Stadt Wipperfürth **V/2006/023**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 67.2 Felderhofer Kamp, 3. Änderung
1. Beschluss zu Stellungnahmen
2. Beschluss der 3. Änderung (Satzung)

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	08.03.2006	Entscheidung
Stadtrat	Ö	28.03.2006	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Beschluss zu Stellungnahmen

1.1 Schreiben Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 der Anlieger vom 10.02., 12.02. und 22.02.2006

Die drei Anlieger der Borromäerinnenstraße 52-56 sprechen sich gegen eine Verschiebung des Baufensters auf den südlich an ihre Gartenfläche angrenzenden Grundstücken im WA 5 aus, da sie eine räumliche und qualitative Beeinträchtigung und einen Wertverlust ihrer erworbenen Grundstücke sehen.

Insbesondere werden die Freiraumverluste der nicht mehr zusammenhängenden Gartenflächen beider Grundstückszeilen und die zunehmende Verschattung durch die näher und höher heranrückende zukünftige Wohnbebauung als erhebliche Qualitätseinbußen der eigenen Grundstücke angesehen.

Diesen nachvollziehbaren Beeinträchtigungen für die Oberlieger (WA 6) stehen die mit der Planänderung bezweckten Vorteile einer Anlage von südorientierten Aufenthalts- und Gartenflächen im WA 5 gegenüber.

Aus städtebaulicher Sicht sind beide Bebauungsvarianten als Konzeption möglich. Hier gilt es, die Belange des Vermarktungsträgers bezüglich einer zukünftigen Nutzung noch nicht veräußerter Grundstücke gegen die Betroffenheit der Eigentümer bereits veräußerter und z.T. bebauter Grundstücke abzuwägen. Die mit den hangaufwärts verlegten Gebäudestandorten erzielten Lagevorteile für die Gartenflächen im WA 5 können nur mit wahrnehmbaren Sicht- und Belichtungseinbußen für die benachbarten Grundstücke im WA 6 erreicht werden. Da diese bereits verkauft und z.T. bebaut wurden, muss hier für die Anlieger eine Kontinuität im Fortbestand der sie betreffenden Satzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 67.2 Felderhofer Kamp gewährt

werden. Das für den Kauf der Baugrundstücke der drei Anlieger ausschlaggebende Interesse war u.a. der planungsrechtlich gesicherte Freiraum zwischen den Grundstücken. Dies Planinhalt hat Vorrang vor der favorisierten schattenfreien Südlage der Gartenflächen des WA5 durch den Antragsteller, da er dies zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung hätte bereits beeinflussen können.

Den Bedenken der Anlieger wird gefolgt. Die Änderungen im WA 5 C2 (Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen) und WA 5 C3 (Anpassung der Höhenfestsetzungen) sind nicht mehr Gegenstand der 3. Planänderung.

1.2 Schreiben Nr. 3 vom 22.02.2006

Mit o.g. Schreiben wird angeregt auf die geplante Änderung der Firstrichtung (WA 6) zu verzichten. Da die Antragstellerin hierfür keine Gründe nennt und auch städtebaulich keine abwägungsrelevante Betroffenheit zu erkennen ist, kann der Anregung nicht gefolgt werden.

2. Beschluss der 3. Planänderung als Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67.2 Felderhofer Kamp, bestehend aus der Planzeichnung wird gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Planänderung und die erforderlichen Bekanntmachungen werden von der WGZ Immobilien und Treuhand übernommen. Es entstehen Personalkosten für die Begleitung des Verfahrens.

Begründung:

Der Einleitungsbeschluss wurde am 29.11.2005 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte vom 26.01.2006 bis zum 28.02.2006. Der öffentliche Planaushang hat in dieser Zeit stattgefunden. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gem. § 13 BauGB abgesehen.

Es sind 3 Schreiben eingegangen, von denen alle abwägungsrelevante Anregungen enthalten.

Die Begründung zu den Änderungen ist der beigefügten Begründung zur 3. Planänderung zu entnehmen

Anlagen:

- 3 Schreiben der Anlieger: Stellungnahmen
- Bebauungsplanausschnitte zur 3. Änderung
- Begründung