



Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke, 4. vereinfachte Änderung

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

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

Beschlussentwurf:

1. Einleitung des Verfahrens

Mit der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke sollen die nachbarschaftlich wie auch städtebaulich erkennbaren Probleme bei der Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme K2 und der Grundstücksprofilierung im Baugebiet WA2 praxisnah gelöst werden.

Das vereinfachte Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke wird gemäß § 13 Baugesetzbuch eingeleitet.

2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

Grundzüge des Änderungsentwurfes:

- a) Verlagerung der Kompensationsmaßnahme K2 (Textliche Festsetzungen, Ziff. 6.2) aus dem Wohngebiet WA2 und Reduzierung des 5 m breiten K2-Streifens auf 1,5 m. Betroffen hiervon sind die vier Grundstücke (3 davon bebaut) am oberen Abschnitt der Straße Brücker Hang (Oberlieger).
- b) Festsetzung einer Schnittheckenpflanzung (ohne Pflanzlistenbindung) auf dem 1,5 m breiten Pflanzgebotstreifen zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltungsqualität des bisherigen K2-Streifens als Sichtschutz für Unter- und Oberliegergrundstücke.
- c) Der 1,5 m breite Pflanzstreifen ist von baulichen Anlagen/Versiegelungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind:
 - Stabgitterzäune max. 1,00 m hoch am Heckenstandort (Pflanzhilfe)
 - Stützmauern an der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Brücker Hang Nr. 2 (Höhe 1 m) und Nr. 4 (Höhe 0,7 m). Höhenbezugspunkte: Geländehöhen vor Baubeginn (Amtlicher Lageplan).
 - O.g. Stützmauern sind zum Nachbargrundstück zu begrünen durch Rankpflanzen oder Bepflanzung davor (Einwilligung des Nachbarn erforderlich).

- d) Der in die ökologische Eingriffsausgleichsbilanzierung eingegangene Biotopwert von 4.550 Wertpunkten für die Strauchhecke des K2-Pflanzstreifens ist an anderer Stelle (ggf. außerhalb des Bebauungsplanes) zu ersetzen.
- e) Ergänzend zu den Textlichen Festsetzungen Ziff. 11.8 Bodenauftrag-Bodenabtrag können Stützmauern im Bereich der seitlichen Gebäudeabstandsflächen für die Einrichtung von Stellplätzen/Carports auf Straßenniveau in der Höhe der Abgrabung des Ursprunggeländes (Amtlicher Lageplan zum Bauvorhaben) ausnahmsweise zugelassen werden.

Geländeaufschüttungen über 1,00 m und ihre Befestigungen für vegetationsfähige Erweiterungen gartenseitiger Terrassen (EG) können bei einer Beschränkung auf eine GRZ von max. 0,35 ausnahmsweise zugelassen werden.

Dem in der Sitzung vorgestellten Änderungsentwurf wird zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth für die Verfahrensdurchführung in Form von Personal- und Sachkosten.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Änderungen der Festsetzungen der Grundstücksgestaltung und der ökologischen Eingriffsregelungen sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den demografischen Wandel zu erwarten.

Begründung:

Der im Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke festgesetzte Kompensationsstreifen K2 auf den hangaufwärts liegenden Grundstücken Brücker Hang ist in der Umsetzung durch den individuellen Gestaltungswillen der abschnittsweise betroffenen Grundstückseigentümer geprägt, der auch nicht im Ansatz die festgesetzte Strauchgehölzhecke (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erkennen lässt.

Die grundbesitzmäßige Bereitstellung des 5 m breiten Streifens, wie auch die grundstücksübergreifende einheitliche Mischheckenbepflanzung sind zwar durch den Erschließungsträger domicil im Kaufvertrag angesprochen, aber bauordnungsrechtlich nicht durchzusetzen. Auch der denkbare Rückbau von 2 Stützmauern auf den kleinsten bebauten Grundstücken (Am Brücker Hang 2 und 4) mit K2-Festsetzung würde wegen eingeschränkter Nutzung der dann geeigneten Freiflächen zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung führen. Der Abstand der hier gegenüberliegenden Häuser (Unter-/Oberlieger) von unter 25 m lässt eine K2-Bepflanzung ohne Beeinträchtigung der Baugrundstücke hinsichtlich Belichtung und Freiraumnutzung nicht zu.

Das Konfliktpotential in der Umsetzung der Realisierung des K2-Pflanzstreifens ist deutlich wahrnehmbar, da die Hauseigentümer unterhalb des K2-Streifens auf eine bebauungsplankonforme Bepflanzung drängen.

Da die bisherigen Bemühungen im nachbarlichen Gespräch, wie auch die mit der Stadtverwaltung, zu keiner städtebaulich befriedigenden Gestaltung entlang der hinteren Grundstücksgrenze geführt haben, hatte das Bauamt zu einer Informationsveranstaltung am 27.04.2009 eingeladen. Neben dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht wurden auch die Meinungen der Anwohner erörtert und vor Ort Lösungsmöglichkeiten angesprochen. Die unterschiedlichen Meinungen der Anwohner, wie sie auch in den zwischenzeitlich eingegangenen Schreiben (Anlage) zum Ausdruck kommen, sind als Kompromiss in dem Änderungsentwurf berücksichtigt worden.

Das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit (Juni/Juli 2009) wird in der nächsten Sitzung des ASU nach den Sommerferien am 09.09.2009 erörtert und das Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht, sofern keine Korrektur des Änderungsentwurfes beschlossen wird.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Änderungsentwurf, M. 1:500
- Anlage 2: Schreiben der Anlieger nach der Infoveranstaltung