



Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	N	01.04.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der in der erneuten Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Nachtrag zur Beschlussvorlage: nach Fertigung der Beschlussvorlage eingegangene Stellungnahme

1.14 Schreiben Nr. 14 zweier Bürger vom 30.03.2009

Teilanregung 1: Die Stellungnahme der EWK-Stiftung (s. Schreiben Nr. 13) ist erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist eingegangen. Aus dieser Stellungnahme resultieren Neufestsetzungen.

Es wird beantragt, den Bebauungsplan erneut und unter Wahrung der Fristen gemäß § 4 BauGB offen zu legen, damit die Bürger ebenfalls erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten.

Vorgesehen ist die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (s. Punkt 2 des Beschlussentwurfes). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Punkt 1 BauGB); damit ist per Gesetz der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB („normale“ Offenlage) durchzuführen. Diese Beteiligung ist für Mai vorgesehen; eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB ist nicht erforderlich.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als verfahrensbedingt eine erneute Offenlage erfolgen wird, bei der u.a. die betroffenen Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen am Bebauungsplanentwurf nach der bereits erfolgten Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB haben.

Teilanregung 2: Es wird gerügt, dass die Anlage (Ausschnitt aus google-earth mit handschriftlichen Einzeichnungen) zur Stellungnahme vom 12.03.2009 (s. Schreiben Nr. 8) dem Ausschuss bisher nicht vorgelegt wurde. Die Ratsmitglieder können sich so kein realistisches Bild vom Wegfall der Grünflächen und den damit verbundenen erheblichen Veränderungen des Gebietscharakters machen.

Die fehlende Anlage ist dieser Tischvorlage beigelegt, die aus Gründen der Lesbarkeit von der Verwaltung um eine kontrastschärfere Ausfertigung ergänzt wird. Aus städtebaulicher Sicht zieht die Inanspruchnahme von unbebauten und überwiegend rasenbewachsenen Freiflächen bzw. von Stellplatzflächen innerhalb der Baugebiete keine erhebliche Veränderung des Gebietscharakters einer Innenstadttrandlage nach sich (s. Teilanregung 8, Schreiben Nr. 8).

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die fehlende Anlage liegt dieser Tischvorlage bei.

Teilanregung 3: Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind erheblich; ein Umweltbericht ist unverzichtbar.

Die bisher durchgeführte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit diene u.a. der Feststellung, ob bei den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnisse vorliegen, die Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes liefern. Das ist nicht der Fall; alle Voraussetzungen für eine Weiterführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 13a BauGB liegen vor (s. Begründung zu Punkt 2 des Beschlussentwurfes). Die (nicht erheblich) betroffenen Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und im Bebauungsplan und seiner Begründung behandelt.

→Der Anregung wird nicht entsprochen; die Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Teilanregung 4: Es bestehen Bedenken, ob die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Erweiterungen des Seniorenzentrums bedarfsgerecht und damit erforderlich sind. Angesichts gesetzlicher Veränderungen ist mit einem Rückgang der stationären Pflege zu rechnen. Die Dimension der beabsichtigten Bebauung ist nicht gerechtfertigt.

Die Bauflächen des Seniorenzentrums sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Der Bebauungsplan sieht Möglichkeiten zu weiteren baulichen Entwicklungen an diesem Standort entsprechend der Flächennutzungsplanung vor. Eine Überprüfung z.B. der wirtschaftlichen Notwendigkeit konkreter Erweiterungsabsichten kann aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.

Der Bebauungsplan sieht für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Noch nicht überbaute Gemeinbedarfsflächen (Erweiterungsflächen des Seniorenzentrums) sind in der Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse bzw. zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes, in der Kubatur nachrangig in Erscheinung tretendes Staffelgeschoss beschränkt; insgesamt werden gegenüber dem Ursprungsplan die Bauflächen und die Anzahl der Vollgeschosse reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung ist der hier bestehenden Innenstadttrandlage und dem bebauten Umfeld angemessen und städtebaulich verträglich.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nrn. 15 bis 19

- Schreiben Nr. 15 der PLEdoc GmbH vom 18.02.09,
- Schreiben Nr. 16 der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 04.03.09,
- Schreiben Nr. 17 des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 12.03.09,

- Schreiben Nr. 18 des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a. vom 15.03.09,
- Schreiben Nr. 19 des Rheinisch-Bergischen Kreises, Planung und Landschaftsschutz vom 16.03.09.

Die in dem vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Ursprungsvorlage V/2009/458 – Nachtrag Austauschvorlage TOP 1.4.2

Demografische Auswirkungen:

siehe Ursprungsvorlage V/2009/458 – Nachtrag Austauschvorlage TOP 1.4.2

Begründung:

Zu 1: Es sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Anlagen:

Anlage 1 Anlage zum Schreiben Nr. 8, ergänzt um eine kontrastschärfere Ausfertigung
Anlage 2 Schreiben Nr. 14