



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke, 4. vereinfachte Änderung
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den öffentlichen Entwurfsauslegungen
2. Beschluss als Satzung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.11.2009	Vorberatung
Stadtrat	Ö	15.12.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus den öffentlichen Entwurfsauslegungen

1.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Entwurfsauslegung Juni/Juli 2009 (Vorentwurf)

Die im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 09.09.2009 unter Punkt 1.4.1 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung (siehe Anlage 1 = Auszug aus der Niederschrift) wird beschlossen.

1.2 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung September/Oktober 2009

Schreiben Anwohner / Unterlieger vom 30.10.2009

Schreiben Punkt 1 / Teilanregung 1

Wesentlicher Inhalt / Stellungnahme

Die Unterlieger teilen mit, dass sie auf nachbarliche illegale Bautätigkeiten nicht anwaltlich reagieren wollen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen sind nicht bebauungsplanrelevant und damit ohne Abwägungserfordernis.

Schreiben Punkt 2 / Teilanregung 2

Wesentlicher Inhalt

Die Verfasser stellen fest, dass ihnen das Verständnis für die Vorgehensweise in der beabsichtigten Planänderung fehlt. Sie beabsichtigen gegen die baurechtlich Verantwortlichen der Stadt Wipperfürth eine Dienstaufsichtsbeschwerde einzulegen und im Rahmen der Amtshaftung auf Schadenersatz zu klagen, sollten ihre Bedenken/Einwände auf dem Wege des unveränderten Kompromissvorschlages nicht vollständig berücksichtigt werden.

Die Unterzeichner stellen fest, dass die Hauptschuld für den entbrannten Streit um die Gestaltung des K2-Gehölzstreifens die Verantwortlichen der Stadt Wipperfürth tragen, da

- a) die Verwaltung hingewiesen auf illegale Bautätigkeiten untätig geblieben ist;
- b) die Stadt Wipperfürth mit der 2. Planänderung (Änderungsbereich C) durch Zusammenlegung von Baufenstern die Anordnung eines weiteren vierten freistehenden Wohnhauses für den Erschließungsträger aus reiner Profitgier ermöglichte.

Die daraus abgeleitete bauliche Verdichtung habe für das Grundstück Brücker Hang 2 fast keinen nutzbaren Freiraum (außerhalb des K2-Streifens) gelassen und so auch für das Nachbargrundstück Brücker Hang 4 ein Problem bei der Realisierung der bebauungsplankonformen Ausgestaltung des 5 m breiten Pflanzstreifens K2 verursacht. Um dieses Problem wissend habe die Stadt mit Beschluss der 2. Planänderung ihre Sorgfaltspflicht verletzt: „Die 2. Planänderung war ein Planungsfehler (!)“, da der Pflanzstreifen K2 zumindest für Brücker Hang 2 dadurch nicht mehr realisierbar war.

- c) die Stadt im Verfahren zur 2. Planänderung die Anwohner bzw. Bauherren nicht informiert hat und diese damit „ahnungslos waren“ hinsichtlich der Änderungsinhalte zur baulichen Gliederung ihres Baugebietes mit Auswirkungen auf den Gehölzstreifen K2. Die Verkleinerung der Baugrundstücke (der Oberlieger) zu Gunsten eines weiteren 4. Bauplatzes sei nur in der Planbegründung erwähnt.
- d) nach Ratsvorlage (Rat vom 13.10.2004, TOP 1.5.3, Punkt Finanzielle Auswirkungen) die finanzielle Unterstützung und personelle Betreuung des Gesamtprojektes und damit des Erschließungsträgers für die Stadt vorrangig gewesen sei und aus diesem Grunde keine objektive Prüfung des planungsrechtlich Machbaren und kein bauaufsichtlich erforderliches Einschreiten gegen illegale Bautätigkeiten erfolgte. Im Ergebnis erfolge die Lösung zum K2 nur auf Kosten der Unterlieger, die in der reduzierten Begründung auch eine Minderung des Verkehrswertes ihrer Grundstücke zur Folge hat. Den Oberliegern seien die Pflanzverpflichtungen hinsichtlich des festgesetzten Gehölzstreifens K2 aus den Verkaufsgesprächen und der Passage in den Kaufverträgen (§ 11, 2c) bekannt gewesen.

Da der Grünstreifen K2 Bestandteil vertraglicher Vereinbarungen (Kaufvertrag?) ist, sei dieser nur mit Zustimmung der Anlieger veränderbar. In der Form des eingereichten Kompromissvorschlages könnte bei gleichzeitiger Sanktionierung der Bauverstöße auch der Unterlieger der Planungsfehler beigelegt werden.

- e) nicht die Stadtverwaltung Initiator der verfahrenergänzenden Info-Veranstaltungen (April und August) im Verständnis bürgernaher Selbstverwaltung gewesen ist, sondern diese auf Initiativen der Unterlieger zurückgehen.

- f) die beabsichtigte Änderung des Grüngürtels K2 eine Minderung des Verkehrswertes der Unterlieger-Grundstücke zur Folge hat.
- g) die Stadtverwaltung überwiegend im Interesse und zum Schutz der Oberlieger die Planänderung wünscht und im Gegenzug sich erdreistet, die Unterlieger auf Regelwidriges (Abgrabungen/Befestigungen) gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzusprechen.

Stellungnahme

Die von den Verfassern vorgebrachten Einwände und Aussagen zur 4. Planänderung waren in wesentlichen Teilen bereits Gegenstand der Abwägung zur Entwurfsauslegung Juni/Juli 2009 (Sitzung des ASU am 09.09.2009, TOP 1.4.1). Ergänzend hierzu folgende Stellungnahme sowie Klarstellung zu den vorliegenden Äußerungen zur 2. Planänderung:

Die angeführte Dienstaufsichtsbeschwerde und die Schadenersatzklage können als unzulässige Einflussnahme auf den Abwägungsvorgang nach § 1 (1) BauGB gewertet werden. Sie bleiben hier unberücksichtigt.

zu a)

Soweit baurechtliche Verstöße ohne Chance auf Legalisierung durch die im Verfahren befindliche 4. Planänderung bekannt wurden, ist die Verwaltung bauaufsichtlich tätig geworden. Den Unterliegern ist dies bekannt. Ein schuldhaftes Verhalten der Bauverwaltung liegt nicht vor und wäre selbst auch nicht abwägungsrelevant im Rahmen der 4. Planänderung.

zu b) und c)

Die Stadt Wipperfürth hat kein materielles Interesse an der vom Erschließungsträger domicil beantragten 2. Planänderung.

Die bebauungsplankonforme Realisierung des Gehölzstreifens K2 wird durch die Festsetzungen der 2. Planänderung nicht in Frage gestellt. Die durch den Erschließungsträger domicil vorgenommene Parzellierung der angesprochenen Grundstücke Brücker Hang 2 und 4 war nicht Gegenstand der 2. Planänderung. Der mit dieser Planänderung ermöglichte zusätzliche 4. Bauplatz lässt die Realisierung des Gehölzstreifens K2 weiterhin zu und beinhaltet diesbezüglich keinen Abwägungsmangel. Die offensichtlich eingeschränkten Freiraumqualitäten dieser Grundstücke unterliegen in erster Linie der Beurteilung durch die marktorientierte Nachfrage und sind nicht durch die Stadt Wipperfürth zu verantworten. Für das zwischenzeitlich bebaute Grundstück Brücker Hang 2 wird durch den Eigentümer auf ein nachvollziehbares Akzeptanzproblem bei der Umsetzung der K2-Festsetzungen hingewiesen, das als nicht beabsichtigte Härte in einem atypischen Fall Gegenstand des Entwurfes zur 4. Änderung ist. Auch hier ist die K2-Bepflanzung mit Einschränkung möglich. Der Versuch der Unterzeichner, hier ein schuldhaft begründetes Abwägungsdefizit der 2. Planänderung sehen zu wollen, greift planungsrechtlich zu kurz. Das Baugrundstück Brücker Hang 4 hat mit Verlagerung des Baufensters vom K2-Streifen weg durch die 2. Planänderung keine Benachteiligung in der Realisierung der K2-Bepflanzung erfahren.

Die 2. Planänderung ist im regulären Verfahren mit 2-stufiger Beteiligung der Bürger und den vorgeschriebenen öffentlichen Bekanntmachungen durchgeführt worden. Persönliche Hinweisschreiben wie gefordert sind hier bei einem nicht eindeutig abgrenzbaren Kreis der Betroffenen der 2. Planänderung kein rechtssicherer Beteiligungsweg und scheiden schon aus diesem Grunde als Alternative aus.

Die Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 13.10.2004 informierte mit der beigefügten Planbegründung auch über die Ziele der 2. Planänderung und ihre Auswirkungen wie der möglichen baulichen Verdichtung und nimmt im Satzungsbeschluss explizit auf die Begründung Bezug. Der Vorwurf, Änderungsinhalte und ihre räumlichen Auswirkungen seien in den Planunterlagen versteckt aufgeführt worden, ist nicht haltbar.

zu d)

Irrtümlich wird die in der Ratsvorlage unter „Finanzielle Auswirkungen“ enthaltene haushaltstechnische Prüfung zur verfahrensbezogenen „Betreuung der Gesamtmaßnahme“ von den Unterzeichnern als finanzielle Stützung des Erschließungsträgers gewertet. Die unterstellte Befangenheit der Stadt Wipperfürth in der Abwägung der Unterzeichner-Anregungen ist damit gegenstandslos.

Die in den Kaufverträgen angesprochenen Pflanzverpflichtungen beziehen sich ursächlich auf öffentliches Planungsrecht (Bebauungsplanfestsetzung) und sind bei Bebauungsplanänderungen nicht neu verhandelbar.

zu e)

Das von den Unterliegern angesprochene Erfordernis für einen weiteren Besprechungstermin ist unbestritten. Dem wurde mit 2 öffentlichen Informationsveranstaltungen für alle betroffenen Anlieger entsprochen. Die Urheberschaft der Veranstaltungsinitiative ist nicht weiter verfahrensrelevant.

zu f)

Die entwurfsbezogene Reduzierung des Grünstreifens von 5 m auf 2,50 m Breite wie sie auch dem Kompromissvorschlag der Unterlieger zugrunde liegt, beeinträchtigt nicht die städtebaulich bezweckte Gliederungsfunktion im Baugebiet WA2. Die vermeintliche Wertminderung der Grundstücke der Unterlieger ist argumentativ nicht nachvollziehbar.

zu g)

Der Änderungsentwurf 2 basiert auf dem Kompromissvorschlag der Unterlieger, die Abweichungen davon sind nachvollziehbar in der Entwurfsbegründung dargestellt. Die Kosten für die Realisierung des Pflanzstreifens liegen nach wie vor bei den Oberliegern, die auch die entsprechenden Flächen bereitstellen. Die Argumentation, die Lösung zum K2 sei städtischerseits nur auf Kosten der Unterlieger lösbar, ist unbegründet. Die Verstöße gegen Festsetzungen zu Abgrabungen und Mauern können den Unterliegern noch einmal aufgezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Schuldvorwürfe gegenüber der Stadt Wipperfürth hinsichtlich Untätigkeit, Vorteilsnahme, Verletzung der Sorgfaltspflicht, Abwägungsfehler u.a. in den angesprochenen Änderungsverfahren sind unbegründet und werden zurückgewiesen. Die angeführten Planungsfehler bestehen nicht.

Schreiben Punkt 3 / Teilanregung 3

Wesentlicher Inhalt

Angeregt wird die unveränderte Übernahme des vorliegenden Kompromissvorschlages in den Entwurf zur 4. Planänderung mit 2,50 m breitem Teilgehölzstreifen, 3,20 m hoher Bepflanzung und dahinter befindlichen Stützmauern (lt. beiliegender Skizze A und B).

Stellungnahme

Mit der erneuten Anregung des bereits in der Sitzung des ASU am 09.09.2009 vorgestellten Kompromissvorschlages zur unveränderten Übernahme in den Änderungsentwurf ergibt sich kein neuer abwägungsrelevanter Sachverhalt.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zur 4. Planänderung basiert auf dem Kompromissvorschlag der Unterlieger und ermöglicht Ausnahmen für eine atypische Grundstückssituation. Der Anregung zur Übernahme des Kompromissvorschlages wird teilweise entsprochen.

Schreiben RA vom 28.10.2009

Wesentlicher Inhalt

Orientiert an der kürzlich vom Eigentümer errichteten Stützmauer wird die Erhöhung der max. Mauerhöhe von 0,60 m auf 1,00 m angeregt.

Stellungnahme

Die angeregte Zulässigkeit von 1 m hohen Stützmauern führt aus städtebaulicher wie auch nachbarschaftlicher Sicht zu einer deutlichen Beeinträchtigung des gartengeprägten Erscheinungsbildes auf den Baugrundstücken. Der Vergleich mit einer als Ausnahme möglichen 1 m hohen Mauer im Änderungsentwurf verkennt die unterschiedlichen Ausgangssituationen.

Beschlussvorschlag:

Die angeregte Zulässigkeit von max. 1 m hohen Stützmauern kann nicht berücksichtigt werden.

Schreiben vom 28.10.2009

Wesentlicher Inhalt

Es wird angeregt, die Mauerhöhe von 1 m auf dem Grundstück Brücker Hang 2 generell zuzulassen, weil eine nachbarschaftliche Zustimmung im Zuge einer Ausnahmegenehmigung vom Antragsteller als unwahrscheinlich angenommen wird.

Stellungnahme

Nur die im Änderungsentwurf festgesetzte ausnahmsweise zulässige Mauerhöhe von max. 1m gewährleistet über die erforderliche Baugenehmigung mit Abweichungsbescheid die städtebaulich gewollte Realisierung der begrünten Mauer.

Beschlussvorschlag:

Wegen des städtebaulich und bauordnungsrechtlich erforderlichen Regelungsbedarfs kann der Anregung zur generellen Zulässigkeit von 1 m hohen Stützmauern nicht entsprochen werden.

Schreiben der Stadt Wipperfürth / FB II vom 19.10.2009Wesentlicher Inhalt

Bauaufsichtlich wird die planungsrechtliche Berücksichtigung der vorhandenen Mauer auf dem Grundstück Brücker Hang 4 im Änderungsentwurf angeregt analog der Festsetzung für Grundstück Brücker Hang 2.

Stellungnahme

Die Vergleichbarkeit beider Grundstücke nach Grundstückszuschnitt und Topografie ist nicht gegeben. Die Härtefallproblematik kann für das Baugrundstück Brücker Hang 4 nicht erkannt werden. Die nicht lotrecht stehende 0,7 m hohe Mauer dürfte um der geforderten Standsicherheit zu genügen nach Änderungsentwurf durch eine 0,6 m hohe Mauer ersetzt werden. Die Anregung ist von geringer praktischer Bedeutung.

Beschlussvorschlag:

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die angeregte Zulässigkeit von 1 m hohen Mauern auf dem Grundstück sind nicht gegeben. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Oberbergischer Kreis, Kreis- und Regionalentwicklung vom 19.10.2009Wesentlicher Inhalt

Der Kreis verweist auf die zeitnah zur Planrealisierung durchzuführenden ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Stellungnahme

Vor Inkrafttreten der Änderungssatzung wird das Ausgleichsdefizit durch externe Ausgleichsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit der Bergischen Agentur für Kulturlandschaft BAK gGmbH) kompensiert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung des Oberbergischen Kreises wird entsprochen.

2. Beschluss als Satzung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke bestehend aus Planteil und den Textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Demografische Auswirkungen:

Durch die Änderungsinhalte sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den demografischen Wandel zu erwarten.

Begründung:

Der Aushang des Änderungsentwurfes 2 und der Planunterlagen hat gemäß § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 29.09. bis 30.10.2009 stattgefunden. Es wurden in der Beteiligung der Öffentlichkeit 3 abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben und 2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange.

Nach Beschlussfassung durch den Rat und die vertraglichen Vereinbarungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen tritt die 4. Planänderung mit der Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1	Sitzung ASU vom 09.09.2009, TOP 1.4.1, Niederschrift
Anlage 2	Stellungnahmen zum Aushang Entwurf 1 Juni/Juli 2009
Anlage 3a	Stellungnahmen zum Aushang Entwurf 2 Sept./Okt. 2009
Anlage 3b	Lageplan, Entwurf 2, o.M.
Anlage 4	Planzeichnung Entwurf 2, M. ca. 1:500
Anlage 5	Textliche Festsetzungen, Entwurf 8/2009
Anlage 6	Planbegründung gem. § 9 (8) BauGB mit Synopse Entwurf 1 zu Entwurf 2