**Stadt Wipperfürth** **V/2008/276**
**Der Bürgermeister**

II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbe Niederwipper**
**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
**2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
**3. Beschluss als Satzung**

| Gremium | Status | Datum | Beschlussqualität |
|---|---|---|---|
| Stadtrat | Ö | 11.03.2008 | Entscheidung |
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt | Ö | 24.01.2008 | Vorberatung |

## Beschlussentwurf:

**1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15. 01 bis 16. 02. 2007. Die am 24.10.2007 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.1 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

**2. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. B12 des Oberbergischen Kreises vom 27.12.2007

**Teilanregung 1:** Die bereits im Rahmen vorliegender Genehmigungen festgelegten und verpflichtenden Maßnahmen zum Ausgleich schon erfolgter Eingriffe sollten verbindlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

**********

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes, die für die angesprochenen Maßnahmen aus bereits abgeschlossenen Genehmigungsverfahren (Abstellplatz für Neufahrzeuge) vorgesehen sind, werden im Bebauungsplan verbindlich festgeschrieben, um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern; eine mit den Maßnahmen unverträgliche Nutzung ist damit ausgeschlossen.
Eine Übernahme der textlichen Festschreibungen zu den Ausgleichsmaßnahmen in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ändert nichts an deren rechtlicher Verbindlichkeit und würde die Festsetzungen des Bebauungsplanes unnötig befrachten.
Zur Klarstellung wird unter Punkt 8 der Textlichen Festsetzungen ein Bezug zum

betreffenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgenommen. Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist zeichnerisch festgeschrieben
→ Der Anregung wurde insoweit bereits entsprochen..

**Teilanregung 2:** Es wird darauf hingewiesen, dass in der digitalen Bodenbelastungskarte für bestimmte Schadstoffe Überschreitungen der Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden angenommen werden. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte daher auf den Grundstücken verbleiben.

**********

Der Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Bestandssicherung von bereits seit Jahren ausgeübter Nutzungen. Geringfügige Erweiterungen sind auf Flächen möglich, auf denen bereits offensichtlich umfangreiche Bodenbewegungen und Anschüttungen zum Hochwasserschutz vorgenommen wurden. Sie sind zudem überwiegend bereits versiegelt oder werden als unbefestigte Hof- oder Gartenflächen genutzt. Die angeregten Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3:** Gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 liegen im Plangebiet bereichsweise besonders schutzwürdige Böden vor (grundwasserbeeinflusste Böden, Kategorie II), die nicht ausgleichbar sind. Es wird empfohlen, unvermeidbare Inanspruchnahmen dieser Flächen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde auszugleichen.

**********

Die Anregung ist inhaltlich gleichlautend mit einer Anregung, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und entsprechend berücksichtigt wurde (siehe Anlage 2):
In den Baugebieten des Bebauungsplanes stehen keine natürlichen, unbeeinflussten Böden an, sondern durch Anschüttungen und Nivellierungen deutlich anthropogen überformte Böden, die dadurch in ihrer Funktion stark eingeschränkt sind. Insoweit werden keine besonders schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen.
Für die Genehmigung der Aufstellfläche für Neufahrzeuge wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die damit verbundenen Eingriffe in die Böden außerhalb der bereits in Anspruch genommenen Bereiche ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorsieht. Diese werden auf der im Plangebiet planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) umgesetzt.
Weiterer Regelungsbedarf bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erkennbar.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4:** Die Ausweisung von Baugebieten in gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebieten ist gemäß Wasserrecht verboten. Es wird eine Befreiung von diesen Bestimmungen in Aussicht gestellt, ein entsprechender formeller Antrag vorausgesetzt.

**********

Ein entsprechender Antrag wird gestellt. Der Bebauungsplan wird nur In Kraft gesetzt, wenn die erforderliche Befreiung erteilt ist.
→ Der Anregung wird gefolgt.

<u>Schreiben Nr. B18 des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen vom 20.12.2007</u>

Auf die Inhalte der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen (siehe Anlage 2).

**********

Die damals vorgebrachten Anregungen wurden inzwischen weitestgehend berücksichtigt. Laut telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter vom 08.01.2008 sind dadurch alle Bedenken ausgeräumt.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Schreiben Nr. B52 der Unitymedia Group vom 26.11.2007

Es wird um Mitteilung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate bzw. frühzeitig vor Baubeginn gebeten.

**********

Der Bebauungsplan sichert im Wesentlichen den Bestand. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen sind zur Umsetzung der Planinhalte nicht erforderlich.
Im Übrigen sind zeitliche Festlegungen von Bau- oder Erschließungsmaßnahmen grundsätzlich nicht Regelungsinhalte eines Bebauungsplanes. Entsprechende Festlegungen obliegen den/dem Bauherren.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B79 der Stadt Wipperfürth, Bauaufsicht vom 20.12.2007

**Teilanregung 1:** Die Zahl der Wohnungen für Betriebsinhaber sollte analog der Festsschreibungen für das Mischgebiet auf 2 Wohnungen begrenzt werden.

**********

Im Gewerbegebiet ist die Anzahl von privilegierten Wohnungen (für Betriebsinhaber, -leiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) nicht festgeschrieben. Sie ist ursächlich verknüpft einerseits mit der Anzahl der angesiedelten Betriebe und deren jeweiligen spezifischen Anforderungen. In Zukunft könnte sich sowohl die Anzahl der Betriebe als auch deren Bedürfnisse nach privilegiertem Wohnen ändern. Dem soll der Bebauungsplan Rechnung tragen.
Diese privilegierten Wohnungen im Gewerbegebiet sind nur ausnahmsweise zulässig, wobei gemäß § 31 BauGB Art und Umfang (betriebsgebundenes Wohnen bis zu je 130 $m^2$) dezidiert festgeschrieben werden. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit besteht ein ausreichendes, im BauGB auch als solches vorgesehenes Steuerungsinstrument, um einer Fehlnutzung (Wohnen statt Gewerbe) mit den daraus resultierenden Problemen gegen zu steuern.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 2:** Das Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke 803, 817 und 818 mit der Kennziffer 2 sollte den Zusatz bekommen, dass dieser Streifen erforderlichenfalls per Baulast zu sichern ist.

**********

Die Anregung betrifft die Umsetzung der Festschreibungen des Bebauungsplanes und ist insoweit nicht festschreibungsfähig, da sie in den privatrechtlichen Regelungsbereich bzw. das Grundbuchrecht hineinreicht. Eine dem angeregten Zusatz entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen.

→ Der Anregung wird derart entsprochen, dass ein Passus zur rechtlichen Umsetzung des Geh- und Fahrrechtes in die Begründung aufgenommen wird.

**Teilanregung 3:** Durch die Einbeziehung von Flächen im Überschwemmungsgebiet kann bei der für das Gewerbegebiet festgeschriebenen GRZ von 0,8 auf den übrigen Flächen eine Vollversiegelung realisiert werden.

**********

Im Gewerbegebiet liegen vor allem Flächen des bereits bestehenden und genehmigten Aufstellplatzes für Neufahrzeuge innerhalb des Überschwem-

mungsgebietes. Genehmigungsauflage war dessen Gestaltung mit einem versickerungsfähigen Oberflächenbelag. Der weit überwiegende Teil der sonstigen Gewerbeflächen ist bereits versiegelt (Gebäude, Umfahrten und Hofflächen). Eine GRZ von 0,8 überschreitet die Obergrenzen der BauNVO nicht und stellt besonders bei flächenmäßig kleineren Gewerbegebieten eine übliche Größenordnung dar.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4:** Bezüglich der Werbeanlagen sollte keine Festsetzung getroffen werden, von der Abweichungen zulässig sind. Insgesamt sollte die festgeschriebene Berechnungsart einfacher und allgemeinverständlicher formuliert werden.

**********

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen regeln den Flächenanteil von Werbeflächen im Verhältnis zur Fassadenfläche sowohl für die Gesamtheit aller Fassadenflächen als auch für jeweils eine Fassadenseite. Für jeweils eine Seite darf ein höherer Anteil an Werbeflächen realisiert werden, wenn die Gesamtfläche aller Werbeflächen an allen Gebäudeseiten nicht verändert wird. Damit wird den besonderen Anforderungen dieses relativ kleinen Gewerbegebietes in exponierter, isolierter Lage im Wippertal Rechnung getragen. Die sonst üblichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen in Gewerbegebieten werden der besonderen Situation (Lage des Gewerbegebietes sowie Art des Gewerbebetriebes) nicht gerecht.

→ Der Anregung eine andere Art der Festsetzung für Werbeanlagen zu verwenden wird nicht gefolgt.

→ Der Hinweis zur Allgemeinverständlichkeit der Festschreibungen wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 5:** Für das einzeln stehende Wohnhaus im Mischgebiet auf dem Grundstück 814 sollte das Geh- und Fahrrecht mit der Kennziffer 2 entsprechend verlängert und bezüglich der Begünstigung angepasst werden, um bei Realisierung einer gemäß der Festschreibungen möglichen zweiten Wohneinheit die Grundstückszufahrt (direkt auf die Bundesstraße) zu entlasten.

**********

Die Festschreibungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sollen eine angemessene Nutzung des Gebäudes ermöglichen und dabei weder eine unverträglich große noch eine unverhältnismäßig kleine Anzahl von Wohneinheiten zulässig machen. Die Realisierung obliegt dabei den Eigentümern. Wenn die vorhandene Zufahrt oder der Zuschnitt des Grundstückes gegebenenfalls nicht ausreichen sollten, besteht die Möglichkeit einer privatrechtlichen Regelung, der der Bebauungsplan weder mit zeichnerischen noch textlichen Festschreibungen entgegensteht.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nrn. B29, B34, B35 und B36</u>

- Schreiben Nr. B29 vom 17.12.07 der Industrie- und Handelskammer zu Köln,
- Schreiben Nr. B34 vom 27.11.07 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. B35 vom 04.12.07 des RWE Rhein-Ruhr,
- Schreiben Nr. B36 vom 22.11.07 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,

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

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

**3. Beschluss als Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbe Niederwipper bestehend aus dem Planteil des Bebauungsplanes Nr. 84 Gewerbe Niederwipper und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 84 Gewerbe Niederwipper hat erst zu erfolgen, wenn die erforderliche wasserrechtliche Befreiung hinsichtlich des Ausweisungsverbotes von Bauflächen in Überschwemmungsgebieten erteilt ist.

## Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planung und der entstehenden Sachkosten werden vom Begünstigten getragen.

## Begründung:

Zu 1: Es sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Zehn Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Es sind 8 Stellungnahmen eingegangen. Vier Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen am Planteil vorgenommen worden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde zur Klarstellung bei den textlichen Festsetzungen eine einzelne redaktionelle Änderung/Ergänzung vorgenommen, auf die in der jeweiligen Abwägung hingewiesen wird. Die Begründung wurde ebenfalls im Sinne einer Anregung redaktionell angepasst/ergänzt.
Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 84 Gewerbe Niederwipper kann erst nach erfolgter Befreiung von dem Verbot der Bauflächenausweisung (§133 (4) Landeswassergesetz) erfolgen. Der entsprechende Antrag ist in Vorbereitung und soll noch im Januar gestellt werden.

## Anlagen:

Anlage 1: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Anlage 2: Niederschrift zu TOP 1.4.1 der Sitzung des ASU vom 24.10.2007
Anlage 3: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes
Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbeflächen Niederwipper (verkleinert, ohne Maßstab)
Anlage 5: Textliche Festsetzungen
Anlage 6: Begründung (mit Umweltbericht)