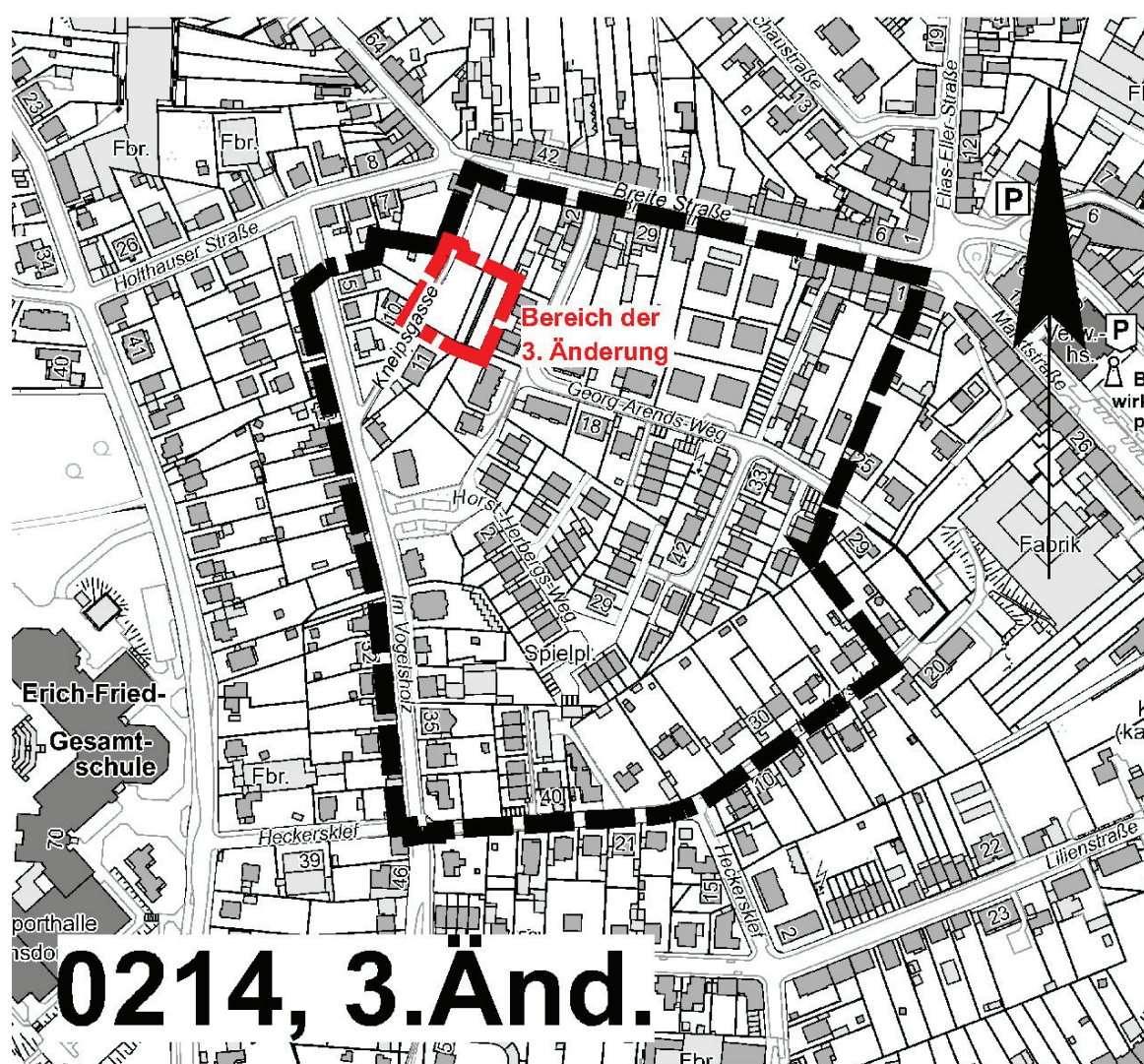


ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

3. Änderung des Bebauungsplanes 214 - Georg-Arends-Weg -



Stand Juni 2024

Satzungsbeschluss

Abwägungsvorschläge zu den insgesamt vorgebrachten Stellungnahmen

1. Eingegangene Stellungnahmen vor der Bekanntgabe des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses Aus Gründen des Datenschutzes wird kein Name genannt. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 ein Bürger	Datum 16.05.2023/ 15.04.2024
2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 2.1 Entwässerung 2.2 Erschließung 2.3 Städtebauliche Gestaltung	
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024 Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> 3.1 Wuppertaler Stadtwerke GmbH <u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Amprion GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigung Westnetz GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Bauleitplanung	23.05.2024 15.05.2024 15.05.2024 07.06.2024 13.06.2024

1. Eingegangene Stellungnahmen vor dem Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

1.1. Stellungnahme: Ein Bürger, 16.05.2023 und 15.04.2024

Der Bürger ist Miteigentümer von Grundstücken, welche an das Plangebiet angrenzen. Er hat aufgrund der geplanten Bebauung Bedenken, dass die - nach Aussage des Bürgers - schlechte Entwässerung einen weiteren negativen Einfluss haben wird. Zwischen 2014 und 2021 gab es vermehrt auftretende Wasserschäden durch rückstauendes Wasser bei Starkregen in den Kellerräumen, welche auch nachgewiesen werden können. Zudem weist der Bürger darauf hin, dass auch Rückstauschäden im Bereich der Breite Straße vorkämen.

Daher bittet der Bürger um die Prüfung und einen Nachweis, welche Auswirkungen die geplante Bebauung auf die Entwässerungssituation haben wird, da er eine Verschlechterung befürchtet.

Zudem merkt er an, dass die mittlere Geschosszahl im gesamten Gebiet begrenzt sei und er befürchtet für die geplante Bebauung eine Erhöhung.

Abwägungsvorschlag zu 1.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Bedenken bezüglich einer Verschlechterung der Entwässerungssituation wurden im Planverfahren bedacht. Für die geplante Bebauung muss ein Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 vorliegen. Diese muss im Zuge der Baugenehmigung eingereicht werden. Im Überflutungsnachweis muss nachgewiesen werden, dass kein Niederschlagswasser vom Plangebiet auf ein fremdes Grundstück läuft. Außerdem muss nach § 55 Abs. 1 WHG das Abwasser so beseitigt werden, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. I.S.d. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist Abwasser das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser.

Im dritten Änderungsverfahren wird lediglich eine überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA4) ergänzt, sodass sich die geplante Bebauung an die bereits festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4; GFZ von 0,7) halten muss. Diese Maßen sind im Übrigen auch für die angrenzenden Mischgebiete (MI) festgesetzt.

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024

Die Stellungnahmen der Bürger*innen wurden aufgrund von thematischen Dopplungen themenweise zusammengefasst und abgewogen. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und wurden abgewogen: ein Bürger (14.05.2024), ein Bürger und eine Bürgerin (13.06.2024) sowie ein Bürger (16.06.2024).

2.1 Stellungnahmen: Entwässerung

Die Bürger*innen bekunden Bedenken bezüglich der Entwässerungssituation im Gebiet des Änderungsbereiches. Es wurde daraufhin gewiesen, dass es beim Auftreten von Starkregenereignissen zu einem Rückstau in die Kellerräume von Gebäuden in der Breite Straße, Kneipsgasse und Georg-Arends-Weg kommt, da die Kanalisation in Ronsdorf überlastet ist.

Durch die geplante Bebauung haben die Bürger*innen daher die Sorge, dass sich die Entwässerungssituation in den oben genannten Bereichen verschlechtern wird, sodass die Wohnungen, die sie u. a. als Vermieter*innen anbieten, nicht mehr vermietbar bzw. bewohnbar sind.

Ein Bürger gibt zudem an, dass es auch in der Immobilie Breite Straße 47/49 in der Vergangenheit häufig zu Rückstauschäden kam. Er hat die Sorge, dass die neuen Eigentümer*innen dieser Immobilie eine Pumpstation installiert haben, welche negative Folgen für die oberhalb liegenden Immobilien hat. Er legt daher Einspruch gegen eine Bauabnahme mit einer solchen Pumpstation ein.

Abwägungsvorschlag zu 2.1: Den Stellungnahmen wird gefolgt.

Bezüglich der genannten Problematiken der Entwässerungssituation wird für die geplante Bebauung ein Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 gefordert, diese ist Regelungsgegenstand des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB mit der Projektgesellschaft. Der Überflutungsnachweis legt i. V. m. weiteren DIN-Normen technische Bestimmungen für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Entwässerungsanlagen zur Ableitung von Abwasser in Gebäuden und auf Grundstücken fest. Im Überflutungsnachweis muss nachgewiesen werden, dass kein Niederschlagswasser vom Plangebiet auf ein fremdes Grundstück läuft. Außerdem wird in dem städtebaulichen Vertrag mit der Projektgesellschaft vereinbart, dass Zisternen für jede Doppelhaushälfte (in der Summe 4 Stück) installiert werden müssen. Eine Zisterne ist ein unterirdischer Regenwassertank, welcher der Brauchwassernutzung dient. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser zurückgehalten und für den Haushalt (z. B. Waschmaschine, Toilettenwasser) sowie für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Im dritten Änderungsbereich des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – wird zudem festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad Neigung mindestens extensiv zu begrünen sind. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen, die Substratschicht mindestens 8 cm. Durch eine Dachbegrünung werden die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen gemindert, sodass das Regenwasser verzögert vom Dach und damit in die Zisterne oder Kanalisation geleitet werden kann. Eine Dachbegrünung hat zusätzlich einen positiven Einfluss auf das Mikroklima, da es durch die Verdunstung des zurückgehaltenen Wassers die Umgebung kühlen kann. Auch ist ein begrünter Vorgarten festgesetzt, sodass keine sog. „Schottergärten“ entstehen können, welche das Versickern des Niederschlagswassers vor Ort erschweren würden.

Für die Problematiken der Entwässerungssituation bedarf es auch eine Betrachtung der versiegelten Fläche. Wie auch dem Abwägungsvorschlag 3.1 zur Stellungnahme der WSW entnommen werden kann, wird im Bereich zwischen der Kneipsgasse 11 und der Breite Straße 47/49 insgesamt rd. 306 m² mehr Fläche (für bauliche Anlagen und Zuwegungen) beansprucht, davon rd. 100 m² im Geltungsbereich dieses Änderungsverfahrens. Davon sind insgesamt jedoch 77 m² weniger vollversiegelt, da der Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Breite Straße 47/49 teilweise entsiegelt und durch eine wasserdurchlässige Pflasterung ersetzt wird. Auch die Feuerwehrezufahrt, welche auch als Zuwegung für die geplante Bebauung dienen wird, erhält eine wasserdurchlässige Pflasterung. Dadurch wird eine reine Vollversiegelung der Zuwegung vermieden und die Auswirkungen auf die Niederschlagsentwässerung gemindert. Durch das Planverfahren sind daher relevante (negative) Auswirkungen auf die Entwässerungssituation nicht zu befürchten.

2.2 Stellungnahmen: Erschließung

Ein Bürger befürchtet aufgrund von bemerkbaren Vibrationen durch schwere KfZ, die die neu errichtete und angrenzende Zufahrt südöstlich des Grundstückes Breite Straße 47/ 49 nutzen, möglicher Schäden auf seinem Grundstück und an seinem Gebäude. Er äußert die Sorge, dass die Baustellenfahrzeuge für die geplante Bebauung im Geltungsbereich der dritten Änderung (Allgemeines Wohngebiet WA4) ebenfalls diese Zufahrt nutzen werden. Zudem merkt er an, dass die Sicherung der bereits erfolgten Aufschüttung entlang der Grundstücksgrenze nicht ausreichend sei.

Weiter fragt der Bürger, ob der im rückwärtigen Bereich liegende Parkplatz der Breite Straße 47/ 49 diese Zufahrt als Erschließungsstraße nutzt und ob auch die geplante Bebauung über diese Zufahrt erschlossen werden oder ob diese nur eine Feuerwehrezufahrt bleibt, da er aufgrund von häufigen Zu- und Abfahrten eine Lärmbelästigung befürchtet.

Zwei Bürger*innen erklären, dass die Kneipsgasse als Fußweg, ihres Wissens nach, nicht für eine Verkehrslast von mehr als 1,5 t ausgelegt sei. Daher sehen sie eine reine Erweiterung der Kneipsgasse auf 3,00 m als möglicherweise nicht ausreichend an. Sie regen den Ausbau der Kneipsgasse auf gesamter Länge bis zum Anschluss an die Straße Im Vogelsholz an. Zusätzlich wird der Hinweis gegeben, dass die Kneipsgasse 10 aufgrund

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 214 - GEORG-AREND-WEIß –

einer fahrzeuggebundenen Ausnahmegenehmigung mit einem Fahrzeug durch die Kneipsgasse (von „Im Vogelsholz“ kommend) befahren werden darf. Es wird gebeten, dies im Planverfahren zu berücksichtigen und die Zufahrt durch den Ausbau einzuschränken. Hier besteht die Sorge, dass „Poller“ oder ähnliches errichtet werden könnten.

Abwägungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Die Sorgen bezüglich der Nutzung der neuen Zuwegung durch Baustellenfahrzeuge aufgrund von aktuell spürbaren Vibrationen der Bauarbeiten an der Breite Straße 47/49 kann gegenwärtig nicht ganz ausgeräumt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt die Baustellenabwicklung nicht bekannt ist. Baustellenverkehre, Baustellenlärm und andere Emissionen gehören als temporäre Beeinträchtigungen allerdings nicht zu den planbedingten Auswirkungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn im Rahmen der Umsetzung des Projektes im Vorfeld oder parallel ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen. Ebenso ist es den Nachbarn unbenommen ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen, um eventuelle Schäden aus dem Baustellenbetrieb zu dokumentieren. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass es angesichts der vorübergehenden Erschütterungen zu Schäden an den Nachbargrundstücken/ -gebäuden kommen wird. Sollte dies aber geschehen, gilt das Verursacherprinzip. D.h., der Verursacher haftet für die nachweisbaren Schäden. Dem Projektentwickler wurden die Inhalte der Stellungnahme übermittelt. Dies gilt auch für die Bedenken bezüglich der erfolgten Aufschüttung entlang der Grundstücksgrenze. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit waren diesbezüglich am 13.06.2024 zwei Mitarbeiter des Ressorts 106.28 – Untere Immissionsschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde (UIAB) – vor Ort. Dabei wurde festgestellt, dass aktuell keine Baustelle errichtet ist, sodass die beschriebenen Szenarien (Vibration, Lärmbelästigung) nicht festgestellt werden konnten. Auch hier gelten die o. g. Aussagen zur Beweissicherung und Haftung des Verursachers von Schäden. Die Anregung steht dem Planverfahren nicht relevant entgegen.

Die Zufahrt zum Parkplatz der Breite Straße 47/ 49 wird weiterhin über die nördlich liegende bzw. über die zuvor genutzte Zufahrt erfolgen. Allerdings werden die neuen Gebäude über die neu geplante Zufahrt erschlossen. Sie dient dabei gleichzeitig auch als Feuerwehruzufahrt. Eine Feuerwehruzufahrt darf zur Erschließung befahren werden. Die thematisierte Lärmbelästigung aufgrund der häufigen Zu- und Abfahrten von Baustellenfahrzeugen wird sich nach dem Bau der zwei Doppelhäuser auf die geringe Kfz-Verkehre der neuen Anwohner*innen reduzieren, welche sich im gebietstypischen Rahmen bewegen und hinzunehmen sind. Der Baulärm wird daher mit der Planverwirklichung enden, sodass die Lärmbelästigung nicht auf Dauer durch den Bebauungsplan hervorgerufen werden. Das Grundstück des Bürgers liegt zudem in einem Mischgebiet (MI), wo Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander zulässig sind, sodass theoretisch auch höhere Verkehrsmengen und gewerbliche Verkehre/ -emissionen zulässig wären.

Die Bedenken der zwei Bürger*innen, dass beim Ausbau der Kneipsgasse u. a. mit einem „Poller“ gearbeitet wird, können genommen werden, da die Erschließung nicht über die Straße „Im Vogelsholz“ erfolgen soll, sondern über die Feuerwehrezufahrt, welche in die Breite Straße mündet.

2.3 Stellungnahmen: Städtebauliche Gestaltung

In einer Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses (VO/0007/24) im Kapitel 6.2.1 irrtümlicherweise eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad und im Bebauungsplan sowie in den textlichen Festsetzungen jedoch 30 bis 40 Grad beschrieben wird.

Es wird zu bedenken gegeben, dass das im Bebauungsplan eingezeichnete Baufenster nicht in einer Gebäudeflucht zum Bestandsgebäude Kneipsgasse 11 liegt, wie in der Begründung beschrieben.

Da im dritten Änderungsverfahren keine Gebäudehöhen festgesetzt werden, geben die Bürger*innen die Anregung, wie im Geltungsbereich des zweiten Änderungsverfahrens desgleichen Bebauungsplanes, eine Gebäudehöhe von 10,50 m festzusetzen, um die angestrebte Einheitlichkeit zu erreichen. Sie befürchten, dass ohne eine Höhenbegrenzung und aufgrund der Topographie nicht auszuschließen ist, dass die geplante Bebauung die Bestandsgebäude überragen wird. Eine Orientierung an den Gebäuden Georg-Arends-Weg 6-12 sei nicht zweckdienlich, da die neuen Gebäude (gemäß Erschließung) der Kneipsgasse zugeordnet sind und sich in das dortige Bild einfügen sollen.

Außerdem haben der Bürger und die Bürgerin die Sorge, dass ihre Photovoltaikanlage durch die geplante Bebauung in ihrer Leistung eingeschränkt wird, da diese zur Kneipsgasse ausgerichtet ist. Daher würden sie eine Festsetzung der Gebäudehöhe begrüßen. Hinsichtlich der Geschosshöhe bzw. der Gebäudehöhe der geplanten Bebauung befürchtet ein weiterer Bürger eine Verdunklung sowie einen Wertverlust seines Grundstücks in der Breite Straße.

Abwägungsvorschlag zu 2.3: Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.

Der aufgefallene Flüchtigkeitsfehler bezüglich der Dachneigung wurde auf 30 bis 40 Grad für den Satzungsbeschluss vereinheitlicht.

Im Bezug zur beschriebenen „Bauflucht“ ist festzuhalten: Auch wenn die neue Baugrenze nicht mittelbar in einer Linie mit der Baugrenze des südwestlich liegenden Baufenster festgesetzt wird, wird trotzdem das gewünschte städtebauliche Bild einer sich auf einander beziehenden Gebäudezeile erreicht. Die beabsichtigte freie Blickrichtung entlang der Kneipsgasse ist weiterhin gegeben. Eine zwingende Flucht der Gebäudefassaden über die Festsetzung von Baulinien war hier städtebaulich nicht vorgesehen und wäre auch nicht begründet. Dass sich geringe Abweichungen in den Fassadenfluchten durch den gegebenen Rahmen der überbaubaren Grundstückflächen auftreten können,

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 214 - GEORG-AREND-WEIß -

stellt die städtebauliche Ordnung hier nicht in Frage. Das gewünschte städtebauliche Bild bleibt gewahrt. Die Baugrenze im Änderungsbereich orientiert sich nicht explizit am Bestandsgebäude Kneipsgasse 11, da im Falle des Wegfallens des Gebäudes, das neu errichtete Gebäude, sich ebenso innerhalb der festgesetzten Baugrenze bewegen darf.

Die Festsetzung einer Höhe der Gebäude ist für diesen Änderungsbereich zwangsläufig nicht erforderlich. Grund dafür ist, dass durch die Festsetzung des Daches als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30 bis 40 Grad und der Tiefe des Baufensters von 14 m sich Gebäudehöhen ergeben werden, die sich im Verhältnis zu der Umgebungsbebauung einfügen. Insoweit ist die nähere Umgebung nicht durch eine einheitliche/ homogene Gebäudehöhe geprägt, sodass sich somit die geplante Bebauung in die nähere Umgebung höhenteknisch einfügen wird. Eine Uniformität ist nicht gegeben und auch nicht erforderlich.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA4), in dem sich der dritte Änderungsbereich befindet, und für das Mischgebiet (MI), in dem die Immobilien des Bürgers liegen, welcher einen Wertverlust seines Eigentums befürchtet, sind jeweils zwei Vollgeschosse sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 im Bebauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg – festgesetzt. Diese Festsetzungen werden im Änderungsverfahren nicht geändert. Die zum Teil unterschiedlichen Regelungen der Landesbauordnung zum Geschossigkeitsbegriff innerhalb des gesamten Bebauungsplanbereich führen hier zu keiner anderen Bewertung. Demnach wird sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen. Gemäß § 6 BauO NRW berechnen sich die Abstandsflächen für sein Gebäude und für die geplanten Gebäude auf jeweils drei Meter zur Nachbargrenzen. Aufgrund der Entfernung von über 50 Metern zwischen seinem Hauptgebäude und dem geplanten Baufeld ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung einen Schattenwurf, welcher im Übrigen auch hinzunehmen wäre, auf sein Grundstück werfen wird. Aus der Planung resultiert kein Vertrauensschaden im Sinne des § 39 ff. BauGB. Die durch einen Bebauungsplan ggf. ausgelösten Verkehrswertverluste von Grundstücken sind grundsätzlich nicht abwägungsrelevant. Auch die Sorge der anderen Bürger*innen, dass die Gebäude einen Schattenwurf auf ihre Photovoltaikanlage werfen, sodass die Leistung eingeschränkt wird, ist aufgrund der Höhe der Gebäude und dem Sonnenverlauf nicht zu befürchten. Ein Abwehranspruch hierzu gäbe es aber regelmäßig nicht und stünde dem Planverfahren auch nicht entgegen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.06.2024

3.1 Stellungnahme: Wuppertaler Stadtwerke GmbH, 21.05.2024

Folgende Fachbereiche haben keine Bedenken oder Anregungen zu den Planungen vorzubringen:

- Fachbereich 12/3
- Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik
- WSW mobile GmbH

Der Fachbereich 12/121 Stadtentwässerung teilt mit:

- Aufgrund der hydraulischen Überlastung des Mischkanals in Ronsdorf wird eine zusätzliche Versiegelung abgelehnt. Es ist eine Flächenbilanzierung des Ist- und des Planbestandes aufzustellen und für zusätzlich angeschlossene Flächen eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Das Regenwasser ist vor Ort zu belassen. Eine Ableitung über das öffentliche Kanalnetz sollte vermieden werden. Nur wenn alle Optionen der Regenwasserbewirtschaftung vor Ort nachweislich ausgeschlossen sind, stimmen WAW/WSW einem Anschluss an den Mischwasserkanal zu.
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist daher mit einem Versickerungsgutachten nachzuweisen. Eine ggf. dennoch nötige Rückhaltung/ Drosselung auf den derzeitigen Anschlusswert ließe sich z. B. über ein Retentionsdach realisieren, da Dachbegrünung auf Flachdächern Teil der Festsetzungen ist.
- Aufgrund der Größe des Gebietes ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen, der Teil des städtebaulichen Vertrags sein wird.
- Bei Einhaltung o.g. Auflagen und Erbringungen der geforderten Nachweise können die Bedenken kompensiert werden. Maßnahmen, die zu einer Reduzierung des Versiegelungsgrades und temporärer Rückhaltung von Niederschlagswässern führen, wie z.B. offen-poriges/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung, (Retentions-) Gründach, werden von Seiten WAW/WSW begrüßt.

Der Fachbereich 12/123 Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung merkt an: Gegen die angedachte Bebauung bestehen keine Bedenken. Sollten die Gebäude einzeln erschlossen werden, sind entsprechende Leitungstrassen im Abstand von mind. 2,5 m zu geplanten Baumstandorten sowie Trassen außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Baumstandorten vorzusehen.

Der Fachbereich VNB/52 - Projektierung Anlagen, Leitungen Strom - teilt mit: Für die elektronische Versorgung sind umfangreiche Kabelverlegungen sowie ggf. die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Für die Kabelverlegung sind freie Trassen im Abstand von mind. 2,5 m zu geplanten Baumstandorten sowie Trassen außerhalb des Kronenbereiches von vorhandenen Baumstandorten vorzusehen.

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 214 - GEORG-ARENDS-WEG –

Abwägungsvorschlag zu 3.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Im Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – ist im Ursprungszustand eine Fläche von rd. 509,5 m² vollversiegelt (s. Abbildung 1). Im Geltungsbereich ist bereits eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da das Plangebiet eine Größe von rd. 1.600 m² aufweist, dürfen mit der schon festgesetzten GRZ insgesamt rd. 640 m² (GRZ 0,4 x 1.600 m²) versiegelt werden. Im Änderungsverfahren wurde eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Größe von 490 m² festgesetzt. Zusätzlich muss im Geltungsbereich die Kneipsgasse ausgebaut werden, damit die Erschließung gesichert ist. Insgesamt werden daher rd. 600 m² im Plangebiet versiegelt, was unter dem Maximalwert der GRZ liegt (s. Abbildung 2). Dem muss hinzugefügt werden, dass für die Flachdächer der Garagen Dachbegrünung als Retentionsmaßnahme festgesetzt wird und der Vorgarten zu begrünen ist. Ergänzt wird zum Satzungsbeschluss, dass für offene Stellplätze, Zugangs- und Wegeflächen wasserdurchlässige Materialien, Pflasterflächen mit aufgeweiteten Fugen, Rasenfugenstein oder Rasengitterstein zu verwenden sind. Der Abflussbeiwert muss bei höchstens 0,25 liegen und ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mithilfe dieser Festsetzung wird der Versiegelungsgrad minimiert und zusätzlich eine vollversiegelte Fläche vermieden. Zudem bekommt das Niederschlagswasser die Möglichkeit, dass es vor Ort versickern kann. Somit kann eine Ableitung über das öffentliche und überlastete Entwässerungsnetz derzeit vermieden werden.



Abbildung 1: Betrachtungsbereich der Flächenbilanzierung - Bestand aus dem Jahr 2022

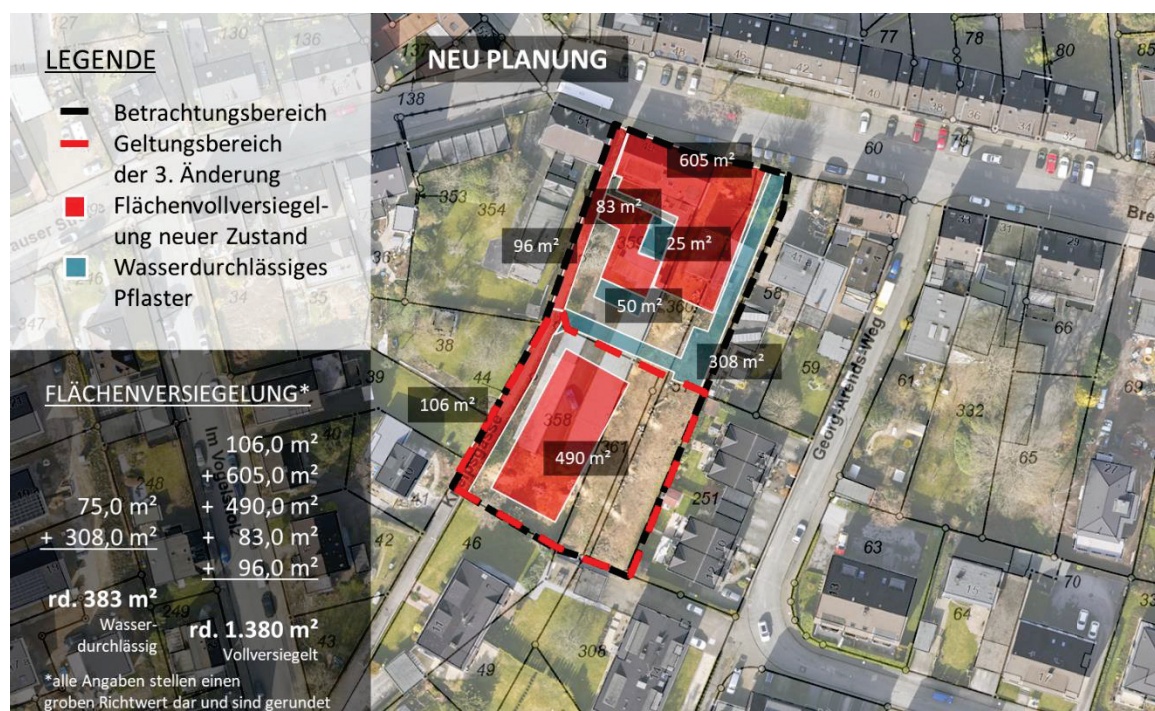


Abbildung 2: Betrachtungsbereich der Flächenbilanzierung – Planung

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken Zisternen zur Brauchwassernutzung mit einer Mindestgröße von 3.000 Litern zu errichten sind. Zusätzlich wird vereinbart, dass auch für das jeweilige Baugrundstück ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erfolgen hat. Mittels des Überflutungsnachweises wird geprüft, dass kein Niederschlagswasser vom Plangebiet auf die Nachbargrundstücke läuft.

Da die Zuwegung außerhalb des Geltungsbereiches im angrenzenden Mischgebiet (MI) liegt, wo ebenfalls Baumaßnahmen vom gleichem Projektentwickler getätigt werden, müssen auch hier die versiegelten Flächen für die Flächenbilanzierung herangezogen werden. Insgesamt wird eine Fläche von rd. 306 m² im gesamten Betrachtungsbereich mehr beansprucht (s. Abbildung 1, 2). Jedoch sind 77 m² weniger vollversiegelt, da der Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Breite Straße 47/49 entsiegelt und teilweise durch eine wasserdurchlässige Pflasterung ersetzt wird. Außerdem fungiert die neue Zuwegung als Feuerwehruzufahrt sowie als Erschließung zu der geplanten Bebauung im Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans 214 – Georg-Arends-Weg – und unterliegt daher einer doppelten Nutzung.

Den Stellungnahmen des Fachbereichs 12/123 sowie des Fachbereich VNB/52 wird gefolgt. Diese werden zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.