vorgenommen. Die Gebäudeaufnahme ergab eine mögliche Anpassung der Anbauten an den jeweiligen Haustyp, ohne die Uniformität in der Kubatur der Anbauten maßgeblich zu zerstören und die Belichtung- und Verschattung angrenzender Fenster zu verhindern. Die Anbauten sind zukünftig grundsätzlich in einer Tiefe von 4,00 m und einer je nach Haustyp variierenden Breite von 3,75 m bis zu 4,50 m zulässig. Unabhängig von einer genauen Prüfung kann im einzelnen Bauantrag eine Veränderung vorhandener Badezimmerfenster oder ähnlichem notwendig werden.

- Der vorgebrachten Stellungnahme zur Festsetzung der baulichen Erweiterung wird in begründetem Umfang entsprochen.
Der Planentwurf wird entsprechend geändert.

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 Obergeschoss fest. Grundrissorientiert sind diese für 2 Wohnungen 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/eine Garage zu pachten/zu erwerben.

In den angesprochenen Bereichen wird planungsrechtlich die Errichtung von Stellplätzen und Carports ermöglicht. 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:

Es sind sieben Stellungnahmen eingegangen. Alle Stellungnahmen bedürfen einer Abwägung.

Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit dem Lärmgutachter folgende Anpassungen im Entwurf erfolgt. Sie betreffen die Festsetzung neuer Baufenster, die Gliederung der Wohnbaufläche in unterschiedliche Baugebiete, die Festsetzung zusätzlicher Stellplätze/Carports/Garagen, die Festsetzung der Anbauten, die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, die Festsetzung weiterer Flächen für Bepflanzungen und den Hinweis auf die Lärmvorbelastung des Plangebietes.

Planzeichnung

- Festsetzung der Baugebiete WA¹ bis WA⁴
- drei weitere Baufenster
- zusätzliche Flächen für Stellplätze/Carports und Garagen und deren Begrünung
- Festsetzung von zwei anzulegenden Obstwiesen an der Ebertstraße
- Ein- und Ausfahrtverbot an der Nord-Westgrenze des Plangebietes zum Hermann-Löns-Weg/Hindenburgplatz
- Geh- und Fahrrecht zum Anschluss des WA² an die Verkehrsfläche der Ebertstraße

Textliche Festsetzungen

- Festsetzungen zu den Anbauten
- Festsetzung zu den Obstwiesen
- Festsetzung zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Hinweis auf die Lärmvorbelastung

Begründung

- Erläuterung der neu hinzugetretenen zeichnerischen und textlichen Darstellungen

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: Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung