

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Planungsanlass

Bei der Berücksichtigung und Realisierung der für das Baugebiet WA 2 festgesetzten Misch- und Schnittheckenpflanzung der Kompensationsmaßnahme K2 sowie der Geländeprofilierung durch Böschungen und Stützmauern gibt es aus nachbarschaftlicher wie auch aus bau- und planungsrechtlicher Sicht Probleme.

Die bisherigen Bemühungen im nachbarschaftlichen Gespräch, wie auch die der Bauaufsicht haben zu keiner baurechtlich akzeptablen und gestalterisch befriedigenden Lösung geführt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Inhalte der 4. Änderung

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist gemäß Ziff. 6.2 der Textlichen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ein 5 m breiter / 65 m langer Pflanzstreifen für Kompensationsmaßnahmen K2 in Form einer mehrreihigen Mischheckenpflanzung festgesetzt. Diese Strauchhecke (325 qm / Biotopwert 4.550 Wertpunkte lt. Bilanzierung LFB) ist Bestandteil der ökologischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und soll stadtgestalterisch einer optischen Beeinträchtigung der Unter- und Oberlieger hinsichtlich der räumlichen Dichte der Wohnbebauung im WA 2 entgegen wirken.

Dieser im Bebauungsplan festgesetzte Kompensationsstreifen K2 obliegt in der Umsetzung den abschnittsweise betroffenen Eigentümern der Grundstücke am oberen Straßenabschnitt Brücker Hang. Randbereiche dieses 5 m Pflanzstreifens werden heute durch Stützmauern, Terrassenbefestigungen und Geräteschuppen o.g. Festsetzungen widersprechend in Anspruch genommen.

Eine festsetzungskonforme Strauchheckenbepflanzung ist nicht einmal im Ansatz zu erkennen und bauaufsichtlich kaum durchsetzbar, solange nicht städtebauliche Kompromisslösungen aus heutiger Sicht untersucht worden sind. In den Kaufverträgen mit dem Erschließungsträger domicil haben sich die Grundstückseigentümer generell verpflichtet, die Pflanzverpflichtungen des Bebauungsplanes zu erfüllen. Von der gestalterischen Festsetzung Ziffer 11.8 Bodenauftrag – Bodenabtrag ist auf fast allen bebauten Grundstücken im WA 2 abgewichen worden.

2.2 Änderungsinhalte

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 WA 2 praxisnah gelöst werden.

Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen des K2-Streifens allein durch die Oberlieger entsprechend der Grundstücksaufteilung des Erschließungsträgers domicil ist mit einer erkennbaren Einschränkung der Freiflächen in der Gestaltung und Beispielbarkeit durch die zu pflanzende 5 m breite Strauchhecke verbunden, die auf dem Grundstück Brücker Hang 2 zu unverhältnismäßigen Nutzungseinbußen führt.

Vom Standpunkt der Siedlungsgestaltung ist an der Stelle des Kompensationsstreifens K2 eine die Bebauung gliedernde Bepflanzung nach wie vor erforderlich, die jedoch in der Breite reduziert werden soll.

Aus Sicht der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist eine Kompensation nach Ökopunkten auch alternativ zu der festgesetzten K2-Pflanzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplanbereiches denkbar und beabsichtigt.

Die im Bebauungsplan / Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehene Begrünungsmaßnahme K2 ist mit 4.620 Wertpunkten (Fröhlich / SPORBECK, 1991) ermittelt worden.

Nach dem Änderungsentwurf 2 wird dieser 5-m-Streifen abzüglich zulässiger Mauern um 3 m reduziert. Die neue Mischhecke mit 2 m Breite hat eine ökologische Wertigkeit von 1.848 Punkten. Somit ergibt sich ein ausgleichendes Defizit von 2.772 ökologischen Wertpunkten, dessen Ausgleich über das Ausgleichskataster des Oberbergischen Kreises mit Verfahrensabschluss vertraglich geregelt sein soll.

Aus dem ausgelegten Änderungsentwurf (Juni/Juli 2009) wurde ein Entwurf 2 entwickelt, der auf einem Kompromissvorschlag der „Unterlieger“ zur Ausbildung einer Mischheckenbepflanzung mit begrünten Stützmauern basiert. Die Inhalte von Entwurf 1 und 2 werden in einer Synopse (Anlage Planbegründung) gegenübergestellt.

Auf dem Grundstück Brücker Hang Nr. 2 kann statt 0,60 m eine 1,00 m hohe Stützmauer begrünt ausnahmsweise zugelassen werden, da aufgrund der geringen Größe des Grundstücks und des nutzungseinschränkenden Zuschnitts hier ein atypischer Fall vorliegt und eine auf die Stützmauerhöhe bezogene Geländeneivellierung (Terrasse) städtebaulich vertretbar ist. Insbesondere sind die geringen Gebäudeabstände zu dem hangabwärts liegenden Wohnhaus Nr. 20 von ca. 13 m für die Ausbildung von Böschungen ungünstig. In der Örtlichkeit ist bereits eine Mauer errichtet worden.

Aus planungsrechtlicher Sicht sollen mit der 4. Planänderung auch einige der für Stellplätze und Terrassenerweiterungen vorgenommenen Bodenaufträge und Bodenabträge über das zulässige Maß nach Ziffer 11.8 der Textlichen Festsetzungen hinaus soweit städtebaulich vertretbar berücksichtigt werden. Damit wird auch verstärkt dem städtebaulichen Ziel der Einrichtung privater Stellplätze auf Wohngrundstücken Rechnung getragen. Für die höher liegenden Baugrundstücke im WA 2 ist die Ausbildung von Terrassenböschungen über 1 m Höhe hangbedingt ausnahmsweise außerhalb des 3 m-Bereiches zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

3. Änderungsverfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, wird die 4. Planänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Diesbezüglich wird festgestellt, dass keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind oder Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH oder Vogelschutzgebieten auslösen.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 27.05.2009 beschlossen, nachdem zuvor die Anlieger zu einer Informationsveranstaltung am 27.04.2009 vor Ort eingeladen worden waren.

Der Entwurf (1) hat gemäß § 13 (2) BauGB vom 10.06. bis 10.07.2009 öffentlich ausgehangen. Die zahlreichen Stellungnahmen seitens der Anwohner waren Gegenstand in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 09.09.2009. Vorab sind auch hier auf einer Informationsveranstaltung am 18.08.2009 die gemachten Anregungen als Entwurf 2 mit den Anliegern erörtert worden.

Der Änderungsentwurf 2 in der Fassung der Zustimmung des Ausschusses am 09.09.2009 hat in der Zeit vom 29.09. bis 30.10.2009 öffentlich ausgehangen. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am abwägend beraten.

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am über die im Änderungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen entschieden und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den

Anlage
Synopsis Entwürfe 1 / 2

B-Plan Nr. 76 Hilgersbrücke, 4. Änderung

09/2009

Inhalte

	Entwurf 1	Entwurf 2
Planfassung 1) 5m breite Kompensationsmaßnahme K2: - Misch- und Schnitthecke, Pflanzliste - Aufschüttung max. 1 m als Böschung (keine Stützmauern)	1) statt K2-Streifen 1,5 breiter Pflanzstreifen: - einreihige Schnitthecke, (max. 2m H), freie Pflanzenwahl - Stabgitterzäune, begrünt - Stützmauern auf 2 Grundstücken, begrünt	1) statt K2-Streifen 2,5m breiter Pflanzstreifen: - Strauch-/Schnitthecke, (dicht gepflanzt) - Stabgitterzäune, begrünt auch mit Stützmauer zusätzlich - eine Stützmauer max. 0,6m H, begrünt (Brücker Hang 2: Stützmauer max. 1,0 m H, Ausnahme, Antrag)
2) Auf den seiti. Gebäudeabstandsflächen: Befestigte Böschungen (70°-Mauer, begrünt)	2) Stützmauern (> 1,5m) für Stellplätze in Gebäudeabstandsflächen (Ausnahme/Antrag)	2) Stützmauern (> 1,5m) für Stellplätze in Gebäudeabstandsflächen (Ausnahme/Antrag)
	3) Vegetationsfähige Gartenplateaus über 1m H (Ausnahme/Antrag)	3) Vegetationsfähige Gartenplateaus über 1m H (Ausnahme/Antrag)

Entwürfe im Vergleich

	Entwurf 1	Entwurf 2
Planfassung 4. Planänderung Verfahrensgang: - Einleitungsbeschluss 27.05.2009 (ASU) - Beteiligung der Öffentlichkeit vom 10.06.2009 – 10.07.2009 (Informationsveranstaltung am 27.04.2009 und 18.08.2009) - Abwägung Stellungnahmen Zustimmung Entwurf 2 (ASU 09.09.2009)	Entwurf 1 zu 1) - Pflanzstreifen reduziert von 5m auf 1,5m Breite - Pflanzdichte reduziert: 1-reihige Schnitthecke - Stabgitterzäune mit Pfostenfundamenten - ausnahmsweise Stützmauern auf 2 Grundstücken zu 2) In den seitlichen Gebäudeabstandsflächen Stützmauern: - ohne Festsetzung des Neigungswinkels ($\leq 70^\circ$) - ohne Höhenbegrenzung (Stellplätze / Carport) zu 3) - ausnahmsweise Gartenplateaus über 1m Höhe (neu)	Entwurf 2 zu 1) - Pflanzstreifen reduziert von 5m auf 2,5m Breite - Pflanzdichte unverändert, jedoch keine Pflanzliste - Stabgitterzäune mit Pfostenfundamenten oder Stützmauer - Stützmauern 0,6m H generell zulässig (Ausnahme 1m H auf 1 Grundstück) zu 2) und 3) unverändert wie Entwurf 1