



Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 09.09.2009

1.4.1. Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke, 4. vereinfachte Änderung

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen
Entwurfsauslegung**

2. Zustimmung zum Änderungsentwurf
Vorlage: V/2009/505

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf (April 2009)

Schreiben Nr. 1 Anwohner / Oberlieger vom 03.05.2009
Schreiben Nr. 2 Anwohner / Oberlieger vom 08.05.2009
Schreiben Nr. 3 Anwohner / Oberlieger vom 10.05.2009

Teilanregung 1

Die Verfasser sprechen sich für eine ersatzlose Streichung der Festsetzung
11.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag aus und regen die Zulassung von
Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe an.

Die Anregung nach der 1. Informationsveranstaltung wurde im Ansatz
berücksichtigt:

Der Änderungsentwurf (Juni/Juli) lässt in begründeten Ausnahmefällen
Aufschüttungen über 1,00 m Höhe und Stützmauern zu. Da städtebaulich
eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, kann dem angeregten generellen
Verzicht auf diese Gestaltungsfestsetzung nicht gefolgt werden.

→ Die ersatzlose Streichung dieser Gestaltungsfestsetzung kann aus
städtebau-lichen Gründen nicht erfolgen. Der Änderungsentwurf enthält
jedoch Ausnahmeregelungen.

Teilanregung 2

Von den 3. Änderungsvorschlägen regen 2 die Streichung der festgesetzten
Kompensationsmaßnahme K 2 mit entsprechendem ökologischen
Wertausgleich an.

Der 5 m breite Pflanzstreifen ist in einer reduzierten Breite als



Gliederungsgrün zwischen den Bauzeilen städtebaulich unverzichtbar.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 4 der Anwohner Brücker Hang 2 vom 10.05.2009

Angeregt wird die Aussparung des K 2-Streifens im Bereich des
vorhandenen Revisionsschachtes und die Zulassung von Stützmauern bis
max. 1,00 m Höhe mit Rankenbegrünung.

Der ausgelegte Änderungsentwurf berücksichtigt den ungünstigen
Grundstückszuschnitt und die geringen Abstände zur Nachbarbebauung mit
der ausnahmsweise zulässigen Mauerhöhe von 1,00 m. Die
entwässerungstechnisch bedingte Lage des Revisionsschachtes bedarf
keiner besonderen planungsrechtlichen Regelung.

→ Den Anregungen wird planungsrechtlich gefolgt.

Schreiben Nr. 5 Anwohner / Unterlieger vom 08.05.2009

Die Anwohner des unteren Straßenabschnittes Brücker Hang bestehen auf
der Realisierung der Pflanzmaßnahme K 2 in der festgesetzten Breite von 5
m. Sie war für die Einsender als Grüntrennung zu den höher liegenden
Grundstücken mit kaufentscheidend. Die Reduzierung dieses
Kompensationsstreifens wird auch als wesentliche Wertminderung ihrer
Grundstücke nicht hingenommen.

Die Gliederungsfunktion des K 2-Pflanzstreifens wird auch in der reduzierten
Breite gemäß Änderungsentwurf aus städtebaulichen Gründen erhalten
bleiben. Neue Sichtachsen zwischen den Grundstücken der Ober- und
Unterlieger entstehen durch die in der Breite verringerte Heckenbepflanzung
nicht, aus denen sich kaufpreisrelevante oder andere wertmindernde
Beeinträchtigungen für die Grundstücke der Einsender ableiten ließen.

Mit der angeregten unveränderten Beibehaltung der K 2-Festsetzungen auf
den vom Erschließungsträger gebildeten Grundstückszuschnitten werden die
dadurch entstehenden Freiraumdefizite und der planungsrechtliche Vollzug
der K 2-Bepflanzung ein kontinuierlicher Nachbarschaftskonflikt bleiben.

→ Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung des festgesetzten K 2-
Pflanzstreifens im Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke wird nicht
entsprochen.

E-Mail (Nr. 6) Anwohner vom 23.05.2009

Der Schreiber nimmt Bezug auf o. g. Schreiben vom 08.05.2009 und besteht
auf der Anlage des Pflanzstreifens K 2 und den Verzicht einer 4.
Planänderung.



Dem Bürgermeister wird vorgehalten, die im o. g. Schreiben gesetzte Antwortfrist versäumt zu haben. Es wird der Verdacht geäußert, das Bauamt könnte absichtlich die Anwohner nicht über die ASU-Sitzung in ihrer Angelegenheit informiert haben und die Informationsveranstaltung könnte nur als Alibi für eine bereits getroffene Entscheidung zum K 2 benutzt worden sein.

Im Verständnis einer bürgernahen Verwaltung gab es vor dem Einleitungsbeschluss zur 4. Planänderung (ASU 27.04.2009) eine nach BauGB nicht vorgesehene Info-Veranstaltung (27.04.2009) mit persönlicher Einladung der Anwohner, in der ein Diskussionsentwurf vorgestellt wurde. Mit Hinweis auf die Behandlung des K 2-Themas im nächsten ASU im Mai wurden die Anwesenden zu einer schriftlichen Meinungsäußerung (z. B. verteilter Vordruck Erklärung) ermuntert.

Die von den Briefverfassern gesetzte Frist zur hinreichenden Erläuterung der Vorgehensweise durch den Bürgermeister vor der Ausschusssitzung war nach dem vorhandenen Informationsstand nicht nur überflüssig, sondern deren Wahrnehmung hätte aus Sicht der Verwaltung den Anschein der Befangenheit und der nicht zu rechtfertigenden Vorteilsnahme durch die Briefschreiber gegenüber der anstehenden Ausschussentscheidung erwecken können. In diesem Sinne wäre auch die angesprochene persönliche Information über die ASU-Sitzung zu verstehen, die z. B. öffentlich über die Homepage der Stadt Wipperfürth mit der Tagesordnung abgerufen werden kann.

Der geäußerte Alibi-Verdacht einer bereits vor dem Änderungsverfahren feststehenden Lösung des K 2-Problems ist schon mit dem Hinweis auf den jetzt vorgelegten 2. Änderungsentwurf widerlegt.

Zur angeregten Beibehaltung der K 2-Festsetzung wird auf Beschluss zu Schreiben Nr. 5 und 7 verwiesen.

→ Die geäußerten Vorhaltungen und Zweifel an dem rechtmäßigen Verlauf des eingeleiteten Änderungsverfahrens sind unbegründet und widerlegt.

Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung der Kompensationsmaßnahme K 2 und Aufhebung des Verfahrens zur 4. Bebauungsplanänderung wird nicht entsprochen.

Schreiben Nr. 7 RAe Schrammeyer /Hopfgarten vom 22.05.2009

Die mit Schreiben Nr. 5 vom 08.05.2009 von den Unterliegern abgegebene Stellungnahme wird hier in anwaltlicher Vertretung noch einmal vorgetragen und ergänzt.



Zu den vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen ist seitens der Verwaltung zu bemerken:

- für die Kompensationsmaßnahme K 2 sind im Rahmen der ökologischen Eingriffsausgleichsbilanzierung sehr wohl Ersatzpflanzungen auch außerhalb der Bebauungsplangrenzen zulässig
 - die angenommene ersatzlose Streichung der Festsetzungen Ziffer 6.2 Kompensationsmaßnahme K 2 und Ziffer 11.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag ist sowohl aus städtebaulichen Gründen wie auch aus ökologischer Sicht nie Inhalt einer Änderungsvariante gewesen
 - die angesprochenen städtebaulichen Instrumente des Pflanzgebotes (K 2-Streifen) und des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes werden einzelfallbezogen auf ihre Anwendbarkeit geprüft. Ebenso sollen aber in einer bürgerorientierten Verwaltung auch die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) und zielverträgliche städtebauliche Varianten zum Bebauungsplan untersucht werden. Es wäre praxisfern, hier einen ad hoc abzuschließenden Verwaltungsvollzug annehmen zu wollen.
 - Es bedurfte in dieser Angelegenheit nicht des Hinweises bezüglich eines in der Tat zweifelhaften Anspruches auf Schadenersatz gegen die Stadt Wipperfürth, um diese von der Ernsthaftigkeit des zu regelnden Anlasses zu überzeugen.
- Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung der Festsetzungen des K 2-Pflanzstreifens (Ziffer 6.2) und der zu Bodenauftrag - Bodenabtrag (Ziffer 11.8) sowie zur Aufhebung des Verfahrens der 4. Planänderung wird nicht ent-sprochen.

Dieses Abwägungsergebnis berücksichtigt auch o. g. Anmerkungen und planungsrechtlichen Argumente zum Planvollzug.

1.2 Stellungnahmen in der Beteiligungsfrist zum ausgelegten Entwurf (Juni/Juli 2009)

Schreiben Nr. 8 RAe Schrammeyer/Hopfgarten vom 06.07.2009

Die anwaltliche Vertretung der Unterlieger verweist in der Bedeutung der festgesetzten Bepflanzung K 2 und der Betroffenheit durch die Änderungsentwürfe auf ihr Schreiben vom 22.05.2009 und das der Anlieger vom 08.05.2009. Zur Sache selbst machen die Unterlieger gemeinsam einen Alternativvorschlag für eine hangaufwärts gestaffelte 2,00 m hohe Heckenbepflanzung, mauer gestützt in 2 Reihen, auf der halben Breite (2,50 m) des festgesetzten K 2 -Streifens (5,00 m).

Dieser Alternativvorschlag ist unter Berücksichtigung auch der Belange der Ober-lieger in einen neuen Änderungsentwurf 2 aufgenommen worden, wie



er den Anwohnern in der Info-Veranstaltung am 18.08.2009 mit Vertretern des Ausschusses vorgestellt wurde. Dem Wunsch einiger Unterlieger nach Konkretisierung folgend enthält der Änderungsentwurf 2 nun die Festsetzung von max. 2 Stützmauern und die einer Begrünung durch Ranken, wenn der Pflanzstreifen zu schmal für die Anlage einer Hecke ist. Uneingeschränkt ist die Pflanzung einer Strauch- und/oder dichten Schnitthecke auf dem 2,5 m Streifen bindend.

Des Weiteren wird auf die abwägungsrelevanten Aussagen in der Stellungnahme eingegangen:

- die Wahl des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB wird für unzulässig erachtet, da die Änderungsinhalte nicht als Beseitigung „leichter Mängel“ gewertet werden könnten, die nach der Rechtsprechung dafür maßgeblich sind, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Anzuwenden sei danach das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen. In aller Kürze wird hier festgestellt, dass die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplanes durch die Inhalte der 4. Planänderung insbesondere wg. der unveränderten Ausrichtung des Pflanzstreifens nicht berührt wird. Davon unabhängig ist hier nicht die Frage nach der individuellen Gewichtung der Auswirkungen der Änderungsinhalte für die Anwohner zu beantworten oder ob ein Vergleich mit früheren Änderungsverfahren möglich ist.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, da die von diesen zu vertretenden Belange durch die 4. Planänderung nicht betroffen sind

- die Annahme, dass mit dem Änderungsentwurf (Juni/Juli 2009) von der festgesetzten Kompensationsmaßnahme K 2 letztlich gar nichts übrigbleibt, dürfte zu widerlegen sein. Dies erscheint aber hier anlässlich der anzunehmenden Akzeptanz des neuen Entwurfes 2 nicht mehr nötig.

→ Der gemachte Alternativvorschlag wird in einem neuen Änderungsentwurf berücksichtigt. Der Argumentation für die Anwendung des Regelverfahrens wird nicht gefolgt. Der geänderte Planentwurf wird im vereinfachten Verfahren erneut öffentlich ausgehängt.

Schreiben Nr. 9 der Anwohner vom 17.06.2009

Schreiben Nr. 10 der Anwohner vom 19.06.2009

→ Die gemachten Ausführungen und die Zustimmung zum ausgehängten Planentwurf werden zur Kenntnis genommen.

1.3 Stellungnahme nach Beteiligungsfrist zum ausgelegten Entwurf

Schreiben Nr. 11, Anwohner / Unterlieger vom 22.08.2009

Mit Bezug auf die erfolgte Info-Veranstaltung vom 18.08.2009 wird ein im Bebauungsplan festgesetztes verbindliches Pflanz- und Gestaltungsschema



für den 2,50 m breiten Pflanzstreifen ohne Abweichungen auf der ganzen Länge von ca. 65 m gefordert, mit der Konsequenz, dass für die Zulässigkeit aller bestehenden Mauern und auch für zukünftig städtebaulich vertretbare Ausnahmeregelungen kein Ermessensspielraum mehr besteht.

Es ist unbestritten und auch nie anders dargestellt worden, dass der in der o. g. Info-Veranstaltung gezeigte Änderungsentwurf 2 auf dem vorgelegten Kompromissvorschlag der Unterlieger basiert.

Die jetzt geforderte Festsetzung von Mauern, Zuananlagen und Hecken nach Position, Höhe und Art geht deutlich über das mit der K 2-Bepflanzung städtebaulich wie ökologisch begründete Regelungserfordernis hinaus und soll in den Änderungsentwurf 2 nicht aufgenommen werden:

- Die in der Höhe auf 0,60 m beschränkte Stützmauer ist flächig zu begrünen, wahlweise mit Rankpflanzen, Sträuchern oder Hecken (Entwurf 2), keine weitere Festsetzung zu Grenzabständen von Pflanzen und Zäunen und deren Höhenbeschränkung, da diese auch städtebaulich ausreichend nach geltendem Recht geregelt sind.
 - Die geforderte einheitliche Gestaltung auf der gesamten Länge des Pflanzstreifens ist nicht das erklärte Ziel des Bebauungsplanes, der die Ausführung der Kompensationsmaßnahme K 2 privat den Grundstückseigentümern überlässt. Hier setzt die 4. Planänderung keine neuen Maßstäbe.
 - Die geforderte einheitliche Gestaltungslösung ohne Ausnahmen würde für das Grundstück Brücker Hang 2 in der Einschränkung der Bebaubarkeit als Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Der Änderungsentwurf 2 mildert das topografisch bedingte Problem eines fehlenden Terrassenniveaus durch Zulassung einer Stützmauer 0,40 m über der Max-Höhe von 0,60 m. Im Übrigen hat auch das angrenzende Unterlieger-Grundstück wegen der beengten Freiflächen einen Bodenabtrag mit Hangbefestigung abweichend von Bebauungsplanfestsetzungen aufzuweisen.
 - Die Forderungen zu Mauerabriss, Bauausführungen, statischen Nachweisen und bauaufsichtlichen Kontrollen sind hier entbehrlich, da sie nach § 9 BauGB nicht Inhalt eines Bebauungsplanes werden können.
- Die über die Inhalte des Änderungsentwurfes 2 hinausgehenden Anregungen werden nicht als Festsetzung aufgenommen.



2. Zustimmung zum Änderungsentwurf

Dem in der Sitzung vorgestellten Planentwurf 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die SPD-Fraktion stellt in der Sitzung den Antrag, den Beschlussentwurf mit folgender Ergänzung zu fassen: **Vor Stützmauern ist eine ca. 50 cm breite Hecke zu begrünen.**

Dieser Antrag der SPD-Fraktion wurde mehrheitlich (mit 4 Ja-Stimmen) abgelehnt.

Der ursprüngliche Beschlussentwurf wurde einstimmig beschlossen, auch in der Einzelabstimmung der einzelnen Unterpunkte.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 13.11.2009
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. K. Leiter