

STADT WESSELING



ABWÄGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2/23 A, 1. ÄNDERUNG

„KiTa-Fuchsweg“

STELLUNGNAHMEN

der öffentlichen Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Einleitung

Mit Schreiben vom 03.01.2014 sind 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 2/23 A, 1. Änderung „KiTa Fuchsweg“ beteiligt worden. 19 von ihnen haben Stellungnahmen abgegeben.

Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, sich in der Zeit vom 06.01.2014 bis zum 07.02.2014 über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern. Vier Bürgerinnen und Bürger haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine gemeinsame schriftliche Stellungnahme zu der Bebauungsplanänderung verfasst.

Der nachfolgenden aus zwei Listen bestehenden Abwägungstabelle sind sämtliche Anregungen und Stellungnahmen sowie der jeweilige Abwägungsvorschlag der Stadt Wesseling zu entnehmen.

2. Abwägungstabelle

LISTE 1: SCHRIFTLICH EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

	Behörden/Träger öffentlicher Belange	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge
1	RMR Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH	Schreiben (Fax) vom 08.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Nord-West-Oelleitung GmbH	Schreiben (Fax) vom 09.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	PLEdoc GmbH	Schreiben (Mail) vom 10./13./16./17./20.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Unitymedia NRW GmbH	Schreiben (Mail) vom 14.01.2014 Hinweis auf das Vorhandensein von Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH im Plangebiet. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist die beigefügte Kabelschutzanweisung zu berücksichtigen. Das Schreiben enthält ferner Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Kabel BW und Unitymedia.	In den Bauabwägungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der den Schutz der Leitungen durch die Beteiligung der Unitymedia im Baugenehmigungsverfahren sichert.
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)	Schreiben (Mail) vom 14.01.2014 Historische Unterlagen und Luftbilder liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Der KBD kann gleichwohl keine Kampfmittelfreiheit garantieren. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle zu informieren. Im Vorfeld von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdektion empfohlen.	Der bereits in der Offenlagefassung des Bauabwägungsplanes enthaltene allgemeine Hinweis zu Kampfmitteln wird entsprechend der Stellungnahme des KBD präzisiert.
6	E.ON Kraftwerke GmbH für E.ON Engineering GmbH	Schreiben vom 10.01.2014 Bitte, die E.ON Engineering GmbH künftig über die PLEdoc GmbH zu beteiligen und als TÖB zu streichen. Weiterleitung des Schreibens an die PLEdoc GmbH	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7	Evonik Industries AG für Infracor GmbH	Schreiben (Fax) vom 14.01.2014 Keine Bedenken. Antwort als Rechtsnachfolger der Infracor GmbH. Bitte, zukünftige Anfragen an fernlei- tungsakunft@evonik.com zu richten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH	Mail vom 15.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Evonik Real Estate GmbH & Co. KG	Schreiben vom 13.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Thyssengas GmbH	Schreiben vom 15.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Amprion GmbH	Schreiben vom 13.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Gascade Gastransport GmbH	Schreiben vom 16.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 20.01.2014 Hinweis auf das Vorhandensein von Telekommunikationsleitungen der Telekom im Plangebiet (mit Lageplan- darstellung). Bitte, die Baumaßnahme zum rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes und zur Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Versorgungsträgern 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	Zum Schutz der Leitungen wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Beteiligung der Telekom im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen. Da der Bebauungsplan kein neues Wohngebiet mit der Herstellung öffentlicher Erschließungsverfahren vorbereitet, ist eine über das Baugenehmigungsverfahren hinausgehende frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber nicht erforderlich.
14	Gasversorgungsgesellschaft mbH Rhein-Erft	Schreiben (Mail) vom 29.01.2014 Weiterleitung an die Rheinische NETZ Gesellschaft mbH (RNG) zur inhaltlichen Beantwortung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	Rheinische NETZ Gesellschaft mbH	Mail vom 30.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	Shell Deutschland Oil GmbH	Schreiben vom 28.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij	Schreiben vom 10.01.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	Rhein-Erft-Kreis	Schreiben vom 05.02.2014 Hinweis, die Erweiterung des Kindergartens bei der Planung der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen und entsprechende Anträge bei der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	Stadtwerke Wesseling GmbH und Entsorgungsbetriebe Wesseling	Telefonat/Mail vom 12./13.02.2014 Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Von der Bezirksregierung Köln als Landesplanungsbehörde ist keine Stellungnahme eingegangen. Da die Bebauungsplanänderung nicht den im Regionalplan dargestellten Zielen widerspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW gegeben ist.

LISTE 2: SCHRIFTLICH EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT

Name, Adresse	Zusammenfassung der Anregung	Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägungsvorschläge
1 Rudolf und Nadja Ebers, Alexander und Marina Ebers, Fuchsweg 2/4, 50389 Wesseling	<i>Schreiben vom 17.01.2014</i> In ihrem als „Widerspruch“ bezeichneten Schreiben kritisieren die Bewohner des im Plangebiet liegenden Doppelhauses Fuchsweg 2/4 die Lage des geänderten Baufensters auf der Nachbarparzelle Nr. 1491 (Baulücke Sechtemer Straße 44). Zur Gewährleistung einer ausreichenden nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und zur Vermeidung von Einblicken in ihren nur sehr kleinen Garten verlangen die Einwander einen Mindestabstand von 6 m zwischen ihrer Grundstücksgrenze und dem neuen Baufeld auf dem Nachbargrundstück. Die geringe Größe und Ausrichtung ihres Gartens begründen die Einwander mit Auflagen der Stadtverwaltung im damaligen Baugenehmigungsverfahren. So habe die Stadt gefordert, die Garage an der Grenze zur Kindertagesstätte zu errichten. Dies habe zu einer Verschiebung des Hauses in Richtung Sechtemer Straße geführt. Ein beantragter, zur Sechtemer Straße ausgerichtetes Wintergarten sei von der Stadt abgelehnt worden. Dies habe eine Vertiefung des Gebäudes erforderlich gemacht in dessen Folge lediglich ein 3 m tiefer Gartenstreifen zur Nachbarparzelle Nr. 1491 verblieben sei. Die Einwander beenden ihre Stellungnahme mit der Bitte, die Zulässigkeit eines 4 X 6 m großen, zeichnerisch dargestellten Wintergartens an der Ostseite der Doppelhaushälfte Fuchsweg 2 sowie eine Ver-	Die Sicherung eines ausreichenden Nachbarschutzes erfolgt im Allgemeinen über die Einhaltung der in § 6 der nordrhein-westfälischen Bauordnung geregelten Vorschriften über Abstandsflächen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung des Bestandshauses wird über die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisende Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände ausgeschlossen. Durch die Übernahme der Zweigeschossigkeit sowie der Trauf- und Firsthöhen des bestehenden Doppelhauses am Fuchsweg wird eine Gleichbehandlung der Einwander und des Eigentümers der Baulücke Sechtemer Straße 44 angestrebt. Einsichtsmöglichkeiten in einen Garten stellen unter diesen Voraussetzungen keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Darüber hinaus bestehen auch aus dem Doppelhaus heraus Einsichtsmöglichkeiten in das Grundstück an der Sechtemer Straße. Die beschriebenen Vorgaben der Stadt zur Anordnung der Garage an der Westseite des Grundstücks resultieren vermutlich aus der Überlegung, eine Grundstückszufahrt aus dem planungsrechtlich gesicherten Kreisverkehr Sechtemer Straße/Fuchsweg zu vermeiden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei der Genehmigung des Doppelhauses großzügig zu Gunsten der Bauherren vom festgesetzten Baufeld des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2/23 A abgewichen worden ist. So überragt die östlich gelegene Doppelhaushälfte Fuchsweg 2 die zugehörige Baugrenze um mehr als 3 m. Den angeführten Wintergarten beabsichtigten die Eigentümer vollständig außerhalb des festgesetzten Baufeldes zu errichten.

kaufsoption der städtischen Parzelle 1613 zu prüfen.

Da der vorgetragene Wunsch der Einwohner nach einer Erweiterung des Baufeldes in Richtung der Sechtemer Straße städtebaulich vertretbar ist, wurde die Baugrenze in der Satzungsfassung der Bebauungsplanänderung entsprechend nach Osten verschoben. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung, die zudem keine „tragende“ Festsetzung der Planungskonzeption betrifft, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weiterhin betrifft die Änderung des Baugrenzenverlaufs lediglich die Einwohner. Nachbarliche oder sonstige Belange sind weder erstmals noch stärker als bisher unmittelbar nachteilig betroffen. Eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich: „Änderungen, die den Betroffenen ausschließlich zugute kommen oder mit denen auf entsprechende Wünsche im Beteiligungsverfahren reagiert wird, lösen eine erneute, auch eingeschränkte Beteiligung nach §§ 3 Abs. 3, 13 Nr. 2 BauGB nicht aus.“ (Stüer „Der Bebauungsplan“ 2009 S. 334) Da neben der Baufeldfestsetzung noch weitere Festsetzungen und Regelungen bei der Zulässigkeitsprüfung eines Vorhabens relevant sind (z.B. Grundflächenzahl), impliziert die Vergrößerung des Baufeldes nicht automatisch die Zulässigkeit des gewünschten Wintergartens in der gewünschten Größenordnung.

Zur Aufrechterhaltung der langfristigen Option, im Kreuzungsbereich von Sechtemer Straße und Fuchsweg einen Kreisverkehr anzulegen, zieht die Stadt Wesseling einen Verkauf der angeführten städtischen Parzelle Nr. 1613 derzeit nicht in Erwägung. Konkrete Planungen zur Realisierung des Kreisverkehrs existieren gleichwohl nicht.

3. Zusammenfassung der Abwägung

In Zusammenfassung der Ergebnisse der Auswertung und Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich folgende Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanes, die jedoch aufgrund ihrer Geringfügigkeit keine erneute Offenlage des Planes erforderlich machen:

- Erweiterung des Baufeldes Fuchsweg 2 in östliche Richtung
- Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan zur Sicherung von Leitungen der Telekom Deutschland GmbH und der Unitymedia NRW GmbH
- Präzisierung des Kampfmittel-Hinweises