Hansestadt Wipperfürth **V/2014/198**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

TOP 1.4.3

Bebauungsplan Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Zustimmung zum Planentwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	10.09.2014	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2013 bis 24.01.2014 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 der Hansestadt Wipperfürth vom 13.02.2014

Teilanregung 1: Tiefbauabteilung
Die an das Baugebiet angrenzende Straße ist zu verbreitern und mit einem Straßenentwässerungssystem auszustatten. Die neu zu erstellende Straßenbreite soll sich an der im Bestand befindlichen Fahrbahnbreite unterhalb des B-Plan-Gebietes orientieren.

➔ Der Anregung wird entsprochen

Teilanregung 2: Stadtentwässerung
Die Ableitung des Niederschlagswassers muss auf den Baugrundstücken erfolgen. Hierzu wird eine Baugrunduntersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens empfohlen.

****

Es wurde hierzu ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist.

➔ Der Anregung wird gefolgt

Teilanregung 3: Bauaufsicht

a) Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines reinen Wohngebietes (WR). Dies sollte auch für das neue Baugebiet festgelegt werden.

****

Dem kann nicht gefolgt werden, da zumindest in einem der gegenüberliegenden Häusern eine gewerbliche Nutzung (Büronutzung) erfolgt. Insofern entspricht der Charakter der Umgebung zumindest tlw. einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dieses wird auch für die neuen Baugrundstücke festgesetzt

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

b) Es wird eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 angeregt um dem Bedarf von zusätzlichen Nebenanlagen bei jeweils 2 Wohneinheiten pro Haus gerecht zu werden.

➔ Der Anregung wird gefolgt

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises vom 21.01.2014

Teilanregung 1: Bodenschutz

Der abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.

➔ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die textlichen Festsetzungen des Planteils als Hinweis aufgenommen

Teilanregung 2: Artenschutz

Es wird auf die zu beachtenden Bestimmungen des Artenschutzes hingewiesen.

➔ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Artenschutzprüfung beachtet

Teilanregung 3: Wasserwirtschaft

Die Entwässerung soll mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

➔ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Abstimmung ist Bestandteil der nachfolgenden Baugenehmigungen.

Teilanregung 4: Landschaftspflege

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, es wird auf die gesetzliche Eingriffsregelung hingewiesen.

➔ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 3 der Deutschen Telekom vom 03.01.2014

Die Kapazität der TK-Linien reicht nicht, um die neu geplanten Baugrundstücke zu versorgen. Des Weiteren wird darum gebeten einen Randstreifen auf einer Straßenseite mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m vorzusehen, damit die Straße nicht aufgegraben werden muss.

****

Die Straßenplanung sieht eine Muldenrinne auf einer Straßenseite vor. In diesem Bereich könnten die Kabel verlegt werden.

➔ Der Anregung wird gefolgt

Schreiben Nr. 4 des Wupperverbandes vom 07.01.2014

Der Wupperverband möchte frühzeitig in die Planung zur Entsorgung des Niederschlagswassers eingebunden werden und weist darauf hin, dass die Entsorgung noch geklärt werden muss.

****

Es wird darauf verwiesen, dass ein hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung des Niederschlages auf den Baugrundstücken erstellt wurde.

➔ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen

Schreiben Nr. 5 bis 12

- Schreiben Nr. 5 von Westnetz vom 08.01.2014
- Schreiben Nr. 6 von PLEdoc vom 02.01.2014
- Schreiben Nr. 7 der BEW vom 23.01.2014
- Schreiben Nr. 8 der Stadt Hückeswagen vom 07.01.2014
- Schreiben Nr. 9 der IHK, Industrie und Handelskammer zu Köln, vom 20.01.2014
- Schreiben Nr. 10 der Stadt Kierspe vom 06.01.2014
- Schreiben Nr. 11 vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 08.01.2014
- Schreiben Nr. 12 von der unitymedia kabel bw vom 03.01.2014

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

****

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungs-relevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

1.2 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 Privatperson 1 vom 30.01.2014

Teilanregung 1: Firsthöhe

Erhöhung der Firsthöhe auf Flurstück 1808 von 321,8m auf 323,8m ü.NHN entsprechend einem Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 5.9.2013.

****

Auf Grund des Gebotes der Rücksichtnahme bezogen auf die gegenüberliegende Straßenseite wird eine max. Zweigeschossigkeit festgelegt. Die Geschosshöhe wird mit 2,30m angenommen, analog zur Landesbauordnung. Die Festsetzung von 321,8m ü. NHN auf diesem Flurstück ist somit ausreichend. Es besteht darüber hinaus kein Anspruch auf eine Festsetzung, die einem nicht veröffentlichten Entwurf entnommen ist.

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Erhöhung der GRZ

Die max. zulässige GRZ nach BauNVO ist mit 0,4 angegeben. Daher sollte für das Baugebiet dieser Wert angesetzt werden.

****

Wegen einem erhöhten Bedarf an Nebenanlagen bei 2 Wohnungen je Einzelhaus ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,4 sinnvoll.

➔ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Erhöhung der GFZ

Die zulässige GFZ nach BauNVO ist mit 0,8 angegeben. Daher sollte für das Baugebiet dieser Wert angesetzt werden.

****

§ 17 der BauNVO regelt die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für allgemeine Wohngebiete (und auch reine Wohngebiete) liegt das Höchstmaß der GFZ bei 1,2. Dieser Wert ist deutlich zu hoch.
Auch der geforderte Wert von 0,8 ist zu hoch auf Grund des Gebotes der Rücksichtnahme und dem Charakter der näheren Umgebung. Der Wert wird auf 0,7 geändert.

➔ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Teilanregung 4: Errichtung von Doppelhäusern

Am Leuchtenbirkener Weg ist in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet ein Doppelhaus vorhanden (Flurstücke 1448, 1449). Somit sollte neben der Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung zugelassen werden.

****

Um eine zu hohe Verdichtung auszuschließen und den Gebietscharakter zu wahren wird zusätzlich festgesetzt, dass in Doppelhäusern nur max. 1 Wohneinheit je Haus zulässig ist.

➔ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Flachdächer

Zusätzlich zu den aufgeführten Dachformen im Bebauungsplan sollte auch die Dachform des Flachdaches zugelassen werden.

➔ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 2 Privatperson 2 (Anwohner Leuchtenbirkenr Weg) vom 12.02.2014

Trotz Eingang des Schreibens nach der Beteiligungsfrist werden die Einwendungen berücksichtigt und beurteilt.

Teilanregung 1: Festlegung von 4 Einzelbaufenster

Der Planentwurf lässt unter der Annahme, dass die Einzelhäuser ca. 10m breit sind die Errichtung von ca. 9 Häusern zu. Bei einer Annahme von 8m Breite ca. 11 Häuser. Die bestehende Siedlungsstruktur besteht auf der anderen Straßenseite aus 5 Einzelhäusern. Daher sollten 4 Einzelbaufenster für 4 Häuser festgesetzt werden.

****

Auf der gegenüberliegenden Seite sind im Bestand 6 Häuser. Eine zu starke Ausnutzung der Grundstücke wird verhindert durch die Festsetzung von GRZ und GFZ. Außerdem müssen später in der Umsetzung die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandflächenrecht) eingehalten werden. Der Charakter der Straße ist durch die Festsetzung eines langgestreckten Baufensters nicht gefährdet.

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Firsthöhen

Die Firsthöhen der geplanten Häuser dürfen die Firsthöhen der bestehenden Bebauung höchstens um 1m überschreiten

****

Auf Grund der ungünstigen Topografie der Grundstücke sollte die Zweigeschossigkeit nicht unterschritten werden. Der Argumentation, dass die gegenüberliegenden Häuser

ebenso so hoch liegen wie die geplanten, kann nicht gefolgt werden.

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Festlegung der Firsthöhen und der Hauptfirstrichtung

Die Festlegung der Firsthöhen im Plan bedarf einer Konkretisierung, ebenso die Festlegung der Hauptfirstrichtung.

****

Die Festsetzung der Firsthöhen ist an konkreten Stellen im Planteil festgelegt. Zwischen diesen markierten Punkten erfolgt eine Interpolation der Firsthöhen. Die Erläuterung aus der Begründung ist in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung gilt für alle geplanten Häuser.

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Einzelhausbebauung mit max. einem Vollgeschoss

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch jeweils ein Vollgeschoss, daher sollte für die zukünftige Bebauung auch nur ein Vollgeschoss zugelassen werden, damit sich diese der Nachbarschaft anpasst.

****

Auf Grund der ungünstigen Topografie der Grundstücke sollte die Zweigeschossigkeit nicht unterschritten werden. Außerdem ist auch die umliegende Bebauung teilweise zweigeschossig.

➔ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Ausschluss von Staffelgeschossen

Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Sattel- und Walmdächer, daher sollten Staffelgeschosse mit einem Pultdach ausgeschlossen werden.

****

Um den Charakter des Gebietes beizubehalten, werden Staffelgeschosse und Pultdächer ausgeschlossen.

➔ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 6: Abschluss eines Erschließungsvertrages mit den neuen Grundstückseigentümern

Da dies nicht zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gehört, bedarf es hier keiner Abwägung.

2. Zustimmung zum Entwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit dem Umweltbericht wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten für das Baugebiet werden von den begünstigten Eigentümern getragen. Kosten entstehen der Stadt für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation, ohne aber in diesem Fall die demografische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 18.12.2013 bis 24.01.2014 durchgeführt.

Zu 1:
Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind 12 Stellungnahmen eingegangen, von denen 8 keiner Abwägung bedürfen. Die übrigen Stellungnahmen werden gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die beide in die Abwägung eingestellt werden.

Zu 2.:
Gegenüber dem Vorentwurf wurden die GRZ und die GFZ erhöht. Desweiteren wurde die Festlegung der Firsthöhen konkretisiert. Das Pultdach wird nicht mehr zugelassen, dafür wird ein Flachdach in die Festsetzungen aufgenommen.
Außerdem wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erweitert.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach § 3 (2) BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahme der Behörden werden nach § 4 (2) BauGB eingeholt.

Anlagen:

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Anlage 3: B-Plan Nr. 99 Entwurf, verkleinert, o.M.
Anlage 4: Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 99
Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht