



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 48.3b Gewerbe West Neyemündung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	11.06.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Schreiben Nr. 1 des Luftsportverein Wipperfürth e.V. vom 01.05.2008

Teilanregung 1: Die geplanten Wohnbauflächen liegen auf der Achse der Abflugrichtung nach Osten des Sonderlandeplatzes Wipperfürth. Während der Steigphase verursachen die Flugzeuge Lärmbelastungen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Vergabe eines Schalltechnischen Gutachtens vorgesehen, das u.a. die Lärmbelastung durch die Startvorgänge am Sonderlandeplatz ermitteln und gegebenenfalls Vorschläge zur aktiven oder passiven Lärminderung erarbeiten soll. Eine Einschränkung des Flugverkehrs soll durch den Bebauungsplan jedoch nicht begründet werden bzw. nur in enger Abstimmung mit dem Sonderlandeplatz-Betreiber erfolgen.

→ Der Anregung wird insoweit entsprochen; ein Schalltechnisches Gutachten wird erstellt werden. Außerdem sind weitere Abstimmungsgespräche vorgesehen.

Teilanregung 2: Es bestehen Sicherheitsbedenken gegen den Einsatz von Turmdrehkränen während der Bauphase.

Grundsätzlich sind Auswirkungen, die aus der Bauphase resultieren, nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Baugenehmigungsverfahren können jedoch entsprechende Nebenbestimmungen festgelegt werden, die z.B. die Höhe der einzusetzenden Kräne regeln.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, weitere Abstimmungsgespräche sind vorgesehen.

Teilanregung 3: Aus den vorgenannten Gründen wird Gesprächsbedarf gesehen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird in enger Abstimmung mit den Anliegern und sonstigen Betroffenen erfolgen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, weitere Abstimmungsgespräche sind vorgesehen.

Schreiben Nr. 2 des Wupperverbandes vom 15.05.2008

Teilanregung 1: Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Wupper. Das verbietet eine Bebauung und bauliche Veränderungen im Gelände (Profilierungen, Anschüttungen), wenn diese zu einer Verschlechterung des Hochwasserabflusses oder der Hochwassersituation für alle Anlieger führen können.

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll auch ein Antrag auf Befreiung von den Festlegungen des Hochwasserschutzes gemäß § 113 LWG gestellt werden, in dem die Problematik des Hochwasserschutzes behandelt wird; ohne einen positiven Bescheid werden eine Bebauung oder bauliche Veränderungen im Gelände nicht erfolgen können.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; der Bebauungsplan kann nur umgesetzt werden, wenn die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes durch einen Befreiungsbescheid gemäß § 113 LWG sichergestellt ist.

Teilanregung 2: Bei Flächenbefestigungen sind Materialien vorzuschreiben, die bei Überflutung keine gewässerschädlichen Belastungen verursachen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffe wird als Ersatzmaßnahme die Verbesserung der Durchgängigkeit am Wehr/Obergraben Wipperhof unter frühzeitiger Einbeziehung des Wupperverbandes vorgeschlagen.

Zu dem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, der die Eingriffe ermittelt und bewertet, den Ausgleichsbedarf feststellt und gegebenenfalls geeignete Ersatzmaßnahmen vorschlägt. Sollten Ersatzmaßnahmen erforderlich sein, wird der Vorschlag des Wupperverbandes in Abstimmung mit diesem geprüft.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt; sollten Ersatzmaßnahmen erforderlich sein, wird der Vorschlag des Wupperverbandes geprüft.

Schreiben Nr. 3 des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a. vom 19.05.2008

Teilanregung 1: Durch die Planung wird ein neuerlicher Störfaktor für den Gewässerbereich (Neyebach) durch die Wohnbebauung und den Radweg gesehen.

Die überwiegenden Teile der neuen Wohnbauflächen werden zur Zeit als Gewerbegebiet genutzt. Durch die geplante Wohnbebauung entsteht daher kein größeres Störpotential als bisher.

Der Rad- und Wanderweg als Bestandteil des regionalen Wegenetzes und der Regionale 2010 ist auf den Flächen der ehemaligen Eisenbahntrasse vorgesehen; auch hier ist kein hohes Störpotential gegeben. Gegebenenfalls erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes ermittelt und kompensiert.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Durch die Rückverlegung des Neyebaches wird das bestehende Bachbiotop zerstört. Besonders geschützte Tierarten werden mit den Baumaßnahmen verschwinden.

Der Neyebach im Plangebiet ist als tief eingeschnittenes, schmales und weitgehend

verbautes Gerinne naturfern ausgebaut. Durch die Verlagerung in sein naturnah ausgebautes ursprüngliches Bett in unmittelbarer Nähe wird eine erhebliche ökologische Aufwertung eines vorhandenen Biotops erreicht.

Die Baumaßnahmen stellen zweifellos eine Störung für die Habitate im Plangebiet dar. Die Verlagerung des Bachbettes – geeignete Minderungsmaßnahmen wie z.B. die Festlegung der Bauphase außerhalb der Brutzeit vorausgesetzt - ist für die Tierwelt vergleichbar mit einem Hochwasser, bei dem sich die unmittelbare Habitatgestalt ebenfalls erheblich verändert. Auf diese Veränderungen reagieren die im Plangebiet vorhandenen Arten nicht durch Verschwinden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; geeignete Minderungsmaßnahmen werden gegebenenfalls im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

Teilanregung 3: Auf dem Firmengelände im Plangebiet können bodenbelastende Stoffe vorhanden sein. Gegebenenfalls muss eine ordnungsgemäße Entsorgung gesichert werden.

Kontaminationsbezogene Untergrunduntersuchung werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dabei sollen Bodenkontaminationen ermittelt und ein ordnungsgemäßer und plangerechter Umgang mit eventuellen Altlasten festgelegt und gegebenenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Der Böschungswinkel der Uferregion sollte nach der Bachverlegung flacher angelegt werden.

Vorgesehen ist eine naturnahe Gestaltung des Bachbettes in weitgehender Anlehnung an das ursprüngliche (natürliche) Bachbett. Es wird mehr Raum einnehmen können als der bestehende Bachlauf. Dadurch werden die Böschungswinkel naturgemäß weniger steil ausfallen müssen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Zur Sicherung der ökologischen Vernetzung von Wupper- und Neyetal sollte der Bach- und Uferbereich besitzrechtlich nicht in einer Hand mit den angrenzenden Neubauf Flächen verbleiben.

Der Bebauungsplan wird die Nutzung der Flächen des zukünftigen Bachbettes einschließlich der Uferbereiche unabhängig von den Besitzverhältnissen planungsrechtlich sichern; die möglicherweise befürchtete Inanspruchnahme als Bau- oder Baunebenfläche ist damit rechtssicher ausgeschlossen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 6: Das neue Bachtal sollte gegenüber den neuen Wohnbauflächen durch einen undurchlässigen Zaun und zusätzlich durch eine Hecke abgegrenzt werden, um die Zugänglichkeit zu unterbinden.

Die Uferbereiche der heimischen Gewässer werden üblicherweise nicht grundsätzlich vom öffentlichen oder privaten Raum unzugänglich abgegrenzt, wenn die Verkehrssicherungspflicht nicht entgegen steht. Dies wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft.

Eine dichte, als Abgrenzung wahrnehmbare Eingrünungsbepflanzung wird jedoch bei der Gestaltung des Bachlaufes berücksichtigt; während der Anwuchsphase könnte eine Einzäunung sinnvoll sein. Dies wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan Berücksichtigung finden.

→ Der Anregung wird bezüglich der Eingrünung des Bachlaufes gefolgt; eine Einzäunung ist gegebenenfalls aus Gründen der Verkehrssicherung und während der Anwuchsphase der Eingrünung sinnvoll. Eine entsprechende Prüfung erfolgt.

Schreiben Nr. 4 der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Stadt Wipperfürth vom 20.05.2008

Teilanregung 1: Es ist nicht ausgeschlossen, dass im Zuge der Vornutzung (bis 1960 Sägewerk) anthropogene Anschüttungen im Untergrund vorhanden sind; das Betriebsgelände wird im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises als Altstandort „Gewerbegebiet West“ geführt.

Ein Hinweis zur Empfehlung zu statischen Baugrunduntersuchungen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Kontaminationsbezogene Untergrunduntersuchung werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dabei sollen Bodenkontaminationen ermittelt und ein ordnungsgemäßer und plangerechter Umgang mit eventuellen Altlasten festgelegt und gegebenenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; ein Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Teilanregung 2: Mit der Geländeumgestaltung durch Abbruch und Bachverlegung ergibt sich die Notwendigkeit zu Regelungen bezüglich eines Bodenauf- und -abtrages. Verwiesen wird auf den § 6 Abs. 10 BauO NRW, nach dem auch von Anlagen, die keine Gebäude sind, Abstandsflächen ausgelöst werden können. Es wird angeregt, die Zulässigkeit von Böschungen und Abgrabungen für neu anzulegende Böschungen in den seitlichen Gebäudeabständen auf maximal bis 1,0 m über/unter der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

Grundsätzlich soll im Bebauungsplan im Sinne der Anregung verfahren werden; allerdings wird sich der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung von zulässigen An- bzw. Abböschungen nicht immer nach der natürlichen Geländeoberfläche richten können, da im Plangebiet teilweise bereits Anschüttungen vorgenommen wurden, die – soweit sie altlastenfrei sind – nicht zwingend beseitigt werden müssen. Außerdem werden durch die geplante Bachverlegung und die Beseitigung des vorhandenen Gerinnes in einem begrenzten Ausmaß Profilierungsarbeiten erforderlich, die sich bis auf die neuen Bauflächen auswirken werden. Eine geeignetere Bezugsgröße könnte die Straßenoberkante/Straßenkrone der neu zu errichtenden Wohnstraße sein.

→ Der Anregung bezüglich der Begrenzung von An- und Abböschungen wird entsprochen; die geeignete Bezugsgröße für die Höhenfestsetzungen wird noch ermittelt.

Schreiben Nr. 5 der Stadtentwässerung bei der Stadt Wipperfürth vom 20.05.2008

Teilanregung 1: Ein Anschluss des Schmutzwassers sollte über die vorhandene Kanalinfrastuktur in der Beverstraße erfolgen.

Die Anregung wird bei der den Bebauungsplan begleitenden Tiefbauplanung berücksichtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Das Niederschlagswasser sollte in den Neyebach abgeleitet werden.

Der § 51 a LWG sieht als prioritäre Option die Versickerung des Niederschlagswassers von neuen Bauflächen vor. Sollte dies aus hydrogeologischen oder sonstigen planerischen Gründen nicht möglich sein, ist eine Direkteinleitung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde möglich. Die Prüfung erfolgt im Aufstellungsverfahren.

→ Der Anregung bezüglich einer anderen Ableitung des Niederschlagswassers als in die

Kanalisation wird gefolgt. Ob die Option Versickerung oder die Option Direkteinleitung zum Tragen kommt, wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde geprüft.

Teilanregung 3: Eine öffentliche Abwasserleitung verläuft durch das Plangebiet. Eine entsprechende Trassensicherung bzw. Trassenänderung ist zu gewährleisten.

Eine entsprechende Sicherung durch ein Befahr- und Leitungsrecht oder/und durch die Nutzung der Trasse als Verkehrsfläche (gegebenenfalls mit Trassenänderung verbunden) wird im Bebauungsplan erfolgen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Am Neyebach befindet sich eine Einleitungsstelle des Regenüberlaufbeckens „Elisabethstraße“. Im Rahmen der Bachverlegung ist diese zu sichern.

Eine entsprechende Sicherung wird in der entsprechenden Fachplanung und im Bebauungsplan erfolgen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises vom 21.05.2008

Teilanregung 1: Die bestehenden Biotopvernetzungskorridore bzw. die Verbindungsfunktion zwischen den Biotopkomplexen Wupper und Neye müssen erhalten bleiben.

Die Planung sieht eine Verlagerung des Bachlaufes in Anlehnung an sein natürliches Bett vor. Dadurch erhält der Bach einschließlich der ihn begleitenden Uferbiotope deutlich mehr Raum. Diese Renaturierungsmaßnahme wird das Plangebiet vollständig durchziehen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Vernetzungs- bzw. Verbindungsfunktion nicht nur beibehalten, sondern grundsätzlich verbessert wird.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Die zur Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und für die Abwägung gemäß BauGB erforderlichen ergänzenden fachplanerischen Unterlagen sind zu ermitteln und gegebenenfalls gemeinsam kurzfristig festzulegen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind kontaminationsbezogene Bodenuntersuchungen, hydrogeologische Fachplanungen zur Bachverlegung und zum Hochwasserschutz, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie schalltechnische Untersuchungen zum Immissionsschutz erforderlich. Sie werden parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erarbeitet.

Ein Abgleich der zu Grunde zu legenden Unterlagen sowie über den Umfang der erforderlichen ergänzenden Fachplanungen und Untersuchungen mit dem Oberbergischen Kreis erfolgt im Zuge der Bearbeitung.

→ Der Anregung wird gefolgt. Eine enge Abstimmung wird bei Bedarf erfolgen.

Teilanregung 3: Zur Bachverlegung ist ein Plangenehmigungsverfahren gemäß § 31 WHG erforderlich. Eine Detailabstimmung wird angeregt.

Der Antrag für ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren wird nach Vorliegen der entsprechenden Fachplanung eingereicht.

Im Zuge der Erstellung der Fachpläne ist eine Detailabstimmung vorgesehen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Neye. Zur Umsetzung der Planung ist eine entsprechende Befreiung gemäß § 113 Abs. 4 LWG bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Befreiungsantrag wird nach Vorliegen der entsprechenden Fachplanung eingereicht.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Das Plangebiet liegt im Bereich der im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises als Altstandort „Gewerbegebiet West“ geführten Verdachtsfläche. Bisherige Untersuchungen weisen auf das Vorhandensein von umgelagertem Bodenmaterial und von Schlacken und Ziegelresten hin. Weitere umweltgeologische Untersuchungen und gegebenenfalls die Auswertung der Ergebnisse der Abbrucharbeiten sind erforderlich.

Entsprechende Untersuchungen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens angestellt.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 6: Eine zusätzliche bzw. zweite Anbindung an die Kreisstraße K 13 (Egener Straße) ist auszuschließen.

Eine solche zusätzliche Anbindung ist nicht vorgesehen; die geplante Wohnstraße hat eine Anbindung an die Egener Straße K 13, ein weiterer Anschluss soll über die Beverstraße erfolgen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 7 des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 26.05.2008

Nach Auffassung des Regionalforstamtes sind die Neyemündung sowie Teile des ehemaligen Bahnkörpers Wald. Es wird angeregt, die geplante Grünfläche als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festzusetzen mit überlagernder Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Dies entspräche auch dem Leitbild der Gewässerrenaturierung, das für den in Frage kommenden Bereich Auwaldentwicklung vorsieht.

Gemäß § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz BWaldG sind in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen bestockt sind, nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes. Bei dem bachbegleitenden Gehölzstreifen an der Neye und den schmalen Baumreihen entlang der ehemaligen Bahntrasse wird davon ausgegangen, dass es sich um eine im Sinne des BWaldG kleine Fläche und nicht um eine Waldfläche handelt. Planziel für das nach der Bachverlegung entstehende neue Bett und den dieses umgebende Grün ist die Anpflanzung von Bachauengehölzen. Allerdings impliziert eine naturnahe Ufergestaltung gerade in aueähnlichen Bereichen auch einen gewissen Freiflächenanteil, der z.B. von Uferhochstaudenfluren eingenommen wird. Zwar vergrößert sich die Fläche, auf der der Bach sein Bett finden und die entsprechenden Anpflanzungen vorgenommen werden sollen, eine Waldfläche im Sinne des BWaldG entsteht jedoch nicht: dazu ist die vorgesehene Fläche zu klein. Auch ist eine entsprechende Nutzung z.B. forstwirtschaftlicher Art oder als Erholungswald nicht Planungsziel. Die Ausweisung als Grünfläche mit festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist daher zutreffender.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nrn. 8 bis 11

- Schreiben Nr. 8 vom 06.05.08 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 9 vom 07.05.08 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 10 vom 08.05.08 der Wuppertaler Stadtwerke AG
- Schreiben Nr. 11 vom 19.05.08 der RWE Rhein-Ruhr

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Der Kostenträger für die Planungs- und Sachkosten ist die WEG mbH.

Begründung:

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

Unter Berücksichtigung der Abwägung wird auf Grundlage der in der frühzeitigen Beteiligung vorgestellten Rahmenplanung ein Bebauungsplanentwurf erstellt. Parallel wird das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren eingeleitet und ein Schallgutachten erstellt. In der nächsten Ausschusssitzung wird dann der Entwurf vorgestellt, so dass bis zur Sitzung im Oktober die Offenlage durchgeführt werden kann.

Anlagen:

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden