

Informationsvorlage

Vorlage Nr.: IV/0275/2016

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	31.08.2016	Kenntnisnahme

Bebauungsplan Nr. 98 - Wohngebiet Jahnplatz -

BP 98; Bericht über die öffentliche Auslegung sowie die wiederholte öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, Kenntnisgabe des Fragenkataloges zweier Anwohner

Erläuterung:

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 24.06.2016 statt, die wiederholte öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich dem 11.08.2016. Die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.05.2016 um ihre Stellungnahme bis zum 17.06.2016 gebeten. Über die abwägungsrelevanten Stellungnahmen wird unter den folgenden Tagesordnungspunkten beraten und (vor-)entschieden.

Zudem ist am 22.06.2016 ein umfangreiches Schreiben von 2 Anwohnern eingegangen, die dieser Vorlage als Anlage beigefügt ist. Diese formuliert allerdings keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan, sondern einen umfassenden Fragenkatalog zu den Themenschwerpunkten Lärmschutz, Gebäudehöhe, Flächenversiegelung, Bodenbeschaffenheit, Rettungswege/ Abwasserkanäle und Freifläche.

Die Verwaltung wird den Fragenkatalog wie folgt zusammenfassend beantworten, wird aber vorab noch einmal darauf hinweisen, dass ein Bebauungsplan grundsätzlich „nur“ den städtebaulichen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen ein Vorhaben genehmigungsfähig ist. Erst im Baugenehmigungsverfahren wird bezüglich eines konkreten Vorhabens geprüft, ob es nach den bauplanungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und ggf. weiteren gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen genehmigt werden kann.

Zum Themenschwerpunkt **Lärmschutz**: HH- Mittel stehen in den Jahren 2016 und 2017 zur Verfügung. Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Lärmschutzwand etwa zum Zeitpunkt der Errichtung der Baustraßen gebaut werden wird. „Vor“ der Linie 4 dürfen die Grundstücke zwar vor Errichtung der Lärmschutzwand bebaut, aber nicht genutzt werden. Grundsätzlich kann gemäß den Ergebnissen der „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung auf dem Jahnplatz in Radevormwald“ davon ausgegangen werden, dass die Richtwerte der 18. BImSchV bei „normalem“ Betrieb der Tennisanlage eingehalten werden. Sollte der Betreiber der Tennisanlage außergewöhnlichen Lärm veranstalten, indem beispielsweise in den Ruhezeiten zu besonders lauter Musik gespielt wird, besteht gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung die Möglichkeit, dieses zu untersagen. Einschränkungen der Anwohner sind nicht vorstellbar.

Zur **Gebäudehöhe** ist anzumerken, dass der Bebauungsplanentwurf diese im Blockinnenbereich, dem WA 2- Gebiet, mittelbar über die maximale Zweigeschossigkeit der Gebäude festsetzt, in den WA 1 und WA 3 Gebieten entlang der Friesenstraße unmittelbar über § 3 der Textlichen Festsetzung, wonach die zulässige Gebäudehöhe 10 m beträgt.

Gem. § 3.4 der Textlichen Festsetzungen gilt diese Höhe (von maximal 10 m) nicht für technischen Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsrohre, Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie etc. Deren mögliche Höhe definiert der Bebauungsplan nicht. Es handelt sich allerdings immer um Nebenanlagen, die zumeist eher punktförmig sind.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird im Baugenehmigungsverfahren und abschließend im Rahmen der Bauabnahme geprüft, höhere Gebäude werden nicht genehmigt. Gegen fehlerhafte Baugenehmigungen bzw. Bauausführung können die Anwohner klagen.

Die mögliche **Flächenversiegelung** wird im Bebauungsplan über die überbaubare Grundstücksfläche und die GRZ (Grundflächenzahl) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer GRZ von 0,4 sind folglich 40 % des Baugrundstückes überbaubar, falls die eingezeichnete überbaubare Grundstückfläche dieses zulässt. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen wie Geräteschuppen dürfen diese festgesetzte Grundfläche um maximal 50 % überschreiten.

Bezüglich der möglichen/ zu genehmigenden Böschungsschrägen zur Friesenstraße hin sind allgemeine Angaben nicht möglich, da hier im jeweiligen Einzelfall ggf. das Abstandsflächenrecht zu beachten ist. Die Gebäudehöhe von 10,00 m ist im WA 3- Gebiet von Anschüttungen/ Abgrabungen auf dem jeweiligen Baugrundstück unabhängig festgesetzt, deren Bezugspunkt ist, vereinfacht ausgedrückt, die mittlere Höhe des Bürgersteigs vor dem Grundstück.

Ob für evtl. Keller oder auch Kanalbauten Sprengungen notwendig sind, auf Kellerbauten verzichtet wird oder andere technische Möglichkeiten wie Stemma oder Schrammen angewendet werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest. Entsprechende Maßnahmen veranlasst der jeweilige Bauherr, der auch für ggf. auftretende Schäden haftet.

Eine ggf. notwendige **Rettung** der Anwohner der Friesenstraße erfolgt über die genannte öffentliche Verkehrsfläche. Hinsichtlich der **Entwässerung** ist anzumerken, dass sich durch die Bebauung des Jahnplatzes die Entwässerungssituation bezüglich des Niederschlagswassers grundsätzlich verbessert: Die Straßen- und Dachflächenwasser des Wohngebietes Jahnplatz werden direkt über den Mischwasserkanal in das städtische Kanalnetz geleitet.

Generell muss jede Gemeinde einen Generalentwässerungsplan (GEP) für ihr gesamtes Stadtgebiet aufstellen, der in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben wird. Dieser stellt das Abwasserkonzept der Gemeinde für die nächsten 20 – 30 Jahre dar, eine Fortschreibung erfolgt u.a. bei geänderten Zielen der Stadtentwicklung. In den aktuell gültigen GEP (letzte Fortschreibung im Jahr 2000) ist die (künftige) Entwässerung der Teilflächen um den Sportplatz schon mit einberechnet worden.

Die Entwässerung für die einzelnen Teilentwässerungsgebiete wurde und wird gemäß den DWA Richtlinien A 110 und A 118 geplant und berechnet. Die Kanalhaltungen in der Friesenstraße haben einen Durchmesser von 30 cm. Im weiteren Verlauf vergrößern sich die Durchmesser auf bis zu 70 cm. Die Entwässerung des Teilgebietes erfolgt über das Regenüberlaufbecken (RÜB) Hermannshagen, die zurzeit hier angeschlossene Fläche beträgt rund 62,3 ha. Das RÜB ist für einen prognostizierten Endzustand mit einer angeschlossenen Fläche von 68,3 ha berechnet worden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Entwässerung des Neubaugebietes den „anerkannten Regeln der Technik entspricht“. Dennoch kann niemand seriös garantieren, dass es niemals zu einem Wassereintritt in den Kellern kommt.

Bei den alternativen Sportanlagen handelt es sich um eine generell beispielbare Freifläche im Bereich der Grünanlage Nordstadt III.

Anlage: Schreiben zweier Anwohner