



Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Zustimmung zum Planentwurf**
- 3. Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	12.12.2007	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung (Bürger, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 der Stadt Wipperfürth, Stadtentwässerung vom 19.09.2007

Die Nachverdichtung stellt eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Entwässerungsanlagen im Bereich der Gummersbacher Straße dar. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine hydraulische Überprüfung erforderlich, ein gegebenenfalls erforderlicher Austausch des Kanalabschnittes geht zu Lasten des Vorhabenträgers.

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat der vom Bebauungsplan begünstigte Vorhabenträger die Erschließungsplanung bereits beauftragt. Er wird vom Hinweis der Stadtentwässerung in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 der Stadt Wipperfürth, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 10.10.2007

Teilanregung 1: In den textlichen Festsetzungen sollten die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung von Carports und Garagen vereinheitlicht werden.

Betroffen sind die Gliederungspunkte 1.2 und 9.3, die sich jeweils mit der Begrünung von Flachdächern befassen. In beiden Gliederungspunkten wird – der Anregung folgend – die Festsetzung sowohl für Carports als auch für Garagen getroffen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Im Bebauungsplan ist die Höhe von Stützmauern in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen auf höchstens 1,50 m festgeschrieben. Zur Vermeidung von Nach-

barschaftsstreitigkeiten sollte ein Verweis auf § 6 Landesbauordnung hinzugefügt werden.

Gemäß § 6 Abs. 11 Nr. 2 BauO NRW sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze zulässig. Für die im gleichen Absatz unter Nr. 1 aufgeführten Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser wird festgelegt, dass sie auch dann keine Abstandsflächen auslösen, wenn sie von der Grundstücksgrenze zurücktreten und in einem Abstand von 1 bis zu 3 m von der Nachbargrenze errichtet werden. Für Stützmauern gilt diese Regelung nicht, sie lösen nur dann keine Abstandsflächen aus, wenn sie genau auf der Grenze errichtet werden.

Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m lösen jedoch grundsätzlich keine Abstandsflächen aus, da von ihnen keine Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 6 Abs. 10 BauO NRW ausgehen, unabhängig von ihrem Abstand zu Nachbargrenzen.

Um die mit der Anregung zum Ausdruck gebrachten befürchteten Konflikte zu vermeiden, wird die maximal zulässige Höhe für Stützmauern in den Abstandsflächen auf 1,0 m begrenzt. Damit ist ein Verweis auf die komplexen Auswirkungen der Abstandsflächenregelungen nicht erforderlich, da der Anlass für Nachbarschaftsstreitigkeiten planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 3 der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 22.10.2007

Teilanregung 1: Zur Standortsicherung der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG sollten dieser nächtliche Immissionswerte von 43 dB(A) zugestanden werden. Entsprechende Regelungen sollten Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wipperfürth und dem Unternehmen sein.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein der Anregung entsprechender Vertrag vorbereitet, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen werden soll. Dieser Immissionszielwert hat im übrigen keine Auswirkungen auf die Lärmpegelbereiche des Bebauungsplanes, da auch bei Ausschöpfen dieses Zielwertes keine signifikante Erhöhung des Gesamt-Lärmpegels (Verkehrslärm, Gewerbelärm und Fließgeräusche der Wupper) im Sinne der TA-Lärm eintreten wird. In die Begründung wird ein Passus aufgenommen, der die Funktion dieses Vertrages für die Standortsicherung des Unternehmens erläutert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Passive Schallschutzmaßnahmen sollten umgesetzt werden und die Kosten dafür vom Investor getragen werden.

Gemäß der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Stöcker werden alle Wohngebiete des Bebauungsplanes dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 mit einem erforderlichen Bauschalldämmmaß von 30 dB(A) zugeordnet und entsprechend im Bebauungsplan festgeschrieben.

Eine Gebäudeseite des ehemaligen Seniorenwohnheimes wird dem Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen Bauschalldämmmaß von 35 dB(A) zugeordnet. Die Ausdehnung des Lärmpegelbereiches III wird zeichnerisch festgeschrieben.

Die Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich vom Verursacher getragen; in diesem Fall gilt dies für die Bauherrenschaft, denn Wohnbebauung tritt auf einen bestehenden Betrieb mit festgestellten Immissionen zu. Festschreibungen zur Kostenübernahme sind nicht erforderlich.

→ Der Anregung wurde bereits teilweise gefolgt; Regelungen zur Kostenübernahme von Schalldämmmaßnahmen sind jedoch nicht erforderlich.

Schreiben Nr. 4 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 22.10.2007

Teilanregung 1: Aussagen zum Ausgleich der aus der Planung resultierenden Eingriffe wurden noch nicht getroffen.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird die Eingriffe erfassen, bewerten und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festlegen. Er wird bis zu Offenlage vorliegen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Bei den Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeiten in den Monaten Oktober bis Februar zulässig ist.

Der Hinweis wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 5 vom Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 23.10.2007

Teilanregung 1: Die Erschließung des Plangebietes muss über die neu zu bauende Erschließungsstraße mit rechtwinkliger Aufmündung auf die B 237 im Bereich des vorhandenen Erschließungsweges erfolgen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen bereits der Anregung und werden im weiteren Verfahren beibehalten.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 2: Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße erfordert eine Aufweitung der Bundesstraße für eine Linksabbiegespur. Im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Anregung im Detail mit dem Anreger abzustimmen.

Die angeregte Änderung der Bundesstraße ist geplant, jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens, da sich weitere planerische Zielvorgaben an die Änderungen an und auf der B 237 verbinden. Beide Verfahren werden weiterhin mit dem Landesstraßenbaubetrieb abgestimmt.

→ Der Anregung wird gefolgt. Für die Änderungen an der Gummersbacher Straße wird es jedoch eine eigenständige Vertragsregelung mit dem Landesbetrieb Straßenbau geben.

Teilanregung 3: Die Neue Erschließungsstraße ist möglichst vollständig, mindestens aber im Bereich der Einmündung in die B 237 als kommunale Straße zu widmen.

Die Festschreibungen des Bebauungsplanes sehen die Erschließungsstraße in gesamter Länge bereits als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche vor.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 4: Alle Kosten für die Abbiegespur und die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die B 237 müssen zu Lasten der Stadt Wipperfürth bzw. des Erschließungsträgers gehen.

Festsetzungen zur Kostenübernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind rechtlich nicht möglich. Solche Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag

zwischen Investor und der Stadt getroffen und in diesem Fall dem Investor überantwortet.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Weitere Zugänge bzw. Zufahrten vom Plangebiet auf die B 237 werden nicht zugelassen.

Weitere Zugänge bzw. Zufahrten neben der Anbindung der neuen Erschließungsstraße sind nicht geplant.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 6: Schutzmaßnahmen jedweder Art wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung, sofern sie den Trassenverlauf der B 237 betreffen, sind unzulässig und werden nicht gewährt.

Die Kosten für Schutzmaßnahmen wie z.B. passive Schallschutzmaßnahmen werden grundsätzlich vom Verursacher getragen; in diesem Fall gilt dies für die Bauherrenschaft, denn neue Wohnbebauung rückt auf eine bestehende Straße zu. Für zukünftige Entwicklungen gilt dies jedoch nicht; für sie könnte eine andere Bewertung der Voraussetzungen für Schutzmaßnahmen und deren Kostenübernahme entstehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie Lärmschutzwälle oder -wände können auf Grund der Topografie (Hanglage oberhalb des Emittenten) nicht zu einer nennenswerten Pegelminderung beitragen; entsprechende Kosten fallen demnach nicht an.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 7: Die Straßenbauverwaltung prüft, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der am bergseitigen Fahrbahnrand vorhandene Gehweg ausgebaut und damit ein Lückenschluss zwischen der Zufahrt zum St. Angela-Gymnasium und dem Knotenpunkt B 237 / L 284 hergestellt werden kann. Die Kosten für dieses Vorhaben gingen zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Für dieses Vorhaben besteht noch einiger Klärungsbedarf; das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll daher nicht durch die Einbeziehung der entsprechenden Flächen zum Um- und Ausbau an der B 237 belastet werden. Dieser Aus- bzw. Umbau soll in einem eigenständigen Verfahren behandelt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege vom 06.11.2007

Zu der Fläche des Plangebietes gibt es zur Zeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung der Böden in den Baugebieten des Bebauungsplanes als Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen. Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes gelten unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall.

→ Der Hinweis zum Denkmalschutzgesetz wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 7 bis 17

Schreiben Nr. 7 vom 27.09.07 des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen,
Schreiben Nr. 8 vom 29.10.07 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Denkmalpflege,
Schreiben Nr. 9 vom 02.10.07 der PLEdoc GmbH,
Schreiben Nr. 10 vom 22.10.07 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
Schreiben Nr. 11 vom 23.10.07 des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Zustimmung zum Planentwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg mit den Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Auf der Grundlage dieses Entwurfes ist die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach 4 (2) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entstehende Sachkosten (Bekanntmachung etc) werden auch von ihm getragen. Es werden personelle Ressourcen der Stadtverwaltung in Anspruch genommen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Anpassungen im Entwurf erfolgt. Sie betreffen die Systematik der Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern für Nebenanlagen, die Höhe von Stützmauern in den Abstandsflächen sowie Erläuterungen zur Standortsicherung des benachbarten Unternehmens und zum landschaftspflegerischen Fachbeitrag. Weitere Anpassungen sind im weiter fortschreitenden Aufstellungsverfahren erfolgt. Sie betreffen die Festschreibungen von privaten und öffentlichen Grünflächen, die Zurücknahme einer Ausgleichsfläche, die Festlegung eines Immissionszielwertes über einen städtebaulichen Vertrag, die Reduzierung des Plangebietes um eine so nicht mehr benötigte Wendeanlage und die Anpassung der Kurvenbereiche an die Erfordernisse der Feuerwehr:

Planzeichnung

- Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen durch Einschrieb
- Festschreibung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als öffentliche Grünflächen
- Reduzierung des Plangebietes um die durch eine Wendeanlage in Anspruch genommenen Flächen des Schulhofes
- Anpassung des Kurvenradius am Übergang von Planstraße in den Straßenbestand/ Schulhofbereich an die Erfordernisse der Feuerwehr (Umfahrtmöglichkeit für Drehleiterfahrzeug)
- Berücksichtigung von Sichtdreiecken (B 237 und entsprechendem Bewuchs)

Textliche Festsetzungen

- Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Dachbegrünung jeweils für Carports und Garagen (Gliederungspunkte 1.2 und 9.3)
- Zurücknahme der maximal zulässigen Höhe von Stützmauern in den Abstandsflächen von 1,5 m auf 1,0 m (Gliederungspunkt 9.8)
- Unterscheidung von öffentlichen und privaten Grünflächen in der Planzeichenerläuterung (Gliederungspunkt 5)
- Aufnahme der jeweiligen Zweckbestimmungen für Grünflächen (Gliederungspunkt 5)

Begründung/Umweltbericht

- Erläuterung der Festschreibung eines Immissionswertes für die Nachtzeit von 43 dB(A) zur Standortsicherung der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG
- Erläuterungen zu den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Anlagen:

- Anlage 1: Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Anlage 2: Begründung (Entwurf)
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 85 -Entwurf- (verkleinert, ohne Maßstab)