

Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 31.09.2010

Die mündlich und schriftlich vorgetragenen Stellungnahmen bezogen sich auf die nachfolgend genannten 6 Themenkomplexe:

1. Rechtmäßigkeit der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
2. Kriterien für die Beurteilung eines Bauantrage zum Zeitpunkt 31.08.2010
3. Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße
4. Baurecht auf dem Wiesengrundstück an der Wittelsbacherstraße
5. Baumfestsetzungen
6. Waldfläche an der Wettiner Straße
7. Entfallendes Baurecht in den Gärten südlich der Hohenstaufenstraße
8. Einwendung eines Anwohners der Adolf-Vorwerk-Straße

Zu 1.: Rechtmäßigkeit der Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Sommerferien wurde wegen der Urlaubssituation abgesehen. Die Bekanntmachung der Veranstaltung erfolgte ortsüblich in der Presse und durch Plakate vor Ort. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit sich im Internet zu informieren.

Da, um eine fristgerechte Zustellung der Vorlage zu gewährleisten, die VO/0631/10 (Offenlegungsbeschluss) schon vorher fertig gestellt wurde, wird mittels dieser Ergänzungsvorlage das Protokoll der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Würdigung der Stellungnahmen sowie die Unterlagen der sich aus den Ergebnissen der Würdigung ergebenden Änderung des Planes gegenüber der Ursprungsvorlage der Bezirksvertretung und dem Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen zur Verfügung gestellt.

Somit stehen die Unterlagen zeitgleich zur Vorlage zum Offenlegungsbeschluss den politischen Gremien zur Verfügung.

Zu 2.: Kriterien für die Beurteilung eines Bauantrage zum Zeitpunkt 31.08.2010

Bauanträge vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – beurteilt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1146 wurde am 03.03.2010 gefasst. Für den Zeitraum zwischen dem Aufstellungsbeschluss und vor dem Offenlegungsbeschluss gilt:

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 820 sind maßgebend, wenn sie nicht den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 1146 entgegen stehen. In einem solchen Fall würde die Gemeinde die Bauordnungsbehörde auffordern, die Entscheidung auszusetzen, bis der neue Plan als Satzung beschlossen ist.

Zu 3.: Regelungen zur Anzahl der Wohneinheiten in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

Die bisherige Regelung im Bebauungsplan Nr. 820 – nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude – stellte bei den extremen Unterschieden in den Grundstücksgrößen von 240 bis über 5000 m² eine ungerechte Behandlung dar und wurde dem Gebiet nicht gerecht.

Um für die einzelnen Bereiche eine sinnvolle Lösung zu finden, wurden zunächst Grundstücke ähnlicher Größenordnung zu jeweils einem Bereich zusammengefasst.

Da die meisten Gebäude als Ein- oder Zweifamilienhäuser genutzt werden und nach bisherigem Planungsrecht zwei Wohneinheiten (WE) je Gebäude zulässig waren, wurde bei der Ermittlung der Grundstücksfläche je Wohneinheit darauf geachtet, dass auch weiterhin mindestens zwei Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden zulässig sind – Ausnahmen stellen hier die jeweils kleinsten Grundstücke dar (z. B. Grundstück zwischen 200 und 300 m²).

Um keine unerwünschten Härtefälle zu erzeugen wird eine 50% Klausel eingeführt:

Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet.

Da sich die Grundstücksgrößen und die Art der Grundstücksbebauung unterschiedlich darstellen, ergeben sich auch für die gebildeten Bereiche unterschiedliche Regelungen, die sich aber jeweils an dem Gebäudebestand in den Bereichen orientieren.

Weitergehende Erläuterungen zu diesem Punkt enthält die VO/0631/10, Anlage 03 (Begründung).

Zu 4.: Baurecht auf dem Wiesengrundstück an der Wittelsbacherstraße

Der Bebauungsplan Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – ermöglichte bereits eine wohnbauliche Nutzung des Grundstücks und setzte dafür eine großzügig dimensionierte überbaubare Fläche fest. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darüber Unverständnis geäußert, zumal im übrigen Plangebiet die überbaubaren Flächen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren, also Einzelgebäude vorgeben.

Dieser Argumentation wird gefolgt. Entsprechend der allgemeinen Zielsetzung

„Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1146 soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass das gesamte bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem hohen Standard erhalten bleibt.“

und in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer soll das Baurecht gemäß Anlage 03 zu dieser VO/0631/10 Erg. modifiziert werden.

Darüber hinaus gilt auch für diesen Bereich die Festsetzung:

Je 600 m² Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohnung zulässig, wenn die Grundstücksgröße den Grenzwert um mindestens 50 % überschreitet.

Zu 5.: Baumfestsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 820 enthielt zahlreiche festgesetzte Baumstandorte, sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatgrundstücken. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden sämtlich Bäume hinsichtlich ihrer Existenz und Stadtbildwirksamkeit bzw. Prägung der Umgebung überprüft. Neben nicht mehr existierenden oder bereits abgängigen Bäumen befinden sich einige in rückwärtigen Grundstücksbereichen, die unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr als stadtbildprägend einzuordnen sind. Dies hat zur Folge, dass nur noch die den Straßen einen Alleecharakter verleihenden Bäume sowie die sich in Straßennähe oder guter Sicht befindenden prägnanten Bäume festgesetzt werden.

Zu 6.: Waldfläche an der Wettiner Straße

Auf der genannten Fläche, die bisher als Wald sichtbar war, wurde der Baumbestand aus Krankheitsgründen gefällt. Eine aktive Aufforstung erfolgt nicht. Eine Naturverjüngung findet in Abstimmung mit der Verwaltung (Ressort 103.4 Forsten) statt.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 820 enthaltene Waldfläche wird im Einvernehmen mit dem Regionalforstamt Bergisch Land auch weiterhin als Waldfläche festgesetzt. Dies entspricht der Zielsetzung des Planverfahrens, wonach das hochwertige Wohngebiet in seiner Struktur erhalten werden soll. Dazu gehören neben den großzügigen Gärten auch bewaldete und freie Grünflächen, die als wesentlicher Bestandteil der Siedlungsstruktur zu schützen sind.

Zu 7.: Entfallendes Baurecht in den Gärten südlich der Hohenstauferstraße

Gemäß Bebauungsplan Nr. 820 gab es im südlichen Grundstücksbereich dreier Grundstücke an der Hohenstauferstraße Baurecht für Wohngebäude, die über eine Privatstraße von der Adolf-Vorwerk-Straße aus erschlossen werden sollten. Diese Planung war bereits 1988 so vorgesehen. Da sich bis heute die Erschließung nicht realisieren ließ und sich eine andere städtebaulich verträgliche und gemeinsame Erschließung derzeit nicht abzeichnet, kann das Baurecht nicht ausgeübt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 820 wird deshalb nicht in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes Nr. 1146 übernommen.

Die genannten, auch weiterhin festgesetzten noch nicht ausgenutzten Baurechte beziehen sich entweder auf Vorhaben, für die eine Bauvoranfrage positiv beschieden wurde oder die durch Klage vor dem Verwaltungsgericht erstritten wurden.

Die Diskussionen um diese entfallenden Baurechte bestehen bereits seit mehreren Monaten. Inzwischen hat sich die Haltung herausgebildet, dem Ziel „Erhaltung des typischen Charakters“ im Bereich vor den privaten (seit Jahren nicht ausgeübten) Baumöglichkeiten Vorrang einzuräumen und die Baurechte in den Gärten südlich der Hohenstauferstraße nicht mehr auszuweisen, weil die Zuwegung nicht sichergestellt werden konnte.

Zur speziellen Situation des Eigentümers, der sich in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußert hat:

Da gemäß Bebauungsplan Nr. 820 maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind, konnte ein Antrag auf 6 Wohneinheiten nur negativ beschieden werden. Die zwischenzeitlich genehmigte Umnutzung eines Nachbargebäudes erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt, als die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 1146 schon wesentlich konkreter waren, und sich abzeichnete, dass zukünftig 3 bis 4 Wohneinheiten zulässig sein würden. Allerdings werden auch nach dem Offenlegungsbeschluss für den Vorsprecher keine 6 Wohneinheiten auf seinem Grundstück oder in seinem Wohngebäude zulässig sein. Er wird eine Obergrenze von 4 Wohneinheiten je Gebäude vorgegeben.

Zu 8.: Einwendung eines Anwohners der Adolf-Vorwerk-Straße

Dem Begehren auf Erweiterung des Baurechts und Zuordnung zu einem anderen Bereich bezüglich der Regelung zu den Wohneinheiten soll nicht gefolgt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein neues Baurecht ausgewiesen. Die Baugrenzen beziehen sich jeweils auf den Gebäudebestand. Die gewünschte Erweiterung des Baurechtes würde somit eine Ungleichbehandlung darstellen.

Die Zuordnung des Grundstücks zu dem Bereich östlich Adolf-Vorwerk-Straße und südlich Hohenstauferstraße ab Nr. 26 aufwärts resultiert aus der Grundstücksgröße, die größer ist als in dem Bereich, dem der Anwohner zugeordnet werden möchte.

Insofern ist es nicht begründbar, hier eine andere Zuordnung zu wählen.