



**Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	27.05.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul wird nicht zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Anfallende Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

Demografische Auswirkungen:

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind durch die Änderung des Bebauungsplanes auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

In der Sitzung des Rates am 04.11.2008 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen, allerdings mit Inkraftsetzungsvorbehalt, da der dazugehörige Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer noch nicht unterzeichnet war. Diese Unterschrift liegt bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vor, so dass der Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul noch keine Rechtskraft besitzt.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul war die Sicherung und der Erhalt der Villa und des Parks, welche Bestandteile des Industrieensemble Niedergaul sind und in der entsprechenden Denkmalbereichssatzung als erhaltenswert festgesetzt wurden. Die Verwaltung sah in der Schaffung der beiden neuen Bauplätze die Chance, durch entsprechende Sicherungsinstrumente, den Eigentümer zum Erhalt und zur Verbesserung des Zustandes der Villa zu verpflichten und ihm dies zu ermöglichen. Entstehende Neubebauung hat sich aus städtebaulicher Sicht dem Erscheinungsbild der Villa unterzuordnen. In der Stellungnahme vom 18.02.2009 des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege wird dies klar heraus gestellt: „Ziel der Denkmalbereichssatzung ist es, bei Neubauten darauf zu achten, dass die historischen Bauten wie Denkmäler und erhaltenswerte Gebäude die geschützte Ortslage unbeeinträchtigt prägen und dass der zu Rede stehende Baubestand deutlich von etwaigen

Neubauten zu unterscheiden ist.“ Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit für zwei Neubauten vor. Jegliche Überschreitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das eine Gebäude hat demnach Referenzwirkung auf das zweite Baugrundstück und wirkt somit insgesamt über das beantragte Maß hinaus.

Der Antragsteller beabsichtigt nun auf dem der Straße zugewandten Baufenster ein Wohngebäude sowie zusätzlich eine Scheune/Garage außerhalb des Baufensters zu errichten. Dieses Vorhaben überschreitet in mindestens sechs Punkten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul, teilweise sogar erheblich. Die bislang bekannten Überschreitungen sind wie folgt zu benennen:

- Überschreiten des Baufensters für die Errichtung des Wohnhauses
- Nichteinhaltung der Firstrichtung
- Nichteinhaltung der vorgesehenen Größe des zusätzlichen Giebels
- Errichtung einer Garage außerhalb des Baufensters oder der Flächen für Nebenanlagen
- Nichteinhaltung der Grundflächenzahl
- Nichteinhaltung der Dachneigung

Die Änderung der Firstrichtung und der daraus resultierenden Überschreitung des Baufensters widerspricht dem städtebaulichen Ziel, dass eine Neubebauung sich dem Erscheinungsbild der Villa unterzuordnen hat. Hierdurch wird die gewollte Traufständigkeit zur freien Landschaft und somit eine Abrundung des Ortbildes von Niedergaul nicht geschaffen. Ein vom Bauherrn vorgesehener dritter Giebel würde das Erscheinungsbild des Neubaus optisch zusätzlich vergrößern und somit auch der Unterordnung zum Bestand entgegenwirken. Die geplante Garage liegt außerhalb des Baufensters bzw. der hierfür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen. Sie überschreitet die Mischgebietsfläche und ragt in die Grünfläche hinein. Sie ragt entsprechend noch weiter in die freie Landschaft hinein, als dies über die vorgesehenen Baufenster hinaus noch akzeptabel wäre. Der Bebauungsplan sieht die Baumöglichkeiten für Garagen bewusst zwischen den beiden Neubauten vor, damit sich das Maß der Bebauung optisch im Ensemble aus Villa und Neubebauung unterordnet. Ein gut sichtbarer separater Garagenbau von 10,00 m x 7,00 m würde das Gegenteil bewirken und wie ein zusätzliches Gebäude wirken. Der Bebauungsplan beschränkt die Neubebauung konkret auf zwei Neubauten und hat für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt. Die Überschreitung dieser Grundflächenzahl bewirkt eine nicht gewünschte Verdichtung im direkten Umfeld der Villa.

Lediglich die Überschreitung der Dachneigung auf 48° statt vorgesehener 32° bis 45° ist als unproblematisch anzusehen. Allerdings könnte dies bei Einhaltung der üblichen Punkte auch über eine Befreiung genehmigt werden.

Dem Antragsteller war vor Erwerb des Grundstückes der Bebauungsplan mit seinen städtebaulichen Zielen bekannt. In vorab geführten Gesprächen mit verschiedenen Mitarbeitern der Verwaltung wurde auf die Unzulässigkeit des konkreten Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul hingewiesen. Anschließend ist der Antragsteller auch schriftlich auf die Überschreitungen hingewiesen worden.

Eine Bebauungsplanänderung mit den im Antrag genannten Inhalten würde der Zielsetzung des bestehenden Bebauungsplanes widersprechen. Eine Umsetzung des Vorhabens in dem beantragten Umfang ist städtebaulich nur unter Einbeziehung beider Baufenster möglich. Daher ist die beantragte Änderung des Bebauungsplanes mit den benannten Inhalten abzulehnen.

Anlagen:

Antrag vom 14.05.09 einschließlich Planzeichnung und weiterer eingereichter Unterlagen