STADT ERFTSTADT

Beschluss

der Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 26.04.2016

---

17 Bebauungsplan Nr. 179, E. - Blessem, Klarastraße
I. Beschluss über die Stellungnahmen
II. Beschluss über die erneute eingeschränkte Offenlage 205/2016

I. Über die während den Bürger- und Behördenbeteiligungen §§ 3 Abs.2 sowie 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 179, E. – Blessem, Klarastraße vorgebrachten Stellungnahmen wird wie folgt entschieden:

I.1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 100709, 44782 Bochum (Stellungnahmen 23.02.2016)

Die Hinweise bezüglich der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Ein Eingriff in das bestehende Leitungsnetz oder Ergänzungen durch neue Erschließungsstraßen sind nach dieser Planung nicht vorgesehen.

I.2 Rheinische Netzgesellschaft mbH Parkgürtel 26, 50823 Köln
(Stellungnahme vom 15.03.2016)

Der Hinweis, dass das Plangebiet mit der Energie Gas versorgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Ein Eingriff in das bestehende Leitungsnetz oder Ergänzungen durch neue Erschließungsstraßen sind nach dieser Planung nicht vorgesehen.

I.3 Bezirksregierung Arnsberg, - Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW-, Postfach, 44025 Dortmund.
(Stellungnahme vom 01.03.2016)

1. Bezüglich der braunkohlebedingten Grundwasserabsenkungen ist im Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis enthalten.

2. Der Anregung der Bezirksregierung Arnsberg, die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln als die Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums, an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, wurde durch die Beteiligung der Eigentümerin im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

I.4 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfahlen, Regionalniederlassung Ville- Eifel, Postfach 120161, 53874 Euskirchen (Stellungnahme vom 04.03.2016)

1. Der Hinweis, dass durch die Planung gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm bestehen, wird zu Kenntnis genommen.

2. Ebenso der Hinweis, dass bei Hochbauten mit Lärmreflektionen zu rechnen ist. Aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen Bundes- und Landstraßen sind diese zu vernachlässigen.

3. Der Anregung, im Bebauungsplan zeichnerisch oder textlich auf Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der naheliegenden Straßen hinzuweisen, wird aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegen Bundes- und Landstraßen nicht entsprochen.

I.5 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfahlen, Autobahnniederlassung Krefeld, Postfach 101352, 47713 Krefeld (Stellungnahme vom 17.03.2016)

Der Hinweis, dass durch die Planung gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktiven und passiven Lärmschutz durch Verkehrslärm bestehen, wird zu Kenntnis genommen.

I.6 Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim (Stellungnahme vom 02.03.2016)

1. Der Anregung, zur Verringerung eines starken Oberflächenwasserabflusses einen Hinweis auf versickerungsfördernde Maßnahmen aufzunehmen, ist mit den Empfehlungen, Dachflächenwasser zur Garten- und Grünanlagenbewässerung zu verwenden und Dächer unter 20° Dachneigung zu begrünen, im Bebauungsplanentwurf bereits Rechnung getragen.

2. Der Anregung, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB an Gewässer zu legen, kann nicht entsprochen werden, da keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und erfüllt die Aufstellungskriterien für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne bedürfen u.a. keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie keines Umweltberichtes nach § 2a BauGB; darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a BauGB als erfolgt oder zulässig.

I.7 Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf (Stellungnahme vom 25.02.2016)

Der Hinweis bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen, ist im Bebauungsplan bereits durch einen entsprechenden textlichen Hinweis Rechnung getragen.

I.8 LVR, Dezernat 2, 50663 Köln (Stellungnahme vom 17.02.2016)

Der Anregung des LVR in 50663 Köln, das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn gesondert zu beteiligen, wurde bereits durch die Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

I.9 Rhein-Erft-Kreis, Der Landrat, 61.2, 50124 Bergheim
(Stellungnahme vom 16.03.2016)

Die Hinweise bezüglich der geplanten Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Dirmerzheim und der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung beim Einbau von Recyclingbaustoffen, ist im Bebauungsplan bereits durch entsprechenden Hinweis Rechnung getragen.

I.10 Amt 81 (Stadtwerke), Stellungnahme vom 04.03.2016

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen berücksichtigt.

I.11 Pfarrgemeinschaft Erftstadt – Ville, Carl-Schurz-Straße 134, 50374 Erftstadt (Stellungnahme vom 06.03.2016)

1. Das mit der neuen Bebauung der dörfliche Charakter verloren geht, ist nicht zutreffend.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben eine Tiefe von ca. 65 m (In der Aue) und 78 m (Klarastraße). Mit der neuen Bebauung in offener Bauweise entsteht z.B. für die bestehende Bebauung an der Klarastraße Grundstückstiefen von 30 m und für die neuen Grundstücke eine Tiefe von ca. 48 m. Die vorhandenen im Südosten an das Plangebiet grenzenden Doppelhausgrundstücke haben eine Tiefe von ca. 37 m. Die Wohnbebauung im Osten des Plangebietes im Bereiche der Stichstraßen „In der Aue“ weist eine Grundstückstiefe von durchschnittlich ca. 26 m auf. Die vorhandene Bebauung im Westen des Plangebietes entlang der Klarastraße sowie im Norden an der Straße “In der Aue“ ist zweigeschossig und im Osten sowie Süden des Plangebietes eingeschossig. Die in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Neubebauung und die daraus resultierende Grundstückszuschnitte entsprechen somit der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Insoweit ist es nicht zutreffend, dass mit der Planung der vorhandene Charakter des Baugebiets maßgeblich verändert wird.

2. Die Lärm- und Abgasbelästigung eines Kirchengrundstückes ist nicht zutreffend.

Die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzte Erschließung entlang der Kirchengrundstücke dient ausschließlich der Erschließung eines Grundstückes. Aus diesem Grund kann nicht von einer Belästigung durch Lärm- und Abgasen gesprochen werden.

3. Das mit der Neuausweisung ein Wertverlust der bestehenden Bebauung eintritt ist nicht zutreffend.

Die geplante Wohnbebauung entspricht sowohl der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62A festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch der umliegenden baulichen Nutzung (Wohnen). Die darüber hinaus in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Neubebauung und die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte entsprechen der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Außerdem werden der zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung einzuhaltende Sozialabstand und die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung zu keiner negativen Grundstückswertbeeinflussung im näheren Umfeld führen.

4. Den Bedenken, dass mit der Bebauung eine zu wuchtige zweigeschossige Bebauung entsteht, wird mit der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von II auf ein I Rechnung getragen.

5. Der Anregung auf die Bebauung zu verzichten wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Blessem. Die günstige Lage der Ortslage Blessem u.a. die Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar und damit auch zu den Versorgungseinrichtungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung macht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll und wirkt der Inanspruchnahme von Freiraum entgegen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Zielsetzungen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes

I.12 Stellungnahme 1 vom 12.03.2016

1. Das mit der Neuausweisung ein Wertverlust der bestehenden Bebauung eintritt ist nicht zutreffend.

Die geplante Wohnbebauung entspricht sowohl der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62A festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch der umliegenden baulichen Nutzung (Wohnen). Die darüber hinaus in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Wohnbebauung und die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte entsprechend der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Außerdem werden der zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung einzuhaltende Sozialabstand und die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung zu keiner negativen Grundstückswertbeeinflussung im näheren Umfeld führen.

2. Der Anregung, auf die bauliche Nachverdichtung zu verzichten wird nicht entsprochen.
Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Blessem. Die günstige Lage der Ortslage Blessem u.a. die Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar und damit auch zu den Versorgungseinrichtungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung macht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll und wirkt der Inanspruchnahme von Freiraum entgegen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Zielsetzungen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes

3. Dass ggf. durch die zusätzliche Bebauung Nachbarschafts-Streitigkeiten zunehmen, ist nicht Regelungsgegenstand des Planungsverfahrens.
Die vorliegende Planung stellt eine maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung dar. Sie orientiert sich an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung und hält die erforderlichen Sozialabstände ein.

4. Der Anregung, unbebaute Flächen in Erftstadt und Umgebung für eine Bebauung in Anspruch zu nehmen, kann nicht entsprochen werden.

Der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist Grundsatz aller politischen Ebenen und im Baugesetzbuch verankert.

I.13 Stellungnahme 2 vom 14.03.2016

1. Die vorgesehene Nachverdichtung entspricht den gesetzlichen und planerischen Vorgaben und ist städtebaulich vertretbar.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Blessem. Die günstige Lage der Ortslage Blessem u.a. die Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar und da-

mit auch zu den Versorgungseinrichtungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung macht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll und wirkt der Inanspruchnahme von Freiraum entgegen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Zielsetzungen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes Mit der neuen Bebauung in offener Bauweise entsteht z.B. für die bestehende Bebauung an der Klarastraße Grundstückstiefen von 30 m und für die neuen Grundstücke eine Tiefe von ca. 48 m. Die vorhandenen im Südosten an das Plangebiet grenzenden Doppelhausgrundstücke haben eine Tiefe von ca. 37 m. Die Wohnbebauung im Osten des Plangebietes im Bereiche der Stichstraßen „In der Aue“ weist eine Grundstückstiefe von durchschnittlich ca. 26 m auf. Die vorhandene Bebauung im Westen des Plangebietes entlang der Klarastraße sowie im Norden an der Straße “In der Aue“ ist zweigeschossig und im Osten sowie Süden des Plangebietes eingeschossig. Die in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Neubebauung und die daraus resultierende Grundstückszuschnitte entsprechen somit der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Insoweit ist es nicht zutreffend, dass mit der Planung der vorhandene Charakter des Baugebiets maßgeblich verändert wird.

2. Dass mit der Neuausweisung eine Wertminderung der bestehenden Bebauung eintritt ist nicht zutreffend.

Die geplante Wohnbebauung entspricht sowohl der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62A festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch der umliegenden baulichen Nutzung (Wohnen). Die darüber hinaus in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Wohnbebauung und die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte entsprechenden vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Außerdem werden die zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung einzuhaltende Sozialabstand und die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung zu keiner negativen Grundstückswertbeeinflussung im näheren Umfeld führen.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Blessem. Die günstige Lage der Ortslage Blessem u.a. die Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar und damit auch zu den Versorgungseinrichtungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung macht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll und wirkt der Inanspruchnahme von Freiraum entgegen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Zielsetzungen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes

3. Den Bedenken gegenüber der Zweigeschossigkeit wird mit der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von II auf ein I Rechnung getragen. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang der Klarastraße und der Straße „In der Aue“.

4. Eine zweigeschossige Bebauung umfasst zwei Vollgeschosse im Sinne § 2 Abs. 5 Bauordnung NRW. Danach ist ein Vollgeschoss deren Deckenoberkannte im Mittel mehr als 1,60 m über der Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Dachgeschoss mit geneigter Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe (2,30m) über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat.

Nach dem Bebauungsplan sind nur Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind zwei selbstständige, aneinandergebaute Gebäude. Jedes Gebäude hat ein selbstständiges Erschließungselement und ist durchgehend vom anderen Gebäude getrennt (siehe z.B. Doppelhausbebauung südöstlich des Plangebietes) In der Regel besteht eine Doppelhaushälfte aus einer Wohneinheit.

5. Die mit einer Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Fläche in der das Hauptgebäude (Wohngebäude) errichtet werden kann. Von der Baugrenze dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die überbaubare Grundstücksfläche bzw. Baugrenze nicht überschreiten; jedoch von ihr zurückbleiben. Da im Plangebiet eine Bautiefe von 15 m festgesetzt ist, kann je nach Grundstücksbreite und Grundstücksgröße eine Doppelhaushälfte von ca.10 x 15 m realisiert werden. In der Regel beträgt die Grundrissgröße einer Doppelhaushälften jedoch ca. 7 x 12 m. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht somit nach zwei Seiten ca. 3m Spielraum für die individuelle Gestaltung bezüglich Lage und Größe der Doppelhaushälfte.

6. Die Bezeichnung WA I und WA II unterscheidet zwei verschiedene Baufelder. WA I bezeichnet die Baufelder der bestehenden Bebauung entlang der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ und das Baufeld II ausschließlich das Baufeld der geplanten Bebauung. Im Baufeld WA II darf die maximale Firsthöhe von 9 m und die maximale Sockelhöhe von 0,5 m nicht überschritten werden.

7. Entsprechend den textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet ausschließlich Satteldächer ohne die Festlegung einer Dachneigung zulässig. Gauben sind nicht ausgeschlossen. Die bisherige Fisthöhenfestsetzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung in der Klarastraße und in der Straße „In der Aue“, so dass eine einheitliche Höhe entsteht.

8. Den Bedenken bezüglich einer weitreichenden Verschattung wird mit der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von II auf I Rechnung getragen.

Eine zusätzliche Verschattung durch die geplante Bebauung der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung am späten Nachmittag, insbesondere in den Wintermonaten, ist gänzlich nicht auszuschließen. Zwischen der geplanten Bebauung (östliche Baugrenze) und der im Osten des Plangebietes vorhandenen Wohnhäusern (westliche Gebäudewand) besteht ein Abstand von ca. 32 m. Mit diesem Abstand wird sowohl der Sozialabstand gewahrt als auch die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche weit unterschritten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es keinen Anspruch darauf gibt, wonach ein Grundstück mit seiner gesamten Fläche stets unbeeinträchtigt Licht und Luft erhält. Hier muss jeder Grundstückseigentümer, jedenfalls im Rahmen der gesetzlichen Abstandsvorschriften, Beeinträchtigungen hinnehmen.

9. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt ausschließlich durch die Grundstückseigentümer.

10. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt in die Klarastraße bzw. in die Straße „In der Aue“. Eine Aufschüttung der Grundstücke zur besseren Entwässerung ist nicht vorgesehen.

I.14 Stellungnahme 3 vom 13.03.2016

1. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ohne vorherige Zustimmung eines Grundstückseigentümers zulässig.

2. Die Haushaltslage der Stadt Erftstadt ist nicht Regelungsgegenstand des Planverfahrens. Im Übrigen entstehen der Stadt Erftstadt keine Kosten, da keine Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Verkehrs- oder Grünanlagen) errichtet werden müssen. Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Zufahrten zu der geplanten Bebauung bleiben in Privatbesitz.

3. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt wurden bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs untersucht. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht oder wenig erheblich einzustufen.
Da die Bebauung der Nachverdichtung dient und die Aufstellungskriterien des § 13a BauGB erfüllt sind, kann das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Diese Bebauungspläne bedürfen u.a. keiner Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB sowie keines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Darüber hinaus gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gem. § 13a BauGB als erfolgt oder zulässig. Die Prüfung hat ergeben, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und zweitens keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine durch Anwohner und intensive Gartennutzung stark anthropogen beeinflusste, innerörtliche Fläche. Die geplante Wohnbebauung des Areals wird keine erheblich negativen Beeinträchtigungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Orts- und Landschaftsbild sowie anderer Schutzgüter erzeugen. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Anforderungen wurde das Plangebiet untersucht und festgestellt, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten und auch keinerlei Hinweise für das Vorkommen dieser Arten gibt. Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden Biotopausstattung und des vorhandenen hohen Störungseinflusses durch Anwohner und intensiver Gartennutzung keine besondere Eignung auf, um planungsrelevanten Arten bedeutsame Lebensräume zu bieten.

4. Dass mit der Neuausweisung eine erhebliche Beeinträchtigung der bestehenden Bebauung eintritt, ist nicht zutreffend.

Eine zusätzliche Verschattung durch die geplante Bebauung der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung am späten Nachmittag, insbesondere in den Wintermonaten, ist gänzlich nicht auszuschließen. Zwischen der geplanten Bebauung (östliche Baugrenze) und der im Osten des Plangebietes vorhandenen Wohnhäusern (westliche Gebäudewand) besteht ein Abstand von ca. 32 m. Mit diesem Abstand wird sowohl der Sozialabstand gewahrt als auch die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche weit unterschritten. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es keinen Anspruch darauf gibt, wonach ein Grundstück mit seiner gesamten Fläche stets unbeeinträchtigt Licht und Luft erhält. Hier muss jeder Grundstückseigentümer, jedenfalls im Rahmen der gesetzlichen Abstandsvorschriften, Beeinträchtigungen hinnehmen.

Darüber hinaus entspricht die geplante Wohnbebauung sowohl der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62A festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch der umliegenden baulichen Nutzung (Wohnen). Die darüber hinaus in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Wohnbebauung und die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte entsprechen der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur.

I.15 Stellungnahmen 4 und 5 beide vom 29.02.292016

Der Anregung, das Grundstück aus dem Bebauungsplan herauszunehmen wird nicht entsprochen.

Das Grundstück bzw. die Doppelhaushälfte des Petenten liegt an der Straße „In der Aue“. Für die Doppelhaushälfte und die nordöstlich an das Grundstück angrenzenden Bebauung sind im bisher gültigen Bebauungsplan (Nr. 62A) u.a. eine Geschossflächenzahl von 0,5 und nur Sattel- oder Walmdach zulässig, festgesetzt. Im nunmehr im Verfahren befindlichen Bebauungsplan sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und nur Satteldach zulässig, vorgesehen. Eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche im Garten ist, wie bei allen anderen Grundstücken im Plangebiet nicht festgesetzt. Demnach umfassen die auf dem Grundstück des Petenten vorgesehene Änderungen der Festsetzung einer Grundflächenzahl (statt Geschossflächenzahl) und der Einschränkung der Dachform (nur noch Satteldach). Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und erfolgte, damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine einheitliche Gestaltung der zwei Doppelhäuser gewährleitet ist.

I.16 Stellungnahme 6 vom 17.03.2016

1. Dass der Petent nicht über die Planung informiert war, ist nicht zutreffend. Mit Schreiben vom 22.01.2015 wurden alle unmittelbar betroffenen und die an das Plangebiet grenzenden Grundstückseigentümer zur einer Informationsveranstaltung eingeladen.

2. Dass mit der neuen Bebauung der Baugebietscharakter der vorhandenen Bebauung verloren geht, ist nicht zutreffend.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke haben eine Tiefe von ca. 65 m (In der Aue) und 78 m (Klarastraße). Mit der neuen Bebauung in offener Bauweise entsteht z.B. für die bestehende Bebauung an der Klarastraße Grundstückstiefen von 30 m und für die neuen Grundstücke eine Tiefen von ca. 48 m. Die vorhandenen im Südosten an das Plangebiet grenzenden Doppelhausgrundstücke haben eine Tiefe von ca. 37/38 m. Die Bebauung im Osten des Plangebietes im Bereiche der Stichstraßen „In der Aue“ weist eine Grundstückstiefe von durchschnittlich ca. 26 m auf. Die vorhandene Bebauung im Westen des Plangebietes entlang der Klarastraße sowie im Norden an der Straße “In der Aue“ ist zweigeschossig und im Osten sowie Süden des Plangebietes eingeschossige. Die Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet bleibt gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Die in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Neubebauung und die daraus resultierende Grundstückszuschnitte entsprechenden somit der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Insoweit ist es nicht zutreffend, dass mit der Planung der vorhandene Charakter des Baugebiets maßgeblich verändert wird.

3. Der erforderliche seitliche Grenzabstand von mindestens 3 m zum Grundstück des Petenten wird eingehalten.

Die im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Fläche in der das Hauptgebäude (Wohnen) errichtet werden kann. Von der Baugrenze dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die überbaubare Grundstücksfläche bzw. Baugrenze nicht überschreiten; jedoch von ihr zurückbleiben. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan ist der seitliche Mindestgrenzabstand (Bauwich) von 3 m berücksichtigt bzw. festgesetzt. Die tatsächlich einzuhaltende Abstandfläche (gem. § 6 BauO NRW) ist für jedes Objekt individuell zu berechnen und entsprechend zu berücksichtigen. Sie bemisst sich im Wesentlichen nach der Wandhöhe unter Berücksichtigung der Dachform sowie Dachneigung und kann demnach größer als 3,00 m sein. Garagen, Carports, Stellplätze und bestimmte Nebengebäude oder Gebäudeteile dürfen innerhalb der Abstandsfläche errichtet werden.

4. Dass durch die geplante Wohnbebauung eine Wertminderung der benachbarten bebauten Grundstücke eintritt ist nicht zutreffend.

Die geplante Wohnbebauung entspricht sowohl der im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 62A festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) als auch der umliegenden baulichen Nutzung (Wohnen). Die darüber hinaus in Anlehnung an die bestehende zweigeschossige Bebauung an der Klarastraße und der Straße „In der Aue“ geplante Wohnbebauung und die daraus resultierenden Grundstückszuschnitte entsprechend der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Außerdem werden der zwischen der geplanten und der bestehenden Bebauung einzuhaltende Sozialabstand und die nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche eingehalten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung zu keiner negativen Grundstückswertbeeinflussung im näheren Umfeld führen.

I.17 Stellungnahme 7 vom 17.03.2016

1. Der Anregung die Firsthöhe zu reduzieren wird mit der Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse von II auf ein I Rechnung getragen. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich an der bestehenden Bebauung entlang der Klarastraße und der Straße „In der Aue“.

2. Der erforderliche seitliche Grenzabstand von mindestens 3 m zum Grundstück des Petenten wird eingehalten.

Die im Bebauungsplan durch eine Baugrenze festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche umfasst die Fläche in der das Hauptgebäude (Wohnen) errichtet werden kann. Von der Baugrenze dürfen Gebäude oder Gebäudeteile die überbaubare Grundstücksfläche bzw. Baugrenze nicht überschreiten; jedoch von ihr zurückbleiben. Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan ist der seitliche Mindestgrenzabstand (Bauwich) von 3 m berücksichtigt bzw. festgesetzt. Die tatsächlich einzuhaltende Abstandfläche (gem. § 6 BauO NRW) ist für jedes Objekt individuell zu berechnen und entsprechend zu berücksichtigen. Sie bemisst sich im Wesentlichen nach der Wandhöhe unter Berücksichtigung der Dachform sowie Dachneigung und kann demnach größer als 3,00 m sein. Garagen, Carports, Stellplätze und bestimmte Nebengebäude oder Gebäudeteile dürfen innerhalb der Abstandsfläche errichtet werden.

I.18 Stellungnahme 8 vom 22.03.2016

Die Aussage, dass das Grundstück nicht in den Bebauungsplan einbezogen ist, ist nicht korrekt wiedergegeben.

Das gesamte Grundstück des Petenten liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück für die bestehende Bebauung an der Klarastraße und im Garten (für eine Neubebauung) eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Da „offene Bauweise“ festgesetzt ist, ist eine Grenzbebauung im Bereich der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich.

I.19 Stellungahmen 9 vom 18.03.2016

1. Um den Bedenken bezüglich der geplanten (massiven) Bebauung Rechnung zu tragen, wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von II auf I reduziert.

2. Die Verschattung der nördlich liegenden Grundstücke (an der Straße „In der Aue“) betrifft im Wesentlichen die Grundstücksflächen nicht jedoch das Wohnhaus.
Zwischen der geplanten Bebauung (nördliche Baugrenze) und der im Norden des Plangebietes vorhandenen Wohnhäusern (südliche Baugrenze) besteht ein Abstand von ca. 25 m. Dieser Abstand gewährleistet jedoch sowohl den nach § 6 der Bauordnung NRW erforderliche Abstandsfläche als auch den erforderlichen Sozialabstand. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es keinen Anspruch darauf gibt, wonach ein Grundstück mit seiner gesamten Fläche stets unbeeinträchtigt Licht und Luft erhält. Hier muss jeder Grundstückseigentümer, jedenfalls im Rahmen der gesetzlichen Abstandsvorschriften, Beeinträchtigungen hinnehmen.

3. Der Anregung, auf die Bebauung zu verzichten, wird nicht entsprochen.

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung einer Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Blessem. Die günstige Lage der Ortslage Blessem u.a. die Nähe zum Siedlungsschwerpunkt Liblar und damit auch zu den Versorgungseinrichtungen sowie der guten verkehrlichen Erschließung macht eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung städtebaulich sinnvoll und wirkt der Inanspruchnahme von Freiraum entgegen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben und grundsätzlichen Zielsetzungen der Landesplanung und des Landschaftsschutzes

II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen

Fassung, und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfahlen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) in der zuletzt gültigen Fassung sowie i.V.m. §§ 7 und 41 Abs.1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfahlen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt gültigen Fassung, wird der von der Verwaltung vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit der unter I. beschlossenen Änderung und Ergänzung als Bebauungsplanentwurf Nr. 179, E. – Blessem, Klarastraße beschlossen.

III. Die erneute Offenlage wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB als eingeschränkte Offenlage beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung, durchzuführen.
Die Tischvorlage wird als Anlage zur Niederschrift beigefügt.
Die V 205/2016 wird dem Rat zur Beschlussfassung empfohlen.

Einstimmig, 0 Enthaltung(en)