Stadt Wipperfürth **V/2009/499**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

TOP 1.6.1

Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
3. Beschluss als Satzung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	23.06.2009	Vorberatung
Stadtrat	Ö	23.06.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

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

Die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 01.04.2009 unter Punkt 1.4.2 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 2 = Auszug aus den Niederschriften) wird beschlossen.

2. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 zweier Bürger vom 05.06.2009

Teilanregung 1: Durch die Nachverdichtung entsteht eine massive, nüchterne und komplexe bauliche Anlage, die durch ihr negatives Bild die hohe vorhandene Wohnqualität des städtebaulichen Umfeldes erheblich beeinträchtigt. Um entsprechende Planüberarbeitung wird gebeten

****

Der Bebauungsplan sieht für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum überwiegend 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). Im Bereich der noch nicht überbauten Gemeinbedarfsflächen (Erweiterungsflächen des Seniorenzentrums) entsteht durch die Einbeziehung des Bestandes in die Neubau- und Erweiterungsflächen und den damit verbundenen geänderten Zuschnitt der Baugebiete (Trennlinie zwischen dem zweigeschossig ausgeführten bestehenden Pflegetrakt und dem östlich

angrenzenden dreigeschossigen Bereich) die Notwendigkeit, die Grundflächenzahl auf 0,5 anzuheben, um sowohl den Bestand planungsrechtlich abzubilden als auch die in dieser Form städtebaulich gewollte, auf die Fläche und nicht auf die Höhe abzielende Neubebauung zu ermöglichen. Die Neubebauung ist in der Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes, in der Kubatur nachrangig in Erscheinung tretendes Staffelgeschoss beschränkt. Auch das vom Sonnenweg abgewandte Wohnheimgebäude im GBF[5] (sogenanntes Gebäude 8) kann mit einem am Sonnenweg in der Kubatur nachrangig wahrnehmbaren zurückgesetzten Staffelgeschoss erweitert werden.
Insgesamt werden gegenüber dem Ursprungsplan die Bauflächen und die Anzahl der Vollgeschosse reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung ist der hier bestehenden Innenstadtrandlage und dem bebauten Umfeld angemessen und städtebaulich verträglich; der von Freiflächen geprägte Charakter des Geländes des Seniorenzentrums bleibt erhalten.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Wegfall fast aller Grünflächen zu Gunsten von Neubauten und Stellplatzflächen und der damit verbundene Verlust von wunderschönen großen alten Laubbäumen, Büschen und Sträuchern wirkt sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild des gesamten Quartieres aus und schmälert die Wohn- und Lebensqualität. Die größtmögliche Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und des vorhandenen Baumbestandes wird angeregt.

****

Der weit überwiegende Teil der Freiflächen auf dem Gelände des Seniorenzentrums wird von der Planung nicht berührt. Das schließt insbesondere die Grünflächen mit nennenswertem Baumbestand am Sonnenweg ein (s. Teilanregung 1). Für die nicht bebauten Grundstücksflächen werden zudem Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt.
Aus städtebaulicher Sicht zieht die Inanspruchnahme von unbebauten und überwiegend rasenbewachsenen Freiflächen innerhalb der Baugebiete keine erhebliche Veränderung des Gebietscharakters einer Innenstadtrandlage nach sich. Die neuen Stellplatzflächen werden zudem zur Straße hin durch dichte Heckenplanzungen eingegrünt. Der tatsächlich erhaltenswerte Baumbestand wird planungsrechtlich gesichert. Besonders der landschaftsökologisch hochwertige und das Erscheinungsbild des Quartieres prägende Baumbestand und die Ufervegetation am Gaulbach werden als zusammenhängender Lebensraum durch die Festsetzung des Bebauungsplanes erhalten und sind von potentiellen Baumaßnahmen nicht ursächlich betroffen.
Die Nachverdichtung dieser Innenstadtrandlage ist angesichts der städtebaulichen Ziele (Sicherung und Erweiterung des Seniorenzentrums) und des allein durch den Gaulbachgrünzug erheblichen Durchgrünungsgrades des gesamten Plangebietes städtebaulich vertretbar und erwünscht.
→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Schreiben Nr. 2 des Fachbereiches II der Stadt Wipperfürth vom 05.06.2009

Teilanregung 1: Das Staffelgeschoss im GBF[2] springt im Bereich des Straßenknicks nur sehr gering zurück. Hier sollte das Maß von 1 m nicht unterschritten werden.

****

Der Abstand zwischen vorderer Baugrenze und der Baugrenze des Staffelgeschosses beträgt an der engsten Stelle 1,6 m.
→Der Anregung wurde bereits gefolgt.
Teilanregung 2: Im Bereich der Einmündung des Sonnenweges in die Straße

Herbstmühle ist der Umbau der bestehenden Kanalisation geplant. Im Zuge dieses Umbaus ist eine neue offene Einleitstelle geplant, die Regenwasser aus einem Regenwasserkanal in den Gaulbach führt. Die entsprechenden Flächen sind von jedweder Nutzung freizuhalten und mit einem Leitungs- und Gehrecht zu sichern.

****

Für diese sehr kurzfristig bekannt gewordenen Planabsichten fehlt – soweit erkennbar – eine Prüfung von Alternativen, die u.a. die Lage der Einleitstelle und die Art der Leitungsführung betreffen und möglicherweise eine nachfolgende Nutzung als Stellplatzflächen weniger stark beeinträchtigen. Die Nutzung als Stellplatzfläche im angesprochenen Bereich ist angesichts der Parkraumengpässe am Sonnenweg städtebaulich von hohem Rang.

Es besteht zudem ein Abstimmungsbedarf mit den Grundeigentümern (EWK-Stiftung) bezüglich der Flächenverfügbarkeit sowie – soweit bekannt – die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung.

Solange die angesprochenen Gesichtspunkte einer weiteren Klärung bedürfen, wird die Stellplatzflächenausweisung beibehalten. Dadurch soll eine Verzögerung im Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes verhindert werden.

Grundsätzlich ist die geplante Einleitstelle städtebaulich vorstellbar. Es beleibt zu klären, ob dann ein Ersatz für möglicherweise wegfallende Stellplätze gefunden werden muss. Die angeregten Festsetzungen zu einer Einleitstelle können nach Klärung der offenen Fragen zum Beispiel im Rahmen eines vereinfachten Änderungsverfahrens planungsrechtlich umgesetzt werden.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Weitere Schreiben

- Schreiben Nr. 3 des Oberbergischen Kreises vom 05.05.2009
- Schreiben Nr. 4 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH BEW vom 15.05.2009
- Schreiben Nr. 5 der Unitymedia NRW GmbH vom 26.05.2009
- Schreiben Nr. 6 des Landesbetrieb Straßenbau NRW Straßen.NRW vom 04.06.2009

Die vorgenannten Schreiben enthalten weder erstmalig vorgebrachte Hinweise noch Anregungen und bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Stellungnahmen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

3. Beschluss als Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungs- und Sachkosten trägt die EWK-Stiftung als Antragsteller. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Festsetzung überwiegend von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation in Richtung Altenwohnen und –pflege in Innenstadtnähe. Damit wird bedarfsorientiert dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

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.

Zu 2: Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen. 4 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3: Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen vorgenommen worden.

Nach Vorliegen der beantragten wasserrechtlichen Genehmigung / Befreiung zur Stellplatz-Festsetzung im Überschwemmungsgebiet tritt der Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost nach der Bekanntmachung in Kraft. Damit liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den von der EWK-Stiftung geplanten Neubau des Altenzentrums vor. – Die geplante Neutrassierung des Sonnenweges (Kanal/Leitungen) sowie Angelegenheiten des ruhenden Verkehrs sollten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahme aus der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
Anlage 2: Niederschrift zu TOP 1.4.2 der Sitzung des ASU vom 01.04.2009
Anlage 3: Abwägungsrelevante Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes
Anlage 4: BP Nr. 39 (verkleinert, ohne Maßstab)
Anlage 5: Textliche Festsetzungen
Anlage 6: Begründung