BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "BECHHAUSEN" DER STADT WERMELSKIRCHEN

BEGRÜNDUNG

(1. Ausfertigung)

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebietes an der Grenze zu Burscheid-Hilgen. Die nahegelegene Kreisstraße K 18 bindet den Ortsteil Bechhausen Richtung Norden an die Bundesstraße B 51 (Hilgen; Entfernung ca. 700 m) und Richtung Süden an die Landstraße L 101 (Ortsteil Dabringhausen; Entfernung ca. 2,5 km) an.

Im einzelnen umfaßt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederwermelskirchen:

Flur 2: Flurstücke 51 (teilweise), 52 (teilweise), 55 (teilweise), 73, 78, 79, 140 (teilweise), 144, 145, 146, 147, 149, 150, und 153

Flur 3: Flurstücke 109 (teilweise), 110, 111, 112, 135 (teilweise), 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 157, 174, 186, 187, 197, 198, 199, 200, 218, 219, 220, 221, 308 und 309

Flur 4: Flurstücke 4, 5, 7 (teilweise), 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 38, 40 (teilweise), 41 (teilweise), 126, 128, 129, 130, 132, 134, 136, 138 (teilweise), 139, 140, 141 (teilweise), 142, 143 (teilweise), 144, 145, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 160, 164 (teilweise), 165, 166, 167, 168, 170, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 und 183.

Die vorstehende Auflistung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes (Juli 1995).

Die Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sowie seine Grenzen sind zusätzlich aus den dieser Begründung beigefügten Themenkarten (Anlagen 1 und 2) zu ersehen.

2. Ziele der Landesplanung, Flächennutzungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) I und II ordnet die Stadt Wermelskirchen der ländlichen Zone zu. In der zentralörtlichen Gliederung wird sie als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern (Mittelbereich) eingestuft.
Der seit dem 01.06.1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen stellt den Ortsteil Bechhausen als Wohnbaufläche (W) dar.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die bisherige bauliche Entwicklung im Ortsteil Bechhausen wurde auf Grundlage der Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB geregelt. Dabei ergaben sich zunehmend Schwierigkeiten bei der Bestimmung der zulässigen Geschossigkeit. Diese Problematik trat im Rahmen von Kanalbaumaßnahmen erneut auf, da für den gesamten Bereich Bechhausens Kanalbeiträge erhoben werden sollen, die von der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse abhängig sind.

Der einfache Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB wird daher vorrangig zur Regelung der Geschossigkeit im Ortsteil Bechhausen aufgestellt. Aufgrund der Bestimmungen des § 16 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ist zusätzlich die Grundflächenzahl (GRZ) auszuweisen. Entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur wird diese einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt geregelt:

Für den zentralen Bereich Bechhausens sowie den nördlichen Ortsrand (zur Kreisstraße K 18) wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt; der südliche, östliche und westliche Ortsrand wird dagegen der auf ein Vollgeschoß beschränkt, um negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild durch zu massive Baukörper zu verhindern.

4. Kosten

Kosten werden der Stadt Wermelskirchen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht entstehen.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.2 BauGB handelt, in dem lediglich die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt wird, wird auf textliche oder zeichnerische Festsetzungen hinsichtlich des § 51 a LWG verzichtet. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich abgesehen von den oben genannten Festsetzungen nach den Bestimmungen des § 34 BauGB (Innenbereich). Art und Weise der Regenwasserversickerung sind seitens des Bauwilligen im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens zu klären.

Daß eine Regenwasserversickerung auf den Grundstücken prinzipiell möglich ist, ergibt sich aus einem Gutachten, daß von der Stadt Wermelskirchen im Rahmen des Bauvorhabens "Kanalisation Bechhausen" beauftragt wurde (Zusammenfassung siehe Anlage 4). Bei den 18 durchgeführten Sickerversuchen in einer Bohrtiefe von 80 cm lag der Durchlässigkeitsbeiwert zwischen 10^{-7} und 10^{-5}, zum Teil besser als 10^{-4} m/s. Diese Werte lassen eine Versickerung des Regenwassers in jedem Fall zu. Da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 zudem gewährleistet wird, daß große Teilbereiche der Grundstücke unversiegelt bleiben, ist auch ausreichend Fläche für die Versickerungsmaßnahmen vorhanden.

6. Abwägung

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 03.06.1996 Beschlüsse hinsichtlich der Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der 1. und 2. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gefaßt. Dabei wurden die privaten und öffentlichen Belange unter- und gegeneinander abgewogen. Der Abwägungsvorgang ist aus der Verwaltungsvorlage, die den o.g. Beschlüssen zugrundelag, ersichtlich (siehe Anlage 5). Die einzelnen Beschlüsse wurden einstimmig - zum Teil mit Enthaltungen - gefaßt.
In gleicher Sitzung hat der Rat der Stadt beschlossen, den Bebauungsplanentwurf zu ändern (zusätzliche Ausweisung der Grundflächenzahl). Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden Bedenken oder Anregungen weder von Bürgern noch von Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, sodaß eine erneute Abwägung nicht notwendig wurde.

Wermelskirchen, den 25.09.1996

In Vertretung:

gez. Heuer

Anlage 1:	Übersichtsplan - Lage im Stadtgebiet, Maßstab 1:50.000	Seite 4
Anlage 2:	Lageplan, Maßstab 1:5.000	Seite 5
Anlage 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000	Seite 6
Anlage 4:	Auszug aus den geohydrolog. Untersuchungen (Kanalisation)	Seite 7-8
Anlage 5:	Abwägungsvorgang (Verwaltungsvorlage)	Seite 9 ff

STADT WERMELSKIRCHEN — BESCHLUSSVORLAGE

- Der Bürgermeister -

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
IV /004/96

[X] öffentlich [ ] nichtöffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Bebauungsplan Nr. 53 "Bechhausen"
a) Änderung des Bebauungsplanentwurfes
b) Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
c) Erneute öffentliche Auslegung

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Ausschuß für Stadtentwicklung und Verkehr	22.04.1996	7
Rat der Stadt	03.06.1996	12

Beschlußvorschlag:

zu a) Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplanentwurf entsprechend der vorliegenden Fassung zu ändern.

zu b) *(die einzelnen Beschlußvorschläge hinsichtlich der Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sind im Abschnitt Sachverhalt/Abwägung auf Seite 3 ff abgedruckt.)*

zu c) Der Rat der Stadt beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bechhausen" einschl. zugehöriger Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Federführendes Dezernat: IV	Mitwirkendes Dezernat:	Der Bürgermeister:
(Unterschrift) 07.03.1996	(Unterschrift)	(Unterschrift)

Sachverhalt:

Die Beurteilung von Bauvorhaben in Bechhausen erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB ("Im Zusammenhang bebauter Ortsteil"). Dabei ist wesentlich, ob sich ein Vorhaben in die Umgebung einfügt. Abgesehen von der Beurteilung der zulässigen Geschoßzahlen ist die Regelung der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Bechhausen auf der o.g. Rechtsgrundlage möglich.

Im Zusammenhang mit der Erhebung der einmaligen Kanalanschlußbeiträge in Bechhausen stellte sich die nicht eindeutig zu klärende Frage der baulichen Höhenentwicklung jedoch als Problem heraus. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat daher in seiner Sitzung am 07.06.1995 beschlossen, für die Ortslage Bechhausen einen Bebauungsplan aufzustellen, dessen wesentliches Planziel die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit sein sollte. Ein entsprechender B-Planentwurf lag im August/September 1995 öffentlich aus.

Zu diesem Zeitpunkt wurden neben der Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auch Aussagen zur Art der baulichen Nutzung (WA - Allgemeines Wohngebiet) getroffen. Aufgrund im Rahmen dieser Offenlegung vorgebrachter Bedenken hinsichtlich der Baugebietsausweisung für Bereiche, die der Landschaftsschutzverordnung unterliegen, beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.12.1995, die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" ersatzlos zu streichen. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung betroffen wurden, mußte der Bebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die erneute Offenlage wurde vom 02.01. bis zum 02.02.1996 durchgeführt, die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert.

zu a)

Laut Rechtsprechung des OVG NW Ende letzten Jahres ist § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO, der bestimmt, daß bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets auch die Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen ist, prinzipiell - also auch bei einfachen Bebauungsplänen - anzuwenden ist.Das Bundesverwaltungsgericht hat sich diesr Auffassung mit Beschluß im Dezember 1995 angeschlossen.
Da der Bebauungsplan Nr. 53 "Bechhausen" durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung trifft, ist somit zusätzlich die Festsetzung der GRZ notwendig. Aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur sollte die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt werden.

zu b)

Im bisherigen Verfahren gingen neun Schreiben von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange ein, in denen Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden. Diese liegen als Anlagen 1-9 dieser Sitzungsvorlage bei.

Abwägung:

1. Der **Oberkreisdirektor des Rheinisch Bergischen Kreises** nimmt mit Schreiben vom
07.09.1995 (siehe Anlage 1) zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung:

1.1 Die Untere Landschaftsbehörde weist darauf hin, daß für diejenigen Bereiche des Bebauungsplangebietes, die im Landschaftsschutzgebiet liegen, bei der Höheren Landschaftsbehörde die Herausnahme aus dem Geltungsbereich der bestehenden Landschaftsschutzverordnung zu beantragen ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Bei dem Bebauungsplan Nr. 53 "Bechhausen" handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB, dessen vorrangiges Ziel die Regelung der zulässigen Geschossigkeit ist. Außerdem wird aufgrund der Bestimmungen des § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Da der Bebauungsplan keine Bauflächen ausweist, ist ein Antrag auf Entlassung aus der Landschaftsschutzverordnung für die o.g. Grundstücke nicht notwendig. Im Falle eines Bauvorhabens im Landschaftsschutzgebiet ist die Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens obligatorisch, sodaß die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf diese Weise gewährleistet ist.

1.2 Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht werden differenzierte Festsetzungen empfohlen, um die städtebauliche Weiterentwicklung der Ortslage besser steuern zu können.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Wie bereits zu 1.1 ausgeführt, soll der einfache Bebauungsplan vorrangig zur Regelung der zulässigen Geschossigkeit dienen. Außerdem wird die zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Die städtebauliche Entwicklung kann ansonsten nach Maßgabe des § 34 BauGB gesteuert werden. Weitere Festsetzungen sind daher nicht vorgesehen.

Beschlußvorschlag:

1.1 Der Rat der Stadt nimmt den Hinweis des Oberkreisdirektors zur Kenntnis.
Durch eine Änderung der Planung ist ein Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet jedoch entbehrlich.

1.2 Der Rat der Stadt weist die Anregung des Oberkreisdirektors nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellung nahme des Bürgermeisters zurück.

2. Die **Naturschutzverbände NW** wenden sich mit Schreiben vom 12.09.1995 (siehe Anlage 2) gegen die Überplanung von vier Teilflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes, die im Landschaftsschutzgebiet liegen.

<u>*Stellungnahme des Bürgermeisters :*</u>

Die angesprochenen vier Flächen liegen zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, es sind jedoch weder ein Baugebietstyp noch überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Ob und wo eine Bebauung möglich ist, wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geklärt. In diesem Zusammenhang wird auch die Untere Landschaftsbehörde beteiligt. Eine Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird somit gewährleistet.

Beschlußvorschlag:

2. Der Rat der Stadt weist die Bedenken der Naturschutzverbände NW nachAbwä gung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

3. Der **Wupperverband** bringt mit Schreiben vom 07.08.1995 (siehe Anlage 3) folgende Anregungen vor:

3.1 Eine ordungsgemäße Entsorgung zu einem zentralen Klärwerk und eine Regenwasserbehandlung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik muß sichergestellt sein.
<u>*Stellungnahme des Bürgermeisters :*</u>

Der Anschluß des Ortsteils Bechhausen an die öffentliche Kanalisation ist vor kurzem fertiggestellt worden. Dabei wurden auch noch nicht bebaute Grundstücke, die aber nach § 34 BauGB als bebaubar anzusehen sind, erschlossen. Diese Kanalbauarbeiten entsprechen sowohl dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wermelskirchen (ABK) als auch dem genehmigten Generalentwässerungsplan. Den Belangen der Abwasserbeseitigung wurde somit bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

3.2 Das unverschmutzte Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Laut Abschnitt I § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Abwasseranlagen vom 10.07.1987 in der Fassung der 11. Nachtragssatzung vom 13.12.1992 haben die Anschlußberechtigten die Pflicht, "das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen oder in ein Gewässer einzuleiten". Die Anregung des Wupperverbandes ist somit bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfüllt.

3.3 Im Bereich des Bechhausener Baches ist sicherzustellen, daß ein 5 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung und Nutzung freigehalten wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Der Bechhausener Bach liegt außerhalb des B-Planbereiches. Lediglich an zwei kleineren Teilflächen ist ein Mindestabstand zwischen Planbereich und Bach von 5 m nicht gegeben. Hier ist jedoch eine Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB nicht denkbar, da es sich um eine Hinterlandbebauung handeln würde, die sich nicht in die Umgebung einfügen würde. Die Festsetzung eines Schutzstreifens ist somit nicht notwendig.

3.4 Bei Inanspruchnahme eines Gewässers oder dessen Uferbereiches durch Einleitung, Überbauung, Verlegung o.ä. ist ein Genehmigungsverfahren unter Beteiligung des Wupperverbandes durchzuführen.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Der Bebauungsplan sieht keine der oben genannten Maßnahmen vor. Bei Eingriffen durch Privatleute ist der entsprechende Genehmigungsantrag von diesen zu stellen, der Bebauungsplan hat hierauf keinen Einfluß.

Beschlußvorschlag:

3.1 Der Rat der Stadt nimmt die Anregung zur Kenntnis und weist darauf hin, daß die Frage der Abwasserentsorgung bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt wurde.

3.2 Der Rat der Stadt nimmt die Anregung zur Kenntnis und weist darauf hin, daß die Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers bereits außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende Satzung geregelt wurde.

3.3 Der Rat der Stadt weist die Anregung nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme

des Bürgermeisters zurück.

3.4 Der Rat der Stadt weist die Anregung nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

4. Das **Staatliche Umweltamt Köln** äußert mit Schreiben vom 23.08.1995 (siehe Anlage 4) Bedenken aus abwassertechnischer Sicht: Weder die Gemeinschaftskläranlage Leverkusen-Bürrig noch der Zuleitungssammler entsprächen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Auf der Kläranlage werde zwischen Vorklärbecken und Belebungsbecken bei Regenwetter nur mechanisch gereinigtes Wasser in die Dhünn und bei Hochwasser in den Rhein abgeschlagen. Aus dem Zuleitungssammler des Wupperverbandes werde im Bereich des Zulaufpumpwerkes zudem klärpflichtiges Mischwasser in den Vorfluter geleitet.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Der einfache Bebauungsplan weist weder ein Baugebiet noch überbaubare Grundstücksflächen aus,er trifft auch keine Aussagen hinsichtlich der Erschließung. Vorrangiges Ziel ist es, die Entwicklung der Geschossigkeit in dem Ortsteil Bechhausen zu regeln.
Der Anschluß des Ortsteils Bechhausen an die öffentliche Kanalisation ist vor kurzem fertiggestellt worden. Dabei wurden auch noch nicht bebaute Grundstücke, die aber nach § 34 BauGB als bebaubar anzusehen sind, erschlossen. Diese Kanalbauarbeiten entsprechen sowohl dem Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wermelskirchen (ABK) als auch dem genehmigten Generalentwässerungsplan. Da der Bebauungsplan keine zusätzlich an die öffentliche Kanalisation anzuschließende Bauflächen vorsieht, können die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes zurückgewiesen werden.

Beschlußvorschlag:

4. Der Rat der Stadt weist die Bedenken des Staatlichen Umweltamtes Köln nach Abwägung privater und öffentlicher Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

5. Herr **Rolf Köster**, Bechhausen 71, regt mit Schreiben vom 09.04.1995 (siehe Anlage 5) an, für die gesamte Ortslage eine 1-geschossige Bauweise festzusetzen, um den dörflichen Charakter Bechhausens zu erhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Die vorhandene Bebauung in Bechhausen besteht zu jeweils der Hälfte aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden. Dabei ist der mittlere und der nördliche Teil eher 2-geschossig geprägt, in den Randbebauungen im Westen, Süden und Osten dagegen herrscht die 1-geschossige Bauweise vor. Dieser Entwicklung haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Rechnung getragen. Außerdem wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Da sich im übrigen die Zuständigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet, ist die Einfügung neuer Baukörper in die Umgebung und somit der Erhalt des dörflichen Charakters gewährleistet.

Beschlußvorschlag:

5. Der Rat der Stadt weist die Anregung des Herrn Rolf Köster nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

6. Die Eheleute **Joachim und Brigitta Dau**, Bechhausen 102, wenden sich mit Schreiben vom 27.03.1995 (siehe Anlage 6) gegen die Errichtung größerer, nicht in das Ortsbild passender Wohnblocks, die ihreserachtens künftig aufgrund der Zulässigkeit von 2-geschossiger Bauweise möglich sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Der Bebauungsplan regelt vorrangig die Entwicklung der Geschossigkeit im Ortsteil Bech-hausen, außerdem weist er die zulässige Grundflächenzahl aus. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, neue Gebäude müssen sich somit in die Umgebung einfügen. Die Errichtung überdimensionierter Baukörper -wie von den Eheleuten Dau befürchtet- ist daher nicht genehmigungsfähig.

Beschlußvorschlag:

6. Der Rat der Stadt nimmt die Bedenken der Eheleute Joachim und Brigitta Dau zur Kenntnis und erklärt sie mit Hinweis auf die Stellungnahme des Bürgermeisters für unbegründet.

7. Herr **Dr. J. Scherkenbeck**, Bechhausen 73, regt unter Punkt 2 seines Schreibens vom 27.03.1995 (siehe Anlage 7) an, für die gesamte Hofschaft eine 1-geschossige Bauweise festzusetzen. Im Falle der Zulässigkeit 2-geschossiger

Bauten befürchtet Herr Dr. Scherkenbeck, daß in Bechhausen künftig mietshausähnliche Gebäude entstehen könnten, die sich weder von der Gebäudehöhe noch vom äußeren Erscheinungsbild in die Umgebung einfügen und so den dörflichen Charakter Bechhausens zerstören würden.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Die vorhandene Bebauung in Bechhausen besteht zu jeweils der Hälfte aus 1- und 2-geschossigen Gebäuden. Dabei ist der mittlere und der nördliche Teil eher 2-geschossig geprägt, in den Randbebauungen im Westen, Süden und Osten dagegen herrscht die 1-geschossige Bauweise vor. Dieser Entwicklung haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Rechnung getragen. Außerdem wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Da sich im übrigen die Zuständigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB richtet, ist die Einfügung neuer Baukörper in die Umgebung und somit der Erhalt des dörflichen Charakters gewährleistet.
(Punkt 1 des o.g. Schreibens bezieht sich auf eine Anhörung zur Zahlung eines einmaligen Kanalanschlußbeitrages und ist somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.)

Beschlußvorschlag:

7. Der Rat der Stadt weist die Anregung des Herrn Dr. J. Scherkenbeck nach Abwägung privater und öffentlicher Belange und unter Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

8. Herr **Gerd Dieter Pfeiffer** und Frau **Ursula Pfeiffer**, Bechhausen 55, wenden sich in ihrem Schreiben vom 05.04.1995 (siehe Anlage 8) gegen die geplante Zulassung 2-geschossiger Gebäude in Teilbereichen des Bebauungsplangebietes. Sie befürchten, daß aufgrund der Topographie (Nord-Ost-Hanglage) ihr 1-geschossiges Gebäude durch 2-geschossige Neubauten verschattet werden würde.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Im näheren Umfeld des Grundstückes von Herrn und Frau Pfeiffer befinden sich drei 2-geschossige Wohngebäude (Bechhausen 49, 61 und 63). Dem steht mit dem Haus Bechhausen 57 ein 1-geschossiges Gebäude gegenüber. Daher kann in diesem Bereich von einer 2-geschossigen Prägung ausgegangen werden.
Eine teilweise Verschattung des Gebäudes Bechhausen 55 durch Neubauten auf den Nachbargrundstücken kann auch ohne den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, da aufgrund der o.g. Prägung die Errichtung eines 2-geschossigen Baukörpers bereits heute möglich wäre. Die Festsetzung einer 1-geschossigen Bauweise auf den Nachbargrundstücken käme daher einer

unzulässigen Nutzungseinschränkung dieser Flächen gleich.

Beschlußvorschlag:

8. Der Rat der Stadt weist die Bedenken des Herrn Gerd Dieter und Frau Ursula Pfeiffer nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Bürgermeisters zurück.

9. Herr **Dr. Pierre Pouliot** und Frau **Ruth Pouliot**, Montreal/Kanada, regen mit Schreiben vom 30.04.1995 (siehe Anlage 9) hinsichtlich des Flurstückes 145 (Bechhausen 44) an, eine 2-geschossige Bauweise derart festzusetzen, daß im Falle eines Bauvorhabens der aufgrund der Topographie teilweise aus dem Erdreich tretende Keller nicht als anrechenbares Geschoß anzusehen ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters :

Der Bebauungsplan setzt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse fest. Die Definition des Begriffes "Vollgeschoß" findet sich in § 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen. Demnach ist ein Kellergeschoß nur dann als Vollgeschoß anzusehen, wenn es eine Höhe von mindestens 2,30 m hat und seine Deckenoberkante mehr als 1,60 m im Mittel über die Geländeoberkante hinausragt. Eine Änderung dieser Vorschrift durch einen Bebauungsplan sieht der Gesetzgeber nicht vor. Es bleibt daher dem Bauwilligen vorbehalten, so zu planen, daß das Kellergeschoß als nicht anrechenbares Geschoß anzusehen ist.

Beschlußvorschlag:

9. Der Rat der Stadt nimmt die Anregung der Eheleute Dr. med. Pierre und Ruth Pouliot zur Kenntnis und verweist auf die Definition des Begriffes "Vollgeschoß" in § 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen.

zu c)

Durch die notwendig gewordene zusätzliche Festsetzung der Grundflächenzahl für das gesamte Plangebiet werden die Grundzüge der Planung tangiert. Gemäß den Bestimmungen des § 3 Abs.3 BauGB ist der Bebauungsplanentwurf daher erneut öffentlich auszulegen.