



II - Stadt- und Raumplanung

### **Bebauungsplan Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg**

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	26.11.2014	Vorberatung
Stadtrat	Ö	16.12.2014	Entscheidung

### **Beschlussentwurf:**

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

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 am 10.09.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.3 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1) wird beschlossen.

#### **2.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 07.10.2014 bis 07.11.2014 statt

#### **Schreiben Nr. 1 von Privatperson Nr.1 vom 07.11.2014**

##### **Teilanregung 1**

Es wird mitgeteilt, dass die Bedenken zu Ziffern 1-4 und 6 des Schreibens vom 12.02.2014 aufrecht erhalten werden.

\*\*\*\*\*

Die Abwägung ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 10.09.2014 erfolgt (Privatperson 2). Die Abwägung zu den Ziffern 2 – 4 und 6 wird aufrecht erhalten.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **Teilanregung 2**

Diese konkretisiert die Anregung zu Ziffer 1: Die Planung des Neubaugebietes berücksichtigt die vorhandene Siedlungsstruktur nicht oder nicht ausreichend. Die nunmehr vorgesehene Zulassung von Doppelhäusern verschärfe den Konflikt.

Es wird das Szenario entworfen, dass eine nahezu geschlossene Reihenhaussiedlung auf den Grundstücken entstehen könne. Diese entspräche nicht mehr der vorhandenen Siedlungsstruktur des Leuchtenbirkener Wegs und könne auch städtebaulich nicht gewollt sein.

Es wird außerdem dargelegt, dass die Aussage aus der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zu der Feststellung, dass durch das langgezogene Baufenster der Charakter der Straße nicht gefährdet sei, unzutreffend sei. Dies gelte insbesondere, da eine Erhöhung der GRZ- und GFZ-Werte erfolgte.

Es wird vorgeschlagen, Einzelbaufenster festzusetzen.

Es werden zwei mögliche Bauvarianten zur Verdeutlichung des Negativszenarios sowie ein Positivszenario beigelegt.

\*\*\*\*\*

Mit der Festsetzung eines geschlossenen Baufensters wird ein städtebaulicher Rahmen für die Entwicklung vorgegeben, der sich an der vorhandene Bebauung orientiert und der Entwicklungsmöglichkeiten bieten soll.

Die Festsetzung von Einzelbaufenstern würde außerdem Einfluss auf die Situation der Grundstückszuschnitte und Wohnhausbreiten ausüben und diese evtl. ungünstig festlegen. Da es im B-Plan Gebiet auch schräg verlaufende Grenzen gibt und 4 verschiedene Eigentümer im Verfahren beteiligt sind, werden die Grundstückszuschnitte noch geregelt. Bei den Negativbeispielen geht man von einem kleinen Haus der gegenüberliegenden Seite aus (Wohnhausbreite 7,8m). Genauso gut können Wohnhäuser entsprechend der gegenüberliegenden Seite von ca. 20m Breite errichtet werden, die durch die vorgeschlagene Festlegung von Einzelbaufenstern nicht zu realisieren sind.

Die Werte für die zulässige GRZ sind erhöht worden, um dem zunehmenden Bedarf von Nebenanlagen und Garagen Rechnung zu tragen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

## **2.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen (01.10.2014 bis 31.10.2014)**

### **Schreiben Nr. 1 der Hansestadt Wipperfürth vom 04.11.2014**

#### **Teilanregung 1: Untere Bauaufsichtsbehörde**

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes, angrenzend an den Leuchtenbirkener Weg und etwa 30m tief, wird die Ausweisung einer Fläche für Dauerkleingärten für private Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) vorgeschlagen. Folgende Einschränkung sollte getroffen werden: Obst- und Gemüseanbau zur privaten Eigenversorgung (ohne Hütten oder Gartenhäuschen), jedoch Einfriedung als Schutz vor Wild und unbefugtem Zugang.

\*\*\*\*\*

Der Flächennutzungsplan stellt für die benannte Fläche „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Die Fläche steht nicht im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung bzw. der im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbaufläche, kann somit auch nicht als Arrondierung o.ä. gesehen werden.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Flächen für Dauerkleingärten an dieser Stelle kein städtebauliches Ziel. Der Anregung kann aus diesen Gründen nicht gefolgt werden.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### **Teilanregung 2: Tiefbauabteilung**

Es sollen lediglich die Flächen im Eigentum der Stadt verbleiben, die für die erweiterte Erschließungstiefe notwendig sind.

\*\*\*\*\*

Die Festsetzung im Bebauungsplan ist entsprechend. Die dafür notwendigen Grundstücksgeschäfte sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

→ Der Anregung wird gefolgt.

### **Teilanregung 3: Tiefbauabteilung**

Das Oberflächenwasser der Straße ist über ein Entwässerungssystem mit Bordstein, Rinne und Straßenabläufen zu fassen und in den Kanal zu führen.

\*\*\*\*\*

Die Anregung wird entsprechend in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

### **Teilanregung 4: Tiefbauabteilung**

Das Oberflächenwasser der Böschung ist ggf. über eine Mulde zu fassen und dem Kanal zuzuführen. Dies ist von der Stadtentwässerung zu prüfen.

\*\*\*\*\*

Die Straßenplanung sieht vor, eine 50 cm breite Mulde längs der gesamten Länge zu führen, um das Oberflächenwasser der Böschung aufzunehmen. Das anfallende Wasser ist gem. der Vorgaben durch die Stadtentwässerung in der Mulde zu versickern und nicht dem Kanal zuzuführen.

→ Der Anregung wird tlw. gefolgt.

### **Teilanregung 5: Stadtentwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser sollte auf den Baugrundstücken versickern. Die Ableitung des Straßenwassers über die städtische Kanalisation ist jedoch möglich.

\*\*\*\*\*

Die Hinweise sind bereits in die Planungen bzw. die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden.

→ Der Anregung wird gefolgt.

## **Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises vom 29.10.2014**

### **Teilanregung 1: Bodenschutz**

Der abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte auf den Grundstücken verbleiben.

\*\*\*\*\*

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist in die textlichen Festsetzungen des Planteils als Hinweis aufgenommen worden.

### **Teilanregung 2: Wasserwirtschaft**

Es ist zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungsanlagen das anfallende Abwasser aufnehmen können oder ob diese angepasst werden müssen.

\*\*\*\*\*

→ Die Entwässerung wurde geprüft. Der Anregung wurde gefolgt.

### **Teilanregung 3: Landschaftspflege**

Sicherstellung der zeitnahen Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen mit der Realisierung der baulichen Maßnahmen.

\*\*\*\*\*

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird inhaltlich in den Erschließungsvertrag mit aufgenommen.

### **Schreiben Nr.3 der Bergischen Energie- und Wasser-GmbH (BEW) vom 22.10.2014**

Die BEW weist darauf hin, dass bei der geplanten Straßenerweiterung Richtung Nordwest und dem damit verbundenen Böschungsabtrag für die Strom- und Gasversorgungsleitungen möglicherweise eine zu geringe Deckung entsteht, so dass eine Lageänderung der Leitungen erforderlich wird.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

### **Schreiben Nr. 4 bis 12**

- Schreiben Nr.4 von Westnetz vom 02.10.2014
- Schreiben Nr.5 von PLEdoc vom 10.10.2014
- Schreiben Nr.6 der Schloss-Stadt Hückeswagen vom 21.10.2014
- Schreiben Nr.7 der IHK, Industrie und Handelskammer zu Köln, vom 22.10.2014
- Schreiben Nr.8 der Stadt Kierspe vom 06.10.2014
- Schreiben Nr.9 von der unitymedia kabel bw vom 13.10.2014
- Schreiben Nr.10 der Bezirksregierung Köln vom 09.10.2014
- Schreiben Nr.11 der Deutschen Telekom vom 24.10.2014
- Schreiben Nr. 12 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I, vom 15.10.2014

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

\*\*\*\*\*

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

### **3. Beschluss als Satzung**

**Der Bebauungsplan Nr. 99 Leuchtenbirkener Weg, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung samt Umweltbericht beschlossen.**

### **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:**

Zu 1:

Es ist eine Stellungnahme eingegangen. Die Stellungnahme ist gemäß §1(6) BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Zu 2:

Es sind 12 Stellungnahmen eingegangen. 9 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen 3 Stellungnahmen werden gemäß §1(6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3.:

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Veränderungen vorgenommen worden. Der notwendige Erschließungsvertrag wird im Anschluss an den Satzungsbeschluss aufgesetzt und unterzeichnet.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: Niederschrift zu TOP 1.4.3 aus ASU vom 10.09.2014
- Anlage 4: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Anlage 5: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 6: B-Plan Nr. 99 Entwurf, verkleinert, o.M.
- Anlage 7: Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 99
- Anlage 8: Begründung mit Umweltbericht