



Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal, 1. vereinfachte Änderung Einleitung des Verfahrens

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	14.03.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 Neyetal wird eingeleitet und das Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Inhalt der Änderung sind die Veränderung der Festsetzungen bezüglich der First- und Traufhöhen.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Erschließungsträger getragen. Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Erhöhung der First- und Traufhöhen wird es im Bebauungsplangebiet Neyetal möglich sein, auf den einzelnen Baugrundstücken mehr Wohnraum zu verwirklichen. Dadurch nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation, da beispielsweise für Familien das Baugebiet attraktiver wird. Allerdings kann die Stadt auf der Planungsebene durch die Änderung der Textlichen Festsetzungen die demographische Entwicklung nicht in eine bestimmte konkrete Richtung steuern.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal ist seit dem 02.05.2011 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist in seinem Geltungsbereich Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und die dazugehörigen

Ausgleichsflächen aus. Ebenfalls sind Flächen für Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Geräuschemissionen der angrenzenden Tennisanlage Bestandteil des Planes.

Im Zuge der Vermarktung hat sich herausgestellt, dass die eng gefassten Vorgaben über das Maß der Bebauung die Veräußerung der Grundstücke sehr erschweren. Durch neue Energieeinsparverordnungen und die daraus resultierenden Dämmwerte ist es sehr schwer die First- bzw. Traufhöhen einzuhalten, da die Stärke einer entsprechend vorgeschriebene Dämmung vom Aufbau ein gewisses Maß vorgibt. Durch Einhaltung der bestehenden Festsetzungen können demnach nur kleinvolumige Häuser umgesetzt werden, die beispielsweise für junge Familien mit Kindern zu klein sind.

Die Festschreibungen von Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplangebiet Neyetal sind im Aufstellungsverfahren so gewählt worden, um eine Höhenentwicklung vorzugeben, die sich in den Rahmen des baulichen Umfeldes einpasst. Außerdem ist dabei die Hangsituation beachtet worden und versucht worden, Konflikte mit der Nutzung des angrenzenden Tennisplatzes zu vermeiden.

Die Höhenfestsetzungen sollten sicherstellen, dass die Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm, der von der angrenzenden Tennisanlage ausgeht, auch ihre beabsichtigte Wirkung entfalten können. Die Tennisanlage ist höher gelegen als die Bauflächen, daher entsteht durch die Topografie eine bestimmte Abschirmwirkung. Diese nimmt allerdings ab, wenn zusätzliche Geschosse in die Höhe ragen würden, daher sind enge Festsetzungen in diesem Bereich getroffen worden.

Im Verfahren ist nun zu prüfen, inwieweit die vorgegebenen Höhen angehoben werden können und trotzdem die Lärmschutzwerte eingehalten werden können. Inwieweit eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhen Auswirkungen auf die Höhe und Umfang der Lärmschutzmaßnahmen haben ist im Verlauf des Verfahrens ebenfalls zu klären.

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung der 1. vereinfachten Änderung
- Anlage 2: Schreiben des Antragstellers