



II - Stadt- und Raumplanung

Satzung über den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Zustimmung zur geänderten Satzungsbegründung**
- 3. Beschluss als Satzung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	14.09.2011	Vorberatung
Stadtrat	Ö	18.10.2011	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vereinfachten Verfahren) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land vom 04.06.2011

Es wird empfohlen, den Wald zur Verringerung von Gefahren als (gestuften) Waldrand zu gestalten.

Nördlich und nordöstlich des abgegrenzten Satzungsbereiches beginnen in geringem Abstand Waldflächen. Entlang der Waldgrenze besteht die Gefahr von Schäden durch Windwurf. Darauf wird in der Begründung ausdrücklich verwiesen. Weiterer Regelungsbedarf durch diese Satzung wird nicht gesehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; in der Begründung wird bereits auf die Windwurfgefahr eingegangen.

Schreiben Nr. 2 des Aggerverbandes vom 20.07.2011

Aus Sicht der Abwasserbehandlung bestünden keine Bedenken, solange nur das Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal (mit Anschluss an die Kläranlage Kürten) eingeleitet wird.

Wüstenhof ist nur für die Abwasserart Schmutzwasser an das kommunale Abwassersystem angeschlossen. Eine Änderung dieser Gegebenheiten ist nicht Gegenstand dieser Satzung und auch nicht geplant. In der Begründung zu dieser Satzung wird vielmehr auf das Erfordernis einer separaten Niederschlagwasserentsorgung durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer hingewiesen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 des Fachbereichs II der Stadt Wipperfürth vom 29.07.2011

Teilanregung 1: Die Stadtentwässerung teilt mit, dass sie keine Bedenken habe gegen die Planung, da der Satzungsbereich mittels einer Schmutzwasserkanalisation erschlossen sei.

Die Stellungnahme hat keine abwägungsrelevanten Inhalte.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Bauaufsichtsabteilung merkt an, dass die Nutzungsänderung von Vorhaben zu Wohnzwecken nur für legal zustande gekommene Gebäude gelte.

Die in der Stellungnahme vorgenommene bauordnungsrechtliche Bewertung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den sachlichen Geltungsbereich der Satzung über den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Die Tiefbauabteilung weist darauf hin, dass in der Begründung unter dem Gliederungspunkt ‚Erschließung‘ auf die EAE Bezug genommen werde. Als Maßstab sei jedoch die RAST 06 mit einer Mindestbreite von 4,5 m (für städtische Wohnwege) vorzusehen.

In den ‚Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RASt 06), die die EAE ersetzen, wird als Stadtstraße mit der geringsten Erschließungslast ein ‚Wohnweg‘ aufgeführt. Die Ermittlung der erforderlichen Straßenbreite für diese städtischen Wohnwege wurde im Textteil der RAST 06 beispielhaft gewählt. Sie berücksichtigt ‚typische Randbedingungen und Anforderungen‘, die in Wüstenhof nicht unbedingt eine Rolle spielen wie z.B. die Aufenthaltsfunktion (u.a. für spielende Kinder: ‚Spielstraße‘) oder der Schutz von Hauseingangsbereichen (die Wohnhäuser in Wüstenhof sind von der Straße zurück gesetzt). In der Einführung zum Haupttext der Richtlinien (Gliederungspunkt 0) wird angeführt, dass „bei der Anwendung der Richtlinien (...) wegen der vielfältigen Anforderungen an Stadtstraßen und der Besonderheiten des Einzelfalles kein starrer Maßstab anzulegen“ ist.

Angesichts der zukünftig mit maximal vier Einfamilienhäusern geringen Erschließungslast, der geringen Erschließungslänge, dem fehlenden Bedarf für Aufenthaltsfunktionen, der durchgängig guten Sichtverhältnisse und den Ausweichmöglichkeiten im Bereich der Grundstückszufahrten genügt der in Wüstenhof vorhandene Stich den Anforderungen. Der Erhaltungszustand ist gut.

→ Der Hinweis wird aufgegriffen. Die entsprechenden Erläuterungen in der Begründung werden angepasst.

Teilanregung 4: Es wird angemerkt, dass die Wegeanlage in Form der Zuwegung auf privatem Grund und Boden liege.

Die Eigentumsverhältnisse der Zuwegung haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den sachlichen Geltungsbereich der Satzung über den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich. In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass (neue) Baugenehmigungen erst bewilligt werden können, soweit für die nicht öffentlich gewidmeten Abschnitte eine Sicherung per Baulast oder durch private Verträge zwischen Nutzern und Eigentümern nachgewiesen wird.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 4 bis 6

- Schreiben Nr. 4 vom 19.07.11 der BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 21.07.11 der IHK Industrie- und Handelskammer zu Köln,
- Schreiben Nr. 6 vom 21.07.11 der PLEdoc GmbH.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Der vorgelegten geänderten Begründung wird zugestimmt.

3. Die Satzung über den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich bestehend aus dem Planteil und dem Satzungstext wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfes, die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung sowie externe Honorarkosten trägt der Antragssteller.

Demografische Auswirkungen:

Durch Erlass einer Außenbereichssatzung nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

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

Zu 2: Gegenüber der Begründung zum Satzungsentwurf sind aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen folgende Ergänzungen erfolgt:

- o Erläuterung zur Beurteilung der vorgegebenen Erschließungsqualität

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Satzungstext

Anlage 4: Planzeichnung zur Satzung über den bebauten Bereich Wüstenhof im Außenbereich