

Bebauungsplan Nr. 612 – Gebiet zwischen Hans-Potyka-Str. und Virchowstr.

Ergebnisbericht

über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung – gem. § 3 (1) BauGB - eingegangenen Stellungnahmen

1. ALLGEMEINES

Mit der Aufstellung des BP 612 – Gebiet zwischen Hans-Potyka-Str. und Virchowstr. – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Sana-Klinikums Lennep geschaffen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand, nach entsprechendem Beschluss der Bezirksvertretung 3 – Lennep - vom 30.04.2008, in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 16.07.2010 statt. Die schriftlich eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sowie das Abwägungsergebnis können dem nachfolgenden Ergebnisbericht entnommen werden.

2. ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

2.1 Stellungnahme 1

(s. Anlage – Schreiben vom 16.07.2010)

Gegenstand der Stellungnahme

2.1.1 Die Variante 1 zum BP 612, wie sie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Bürger diskutiert wurde, wird grundsätzlich abgelehnt. Der Variante 2 wird zugestimmt, sofern die grundstücksnahen Bäume erhalten bleiben.

Abwägung der Verwaltung zu 2.1.1

Die zur Offenlage des BP 612 entwickelte Planvariante greift, unter Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen, im wesentlichen auf die Konzeption der Variante 2 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurück. Insbesondere südlich des Kindergartens bis zur Virchowstr. bleiben Grün- und Gehölzstrukturen erhalten. Die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen den Verkehrsflächen des Plangebiets und der Virchowstr., in nordöstlicher Verlängerung der Virchowstr., nahe des Gebäudes Virchowstr. 11 (sh. Planvariante 1, frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung) wird nicht weiter verfolgt. Lediglich im Bereich des Wendehammers der Virchowstr. (nördlich des Gebäudes Virchowstr. 10) ist eine fußläufige Verbindung in das Plangebiet hinein vorgesehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.2 Stellungnahme 2.1 und 2.2

(s. Anlage – 2 Schreiben vom 19.07.2010)

Gegenstand der Stellungnahmen

- 2.2.1 Schutz des im Plangebiet vorhandenen Amerikanischen Tulpenbaumes, der südlich des Krankenhauses - in etwa mittig zwischen Krankenhaus und Wendehammer Virchowstr. - steht. Auf Grund seiner Größe und seines Alters sollte der Baum, aus Sicht des Bürgers, unbedingt erhalten werden (Stellungnahme 2.1)
- 2.2.2 Klärung der folgenden Fragen gewünscht:
- Erhalt des heute an das Grundstück des Bürgers angrenzenden Baumbestandes in vollem Umfang gewährleistet ?
 - Wird eine Bebauung, die höher ist als auf dem Plan erkennbar, angestrebt ?
 - In welchem Umfang erhöht sich nach Realisierung des BP´s die Einwohnerzahl ?
 - Ist ein Erwerb zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes sinnvoll ?
- Auf den Erhalt und den erforderlichen Schutz des Tulpenbaumes wird erneut verwiesen (Stellungnahme 2.2)

Abwägung der Verwaltung zu 2.2.1

Die zur Offenlage des BP 612 entwickelte Planvariante greift, unter Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen, die Anregung zum Schutz des o.g. Baumes auf. Die Schutz- und Erhaltungswürdigkeit wurde durch den Fachdienst 3.67 überprüft und bestätigt, ebenso von der Unteren Landschaftsbehörde. Der Baum wird als Einzelbaum festgesetzt. Er befindet sich zukünftig innerhalb einer Grünfläche, die sich wiederum – planungsrechtlich gesehen – innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzten Fläche befindet.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.2.2

Das Plangebiet des BP 612 ist – schwerpunktmäßig - entlang seiner Plangebietsgrenzen von umfangreichen Grün- und Gehölzstrukturen umgeben. Die Planung sieht entlang dieser Grenzen deren weitestgehenden Erhalt vor. Planungsrechtlich erfolgt daher entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine max. zweigeschossige, offene Bauweise fest. Dies ist Grundlage der späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen ist die Errichtung von ca. 80 – 100 Wohnhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern möglich. Bei vollständiger Bebauung des Gebiets, in Abhängigkeit von der Größe der einzelnen Haushalte, würde sich hieraus die entsprechende Erhöhung der Einwohnerzahl ergeben.

Privatrechtliche Grunderwerbsverhandlungen können nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein. Daher entfällt eine entsprechende Stellungnahme an dieser Stelle. Allgemein sei allerdings darauf hingewiesen, dass der frühzeitige partielle Verkauf einzelner Flächen des BP´s die Umsetzung der Gesamtkonzeption in Frage stellen könnte.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

2.3 Stellungnahme 3

(s. Anlage – Mail vom 20.08.2010 und 24.08.2010)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.3.1 Da grundsätzliches Interesse an der Errichtung eines Einfamilienhauses in Lennep besteht, wurde nach Ansprechpartnern zur Realisierung eines solchen Projekts im Plangebiets des BP 612 gefragt.

Abwägung der Verwaltung zu 2.3.1

Da der Inhalt der Stellungnahme nicht Gegenstand des eigentlichen Bauleitplanverfahrens ist, erübrigt sich hier eine entsprechende Stellungnahme. Der Bürgerin wurden verwaltungsseitig, nach Rückkopplung mit dem Eigentümer der Flächen, entsprechende Ansprechpartner mitgeteilt.

Beschlussentwurf:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme 4

(s. Anlage – Schreiben vom 05.01.2011)

Gegenstand der Stellungnahme

- 2.4.1 Interesse an einem Grundstücksankauf auf dem Gelände des ehemaligen Sana-Klinikums zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses wird schriftlich mitgeteilt und um entsprechende Weiterleitung gebeten.

Abwägung der Verwaltung zu 2.4.1

Der Bürger wurde über den Verfahrensstand des BP 612 informiert, die Anfrage darüber hinaus verwaltungsseitig an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Wie bereits unter Punkt 2.3.1 ausgeführt, ist der Inhalt des Schreibens nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleitplanung, eine entsprechende Stellungnahme der Verwaltung diesbzgl. damit nicht erforderlich.

Beschlussentwurf:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

2.5 Protokoll der Informationsveranstaltung

(s. Anlage – Protokoll vom 16.07.2010)

Gegenstand der mündl. vorgetragenen Stellungnahmen

- 2.5.1 Anfrage bzgl. Bebauungsdichte, Anzahl der Wohneinheiten, Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zulassungsfähigkeit kleinerer Gewerbebetriebe und Läden.

- 2.5.2 Lärmbelästigung durch den Kindergarten für bestehende Bebauung befürchtet, wenn – auf Grund der Neubebauung - vorhandene Bäume und Sträucher entfernt werden müssten.
- 2.5.3 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Virchowstr. befürchtet
- 2.5.4 Anfrage bzgl. der Dachneigung
- 2.5.5 Anfrage bzgl. der Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes, ob anderweitige Nutzung der Gebäude denkbar ist und wann die vorübergehende Nutzung als Altenheim beendet sein wird.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.1

Im Plangebiet des BP 612 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit den gem. BP festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen in max. zweigeschossiger Bauweise zulässig. In Abhängigkeit von der in diesem Rahmen möglichen Flächenausnutzung ist die Errichtung von ca. 80 – 100 Wohngebäuden denkbar.

Planungsrechtliche Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebiets. Wohnen und den Charakter des Wohngebiets stärkende Nutzungen, z.B. Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen oder Schank- und Speisewirtschaften sind zulässig. Nutzungen, die den Charakter des Wohngebiets zu nachhaltig beeinträchtigen könnten, werden ausgeschlossen. Das heißt in diesem Fall u.a. Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.2

In den Randbereichen des Plangebiets werden die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände in vertretbarem Umfang planungsrechtlich gesichert. Dies gilt auch für die nähere Umgebung des Kindergartens. Darüber hinaus ist mit dem BP 612 keine quantitative Veränderung des Kindergartens verbunden. Die lärmauslösenden Faktoren werden nicht verändert, die Geräuschkulisse des Kindergartens ist als sozialadäquater Lärm einzuordnen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.3

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Virchowstr. erfolgt nicht. Einzige Ausnahme bildet der im BP festgesetzte Fußweg, der vom Wendehammer der Virchowstr. in nördliche Richtung in das Plangebiet hineinführt. Hierbei handelt es sich aber ausschließlich um eine fußläufige Erschließungsmöglichkeit für die Allgemeinheit.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.4

Eine Dachneigung wurde nicht festgesetzt; bei der Baukörpergestaltung ist aber die umgebende Einfamilienhausbebauung zu berücksichtigen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.

Abwägung der Verwaltung zu 2.5.5

Über eine langfristige alternative Nutzung des Gebäudebestandes ist der Verwaltung nichts bekannt. Die Nutzung des ehemaligen Sana-Klinikums als Altenwohnheim wird nur befristet genehmigt und ist gegenwärtig bis Ende 2011 vorgesehen.

Beschlussentwurf:

Es wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung beschlossen.