



II - Stadt- und Raumplanung

3. Änderung der Satzung nach § 34 BauGB für den Ort Dohrgaul

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Beschluss als Satzung**

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

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (betroffene Öffentlichkeit, berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben der Stadt Wipperfürth –Stadtentwässerung- vom 07.07.2008

Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Druckentwässerungsleitung im Änderungsbereich der Satzung vorhanden ist und diese zu sichern sowie von Überbauung freizuhalten ist.

Der Änderungsbereich der Satzung schafft für die Trasse der bestehenden Druckleitung keine neuen planungsrechtlichen Zulässigkeiten. In bestehende Rechte wird nicht eingegriffen. Eine Überbauung der Trasse wird durch diese Änderungssatzung nicht ermöglicht. Möglicherweise notwendige Maßnahmen im Zuge des Ausbaues der Kreisstraßen sind mit dem Baulastträger (Oberbergischer Kreis) abzuklären. Das planende Büro hat den Planauszug mit der Druckleitungstrasse zur Kenntnis erhalten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben der Stadt Wipperfürth –Bauaufsicht- vom 07.07.2008

Es wird angeregt zu prüfen, ob im WA2 nicht besser ein Baufenster einzutragen ist, statt der Regelung über einen städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus wird angeregt den Bau von Garagen außerhalb des Baufensters auszuschließen.

Da das Teilgebiet WA2 nicht groß ist und zudem keinen idealen Flächenzuschnitt aufweist ist die Darstellung eines Baufensters nicht sinnvoll. Gewollt ist eine maßvolle Bebauung, die bei Verzicht der Darstellung eines Baufensters über einen städtebaulichen Vertrag zweckmäßig und zielführend geregelt werden kann.

Der Verzicht auf Garagen außerhalb des Baufensters im WA1 entspricht der Intention der nachrichtlichen Darstellung des baurechtlich genehmigten Bestandes. Die bestehenden Verpflichtungen werden im städtebaulichen Vertrag übernommen.

- Der Anregung auf Überprüfung der Darstellung eines Baufensters im WA2 statt einer vertraglichen Lösung wird gefolgt. Ein Baufenster wird nicht dargestellt.
- Der Anregung auf Ausschluss der Garagen außerhalb des Baufensters im WA1 wird gefolgt.

Schreiben des Landschaftsverband Rheinland, Rhein. Bodendenkmalpflege vom 08.07.2008

Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgebracht. Es wird auf die bestehenden Verpflichtungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (=Informationspflicht beim Auffinden archäologischer Bodenfunde oder Befunde) hingewiesen.

Der Hinweis auf bestehende fachgesetzliche Verpflichtungen im Zuge von Bautätigkeiten ist nicht abwägungsrelevant, da es sich um eine bestehende Rechtslage handelt.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben des Wupperverbandes vom 09.07.2008

Der Wupperverband weist auf die Eingriffsregelung im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen hin und unterrichtet gleichzeitig darüber, dass der Wupperverband Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern im Rahmen der Regelung eines Ökokontos durchführen kann.

Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist in der Begründung bilanziert. Hinsichtlich der Eingriffe durch die Verlagerung des Kreuzungsbereiches der beiden Kreisstraßen erfolgt die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung und Umsetzung durch den Planungsträger, den Oberbergischen Kreis. Das planende Büro hat den Hinweis des Wupperverbandes zur Kenntnis erhalten. Eine Abwägung dieser Hinweise ist nicht erforderlich.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 01.08.2008

Teilanregung 1: Es wird für den Bereich der I. Änderung auf möglicherweise erhöhte Schadstoffe im Oberboden nach der Bundesbodenschutzverordnung hingewiesen und ein Verbleib des Oberbodens im Plangebiet angeregt. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte liegt nicht vor.

Das Verfahren zur I. Änderung der Satzung wurde im Jahre 2000 abgeschlossen. Inhalt der Satzung war die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Hinweise auf Schadstoffe im Oberboden wurden in dem Verfahren nicht vorgebracht und es waren auch keine Anhaltspunkte für die Existenz erhöhter Gehalte von Schadstoffen erkennbar. Das Gebäude und die dazugehörigen Nebenanlagen sind seit Jahren errichtet. Ein Handlungsbedarf besteht nicht, da die Prüf- und Maßnahmenwerte nicht überschritten werden.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Es wird für den Bereich der II. und III. Änderung auf die Existenz besonders schutzwürdiger Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit laut Kartierungen des Geologischen Landesamtes von 1998 hingewiesen. Der Ausgleich für die Erstinanspruchnahme dieser Böden wird nach den Vorschlägen der Unteren Bodenschutzbehörde zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Das Verfahren zur II. Änderung der Satzung wurde im Jahre 2001 abgeschlossen. Inhalt der Satzung war die planungsrechtliche Sicherung der Nachfolgenutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses. Eine Erstinanspruchnahme oder erweiterte Ausnutzung durch Bebauung wurde mit dieser Satzungsänderung nicht ermöglicht. Eine Kompensation wird somit nicht erforderlich, da kein Eingriff entstand.

Im III. Änderungsbereich wird eine Baumöglichkeit in dem Bereich geschaffen, der in der Vergangenheit (TK25 von 1927) bereits bebaut war. Ein ungestörter und wertvoller Boden liegt dort daher nicht vor. Die Kartierung des Geologischen Landesamtes weist einen größeren Bearbeitungsmaßstab auf und kann lokale Verhältnisse nicht parzellenscharf abbilden. Die Eingriffe in den Boden im ungestörten Parkbereich durch die Verlegung der Kreuzung werden im Planungsverfahren des Baulastträgers (Oberbergischer Kreis) ermittelt und kompensiert.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

- 2. Die beigefügte III. Änderungssatzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Dohrgaul bestehend aus der Darstellung des Geltungsbereiches in der vergrößerten Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 2.500, den Detailplänen im Maßstab 1 : 500 (Plan 1 und Plan 2) und Textteil, wird beschlossen.**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfes und der sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung. Personalkosten zur Betreuung des Verfahrens. Laufende Personalkosten innerhalb der Verwaltung im Rahmen der verfahrensführenden Betreuung.

Demografische Auswirkungen:

Die planungsrechtliche Sicherung der neuen Verkehrsführung wirkt sich auf die demografische Situation vermutlich nicht aus. Der eine neu entstehende Bauplatz ist ohne Gewicht im Prozess des demografischen Wandels.

Begründung:

Die durch den Oberbergischen Kreis vorgesehene Verbesserung der bisher sehr unzureichenden Einmündung der K 39 in die K 18 ist mit der bisher geltenden Ortslagensatzung nach § 34 für den Ortsteil Dohrgaul nicht vereinbar. Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Varianten untersucht. Als Ergebnis ist die nunmehr erfolgte Trassenführung als verträglichste Lösung erreicht worden.

Im Zuge der Neuordnung der zu erhaltenden Parkrestfläche wird darüber hinaus auf einer Teilfläche, die weitgehend außerhalb des ursprünglichen Parkbereiches liegt auch eine geringfügige Bebauung ermöglicht.

Darüber hinaus werden im Bereich der Bebauung am Gaulbach (WA1) die Planeinträge an die tatsächlich erfolgte Bebauung angepasst. Das Maß der Bebauung ist durch städtebaulichen Vertrag vor dem Satzungsbeschluss im Rat zu sichern.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 30.06. bis 01.08.2008.

Es sind 16 Stellungnahmen eingegangen. Elf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Gegenüber dem Satzungsentwurf sind keine Änderungen erfolgt.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte Satzungsgebiet Dohrgaul
- Anlage 2: Detailkarte Plan 1
- Anlage 3: Detailkarte Plan 2
- Anlage 4: Satzungstext
- Anlage 5: Begründung
- Anlage 6: Anregungen und Hinweise aus der Offenlage