



II - Stadt- und Raumplanung

TOP 1.6.3

Bebauungsplan Nr. 89 Niedergaul

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Beschluss als Satzung**
- 4. Bedingungen vor Rechtskraft**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	27.08.2008	Vorberatung
Stadtrat	Ö	16.09.2008	Entscheidung

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 Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18.04 bis 20.05.2008. Die am 11. 06. 2008 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, Der Landrat, Kreis- und Regionalentwicklung vom 31.07.2008

Teilanregung 1: Es werden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht; auf die erforderlichen Regelungen zur rechtlichen Sicherung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zu verbindlichen zeitlichen Regelungen wird verwiesen.

Die angesprochenen Regelungen werden vor Inkraftsetzen des Bebauungsplanes vertraglich zwischen der Stadt Wipperfürth und dem Eigentümer/den Eigentümern gesichert. Ein entsprechender Bekanntmachungsvorbehalt ist in der Beschlussempfehlung enthalten.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an eine noch nicht näher untersuchte Altablagerung, deren Umfang noch nicht genau ermittelt wurde. (Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1)).

Im nördlichen Planbereich werden keine Baumöglichkeiten ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung der dort ausgewiesenen Grünflächen durch die angrenzende Altablagerung ist nicht erkennbar: es besteht kein planerisch begründeter Handlungsbedarf.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B29 der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Oberberg vom 15.07.2008

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Hingewiesen wird jedoch auf Bedenken hinsichtlich einer Entwicklung zu einem Wohnstandort ohne sonstige mischgebietstypische Nutzung, aus der ein immissionsschutzrechtlicher Anspruch auf die Einhaltung von Immissionswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA) entstehen könnte. Das vorliegende Gutachten aus dem Jahr 1983 weist für die der Firma Jokey-Plastik GmbH nächstgelegene Wohnbebauung während der Nachtzeit Werte nach, die nur sehr geringfügig unter den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete liegen, bei Hinzurechnung der Immissionen des Freiflächenverkehrs sogar ebenfalls geringfügig (um 0,6 dB(A)) darüber. Es wird befürchtet, dass im beschriebenen Fall die Firma Jokey-Plastik GmbH für zusätzliche Schallschutzmaßnahmen sorgen und dadurch kostenmäßig belastet würde.

Es wird angeregt, die Baufenster als Mischgebietsflächen beizubehalten.

Die Baufenster des Bebauungsplanes Nr. 89 liegen weiter von den Emissionsorten entfernt als die im angesprochenen Gutachten untersuchten Immissionsaufpunkte. Sie werden von diesen zudem abgeschirmt. Mit einer dauerhaften Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte ist zu rechnen.

Die Ausweisung als Mischgebietsflächen wird beibehalten; Änderungen gegenüber dem veröffentlichten Bebauungsplan-Entwurf sind nicht vorgesehen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. B32 des Wupperverbandes vom 11.07.2008

Teilanregung 1: Bestandteil der im Bebauungsplan festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind standort- bzw. gewässergerechte Bepflanzungen entlang des Sassen-baches. Bei der Gestaltung ist der Wupperverband einzubinden.

Die Abstimmung mit dem Wupperverband ist bereits eingeleitet. Eine Regelung zur Beteiligung des Wupperverbandes bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird gegebenenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Die Begründung mit Umweltbericht macht z.T. widersprüchliche Angaben zur Versickerung des Niederschlagwassers. Wenn diese ausscheiden sollte, ist eine Einleiterlaubnis für das Niederschlagwasser in den Sassenbach bei der Unteren Wasserbehörde mit Beteiligung des Wupperverbandes zu beantragen.

Die Möglichkeiten zur Versickerung des Regenwassers wurden in einem hydrogeologischen Gutachten geprüft. Demnach ist eine Versickerung der Niederschlagsabflüsse über eine Mulde oder Rigole nicht möglich, weil die Durchlässigkeitswerte der oberflächennahen Bodenschichten zu gering sind. Eine oberflächliche Ableitung über die belebte Bodenzone ist aber möglich und angesichts des reichhaltigen Platzangebotes sowohl in den späteren Hausgartenbereichen als auch zwischen diesen und dem Bachlauf problemlos umzusetzen.

Eine Einleiterlaubnis ist nicht erforderlich.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B43 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege vom 24.06.2008

Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut sind nach derzeitigem Ermittlungsstand nicht zu erkennen. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes gelten unabhängig von den Festschreibungen eines Bebauungsplanes, so dass kein Planungsbedarf erkennbar ist.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. B81 der Stadt Wipperfürth, Stadtentwässerung vom 01.07.2008

Auf die Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung wird verwiesen (siehe Anlage 3).

Der Hinweis zur ausreichenden Dimensionierung der vorhandenen Kanal-Infrastruktur sowohl hinsichtlich des Schmutz- als auch des Regenwassers wurde zur Kenntnis genommen (siehe Anlagen 1 und 2). Konkreter Planungsbedarf besteht nicht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. B5, B22, B34, B36, B42, B47, B53, B56, B63, B65 und B79

- Schreiben Nr. B5 vom 11.07.08 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung & Bergbau und Energie in NRW,
- Schreiben Nr. B22 vom 10.07.08 des Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen,
- Schreiben Nr. B34 vom 14.07.08 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 36 vom 09.07.08 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. B42 vom 23.07.2008 des Landschaftsverband Rheinland, Rheinische Denkmalpflege,
- Schreiben Nr. B47 vom 29.07.08 des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a.,
- Schreiben Nr. B53 vom 17.07.08 der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
- Schreiben Nr. B56 vom 14.07.08 der Stadt Halver, Fachbereich 4 Bauen und Wohnen,

- Schreiben Nr. B63 vom 31.07.2008 des Rheinisch-Bergischen Kreises, Abteilung 67 Planung und Landschaftsschutz,
- Schreiben Nr. B65 vom 09.07.08 der Stadt Remscheid, Zentraldienst Stadtentwicklung und Wirtschaft,
- Schreiben Nr B79 der Stadt Wipperfürth, Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Schreiben der Öffentlichkeit:

Schreiben Nr. Ö1 der Firma Jokey-Plastik GmbH vom 21.07.2008

Es wird angeregt, aus der Begründung mit Umweltbericht einen Passus zu streichen, der auf die Möglichkeiten hinweist, dass sich Mischgebiete mittel- bis langfristig zu Allgemeinen Wohngebieten entwickeln können, zu streichen.

In Mischgebieten sind die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe gleichermaßen zulässig und genehmigungsfähig. Besonders in kleinflächigen Mischgebieten kann sich daher jeweils eine Nutzungsart durchsetzen, auch wenn dies nicht den Planabsichten entspricht. Ein Bebauungsplan hat darauf keinen steuernden Einfluss. Diese planungsrechtliche Tatsache gilt nicht nur für die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul, sondern grundsätzlich für alle vergleichbaren Mischgebietsausweisungen, u.a. auch für die übrigen Mischgebiete innerhalb der Ortslage Niedergaul. Darauf weist die Begründung hin. Dieser Hinweis wird aufrecht erhalten.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. Ö2 eines Bürgers vom 21.07.2008

Auf aktuelle Probleme durch erhebliche Lärmbelästigungen durch Verkehr und Industrie wird hingewiesen. Durch eine nicht den Verkehrsregeln entsprechende Fahrweise, insbesondere eine Überschreitung der zulässigen Geschwindigkeiten, hat der Alltagslärm sowohl an Werktagen wie am Wochenende unerträgliche Ausmaße angenommen. Im Zuge von Baumaßnahmen (Fräskanten) hat sich gezeigt, dass eine deutliche Minderung eintritt, wenn durch bauliche Maßnahmen die Verkehrsteilnehmer zu einer verminderten, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit angepassten Geschwindigkeit bzw. Fahrweise gezwungen werden.

Die Straßenverkehrsflächen der Ortsdurchfahrten in Niedergaul liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die angesprochenen verkehrslenkenden Maßnahmen können daher nicht Gegenstand der Planung in diesem Verfahren sein. Die Stadt Wipperfürth ist außerdem nicht in allen angesprochenen Bereichen Straßenbaulastträger.

Dem Hinweis wird jedoch bei entsprechenden Planungen und der allgemeinen Abstimmung mit den gegebenenfalls weiteren betroffenen Straßenbaulastträgern nachgegangen, allerdings nicht im Zuge dieses Verfahrens.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden geprüft und gegebenenfalls in entsprechenden Verfahren berücksichtigt.

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. 89 Niedergaul bestehend aus dem Planteil des Bebauungsplanes Nr. 89 Niedergaul und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) beschlossen.

4. Bedingungen vor Rechtskraft

Der Bebauungsplan wird erst nach der vertraglichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Regelungen zur Umsetzung der Planziele in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Ausweisung von zwei Bauplätzen nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen

Begründung:

Zu 1: Es sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Elf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3: Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange folgende Anpassungen im ausgelegten Entwurf erfolgt. Sie betreffen die Wahrung der Verkehrssicherheit an der Landesstraße 284 (August-Mittelsten-Scheid-Straße):

Planzeichnung

o Sichtdreieck an der Zufahrt in das Plangebiet/August-Mittelsten-Scheid-Straße

Textliche Festsetzungen

o Festschreibung zur Oberflächengestaltung der Planstraße (befestigt)

o Gestaltung/Beschränkungen für die Sichtdreiecke

Begründung/Umweltbericht

o Erläuterung zu den geänderten Festschreibungen zur Verkehrssicherung

o Erläuterung zur Lärmvorbelastung durch den benachbarten Betrieb.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen vorgenommen worden.

Zu 4: Die Hauptziele des Bebauungsplanes 89 Niedergaul sind unter anderem der Erhalt der Villa und des dazugehörigen Parks. An diesen Zielen besteht städtebauliches und öffentliches Interesse. Durch die Ausweisung von zwei neuen Bauplätzen soll der Antragsteller in die Lage versetzt, gleichzeitig aber auch dazu verpflichtet werden, die Villa zu erhalten und zu sichern. Daher ist vor in Kraft treten des Bebauungsplanes vertraglich abzusichern, dass der Antragsteller zu entsprechenden Maßnahmen verpflichtet ist.

Anlagen:

Anlage 1: Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Anlage 2: Niederschrift zu TOP 1.4.1 der Sitzung des ASU vom 11.06.2008

Anlage 3: Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes

Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 89 (verkleinert, ohne Maßstab)

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Begründung (mit Umweltbericht)