

Stadt Wipperfürth
Der Bürgermeister

Tagesordnungspunkt

Sitzung des GremiumsAusschuss für
Stadtentwicklung, Umweltschutz und
Bauwesen

am 24.11.2004

X	<u>S t e l l u n g n a h m e</u>
	<u>A n t w o r t</u>

Zuständige bzw. federführende Dienststelle: 61 Stadt- und Raumplanung
Beteiligte Dienststellen:

Betrifft: **Bebauungsplan Nr. 59.1 Siebenborn-West, Teil 1**
Bürgerantrag der Eheleute Sabine und Frank Häger und des Herrn
Wolfgang Häger vom 20.07.2004

Von den Anliegern der Wohngebäude Im Siebenborn 76 und 78 wird die Erweiterung der Standortflächen für Garagen/Stellplätze um 2 m bis auf 3 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie durch Bebauungsplanänderung beantragt.

Seitens der Bauherrschaft wurde bereits 1997 eine Erweiterung der festgesetzten Flächen für Stellplätze beantragt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 Siebenborn-West, Teil 1, wurde diesem Wunsch weitgehend nachgekommen.

Der jetzt vorgetragene Wunsch zur Änderung des Bebauungsplans wurde bereits vor 2 Jahren mit dem Antragsteller erörtert und im Ergebnis nach Abwägung mit den städtebaulichen Zielen von der Verwaltung ablehnend beantwortet.

In die Abwägung wurden folgende Belange und Sachverhalte einbezogen:

1. Wie auch bei der 1. Planänderung sind alle mit den beiden Grundstücken der Antragsteller städtebaulich vergleichbaren Grundstücke, in diesem Fall 150 m gerade Straßenfront, zu betrachten.
2. Die beantragte Vorverlegung der Garagenfront reduziert das offene Profil des Straßenraums Siebenborn, das wegen der Hangneigung der Baugrundstücke stark durch die höhergelegenen Gebäudefronten (2 Vollgeschosse / max. Traufhöhe 11 m über OK Straße!) und abgestuft dazu durch die Garagen-/ Carport-Fronten geprägt ist.
3. In unmittelbarer Nähe der beiden Grundstücke der Antragsteller wurden 3 Garagen entsprechend den gültigen Festsetzungen errichtet. Ihre Garagenfronten bilden eine bereits aus 200 m Entfernung (unterer Straßenabschnitt Siebenborn) wahrnehmbare Flucht, die den Straßenraum einfasst.

Von den Antragstellern werden Argumente vorgebracht, die ebenfalls in die gemäß § 1 (7) Baugesetzbuch geforderte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eingestellt werden sollen:

4. Die beantragte Änderung wird verglichen mit den Standortflächen für Garagen/Stellplätze entlang des unteren Straßenabschnitts Siebenborn. Hier reicht der 6 m breite Standortstreifen bis auf 3 m an die öffentliche Verkehrsfläche.
5. Aufgrund der baulichen Situation der vor ihren Gebäuden verlegten privaten Abwasserleitungen und der vermeintlichen Gefahr der Fundamentbeschädigung sehen die Antragsteller sich nicht in der Lage den festgesetzten 5 m-Abstand zur Straße von der Garagenbebauung frei zu halten.

Wie in den Gesprächen mit den Antragstellern ausgeführt und im Folgenden noch einmal aufgezeigt führt die Abwägung o.g. Belange im Ergebnis zu einer Ablehnung des gestellten Antrags:

- Der beantragte 3 m-Abstand Straße/Garage engt den bereits heute durch dominante Wohnbebauung geprägten Straßenraum weiter ein. Diese stadtgestalterisch nicht gewollte Dichte erscheint darüber hinaus durch die weiter zurückstehende vorhandene Garagenbebauung ungeordnet und willkürlich.
- Die Voraussetzungen für den angestellten Vergleich mit der 3 m-Abstandsfestsetzung für Garagen/Stellplätze entlang des östlich gelegenen Straßenabschnitts sind nicht gegeben: Die Höhenlage der ebenfalls auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzten Wohnbebauung ist mit 9 m Traufhöhe 2 m niedriger festgeschrieben und damit weniger dominant für die Straßenraumeinfassung. Obwohl das Baufenster hier 2 m näher zur Straße liegt, öffnet sich der optisch wahrnehmbare Straßenraum weiter als im Bereich der Antragsteller, da der Garagenausweitung keine Stellplatznutzung vorgelagert ist. Die Ausprägung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gestaltungszielsetzungen in diesem östlichen Planbereich stützt das Begehren der Antragsteller nicht.
- Die von den Antragstellers angeführt entstandene Härte für die Verwirklichung ihrer Garagen durch die Standortflächenfestsetzung ist, sofern es zu Mehraufwendungen kommen sollte, nicht dem Bebauungsplan anzulasten, da diese Mängel ganz offensichtlich durch Fundamentsicherung und seitlicher Führung der Entwässerungsleitungen vor der Gebäudeerstellung hätten vermieden werden können.

Aus o.g. Gründen kann dem gestellten Antrag nicht gefolgt werden. Das Erfordernis für eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 59.1 Siebenborn-West, Teil 1, besteht nicht.