



Bebauungsplan Nr. 48.3 b Gewerbe West - Neyemündung

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Beschluss als Satzung**
- 4. Inkraftsetzungsvorbehalt**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	21.01.2009	Vorberatung
Stadtrat	Ö	24.03.2009	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 1.4.4 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**

- 2.1 Schreiben Nr. 1 des Wupperverbandes vom 19.11.2008**

Teilanregung 1: Auf die Stellungnahme im Zuge der Ämterbeteiligung vom 13.05.2008 wird verwiesen (siehe Anlagen 1 und 2, Schreiben Nr. 2): Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet 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.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festlegungen des Hochwasserschutzes gemäß § 113 LWG wird gestellt, in dem die Problematik des Hochwasserschutzes behandelt wird; ohne einen positiven Bescheid werden eine Bebauung oder bauliche Veränderungen im Gelände nicht erfolgen können (siehe Satzungsvorbehalt unter

Punkt 4.).

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

Teilanregung 2: Die Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nicht abschließend geregelt. Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten: die Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal oder die Direkteinleitung in die Neye über private Erlaubnisverfahren. Die Art der Niederschlagsentwässerung ist deshalb noch mit den Wasserbehörden und dem Wupperverband zu klären.

Es bestehen wie genannt zwei Möglichkeiten der Niederschlagsbeseitigung, beide sind technisch möglich. Die Klärung wird im Zuge der Umsetzung der Planinhalte erfolgen, die Einholung entsprechender, gegebenenfalls erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen obliegt den Grundstückseigentümern.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Schreiben Nr. 2 des Regionalforstamtes Bergisches Land vom 28.11.2008

Die Stellungnahme ist inhaltlich identisch mit der Stellungnahme im Rahmen der Ämterbeteiligung (siehe Anlagen 1 und 2, Schreiben Nr. 7): es wird gefordert, die geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park- und Grünanlage mit Ausgleichsflächen 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 einschließlich der Kompensationsflächen K1 bis K3. Hiervon ausgenommen ist die Fläche des Rad- und Fußweges.

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 den gewässerbegleitenden Gehölzstreifen am Neyebach handelt es sich demnach nicht um eine Waldfläche.

Zwar vergrößert sich der gewässerbegleitende Gehölzstreifen durch die Umverlegung des Baches, aber eine Waldfläche im Sinne des BWaldG entsteht nicht, dazu ist die vorgesehene Fläche ebenfalls zu klein. Auch für die Fläche zwischen Neyebach und dem geplanten Radweg 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.

2.3 Schreiben Nr. 3 der Stadtentwässerung bei der Stadt Wipperfürth vom 26.11.2008

Die Hinweise zur Möglichkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation sollten geändert werden, da das Niederschlagswasser nur in den als Freispiegelkanal ausgebauten Leitungsteil eingeleitet werden kann, nicht aber in die vorhandene Druckentwässerung. Hiervon sind die beiden östlichen Baufenster betroffen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass der als Druckleitung angelegte Teil des vorhandenen Mischwasserkanals im Zuge der Bachumverlegung neu geführt wird und der Übergabepunkt in den im Freispiegelverfahren verlegten Leitungsteil soweit nach Osten verlegt wird, dass ein Anschluss der östlichen Baufenster wie bei den westlichen Baufenstern an einen Freispiegelkanal möglich ist. Dann ist eine Einleitung des Niederschlagswassers ebenfalls möglich.

Der Hinweis bezieht sich auf den Fall, dass im Bereich der östlichen Baufenster wie bisher der Kanal als Druckleitung ausgebildet wird, der Übergabepunkt in die Freispiegelleitung unverändert bleibt und die Hausanschlüsse über Pumpen in die Druckleitung erfolgen; dann ist eine Einleitung des Niederschlagswasser nicht möglich. Das Niederschlagswasser muss in diesem Fall direkt in die Neye eingeleitet werden, wofür wasserrechtliche Genehmigungen von den Grundstückseigentümern in Eigenverantwortung einzuholen sind.

Beide Varianten der Kanalausgestaltung sind technisch ohne Weiteres möglich. Die Wahl sollte aus Wirtschaftlichkeitserwägungen den späteren Nutzern vorbehalten bleiben. In die Begründung wird ein Passus aufgenommen, der diesen Sachverhalt erläutert.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

2.4 Schreiben Nr. 4 des Oberbergischen Kreises, Der Landrat, Untere Bodenschutzbehörde vom 28.11.2008

Teilanregung 1: Es werden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht; es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sämtliche Tiefbauarbeiten gutachterlich zu überwachen und abschließend zu dokumentieren sind, da der Aushub möglicherweise abfallrechtlich relevant sein kann.

Der Bebauungsplan enthält unter Punkt 16 der Textlichen Festsetzungen bereits einen Hinweis, dass bei einem Bodenaushub ab 1 m Tiefe eine fachgutachtliche Begleitung geboten ist.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 2: Die nicht überbauten Freiflächen sollten mit mindestens 30 cm sauberem, bindigem Bodenmaterial überdeckt werden.

Gemäß der umwelttechnischen Untersuchung sind die Wohnbaugrundstücke bereits überwiegend mit unbelastetem Bodenmaterial in der geforderten Mindeststärke abgedeckt. Der Bebauungsplan enthält unter Punkt 16 der Textlichen Festsetzungen einen Hinweis, dass Bereiche, in denen diese Abdeckung fehlt, zur Vorsorge eine Abdeckung mit 30 cm Mindeststärke erfolgen sollte.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Teilanregung 3: Auf die Versickerung von Niederschlagswasser sollte verzichtet werden. Andernfalls ist die schadlose Versickerung vorab nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Darauf wird in der Planbegründung unter Punkt 6.7 und im Umweltbericht im Kapitel Abwasserbewirtschaftung hingewiesen. Möglich ist außerdem eine Direkteinleitung in die Neye, wozu entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen

von den Grundstückseigentümern einzuholen wären; Bestandteil der Genehmigungsanträge wäre auch der Nachweis einer schadlosen Verbringung des Niederschlagswassers. Auch auf diese Möglichkeit wird in Begründung und Umweltbericht hingewiesen.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

2.5 Schreiben Nr. 5 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 16.12.2008

Es wird gebeten, die im Plangebiet vorhandenen zwei Wasserleitungen und das Schachtbauwerk durch Ausweisung als Leitungstrasse planungsrechtlich zu sichern.

Die Leitungstrassen bzw. das Schachtbauwerk sind grundbuchrechtlich nicht gesichert. Eine Leitung liegt teilweise innerhalb der als Baufenster festgeschriebenen Baufläche, das Schachtbauwerk befindet sich innerhalb der Verkehrsfläche des geplanten Erschließungsstiches.

Für die Leitungen ist eine Verlegung vorgesehen in eine neu festgeschriebene Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsbetreiber sowie innerhalb der Straßenfläche und des Rad- und Fußweges.

Eine Bebauung der von den bestehenden Leitungstrassen betroffenen Baufenster ist erst nach Verlegung der Leitungen möglich. Entsprechende Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und dem Leitungsbetreiber sind vor einer Bebauung erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis auf die Leitungen wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Begründung wird zur Erläuterung dieses Hinweises ergänzt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.6 Schreiben Nr. 7 der Bezirksregierung Düsseldorf vom 08.01.2009

Gemäß des Lärmphysikalischen Gutachtens der Firma ACCON GmbH vom 06.06.2006 sind Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb des Sonderlandeplatzes Wipperfurth-Neye an einem durchschnittlichen Sonntag von 55,5 dB(A) (Mittelungspegel Leq 3) prognostiziert. Gegen die Wohnnutzung im Plangebiet werden Bedenken vorgebracht, da erhebliche Konflikte zwischen Bewohnern und Flugplatznutzern vorprogrammiert seien.

Das angesprochene Gutachten der Firma ACCON GmbH vom 06.06.2006 untersucht und bewertet die bestehende, derzeit relevante Situation. Das Schalltechnische Gutachten des Büro Graner + Partner vom 08.09.2008 bezieht sich auf dieses vorgenannte Gutachten und prognostiziert die Lärmsituation nach der beantragten, aber noch nicht genehmigten Verlängerung der vorhandenen Start- und Landebahn und die damit verbundene Verlagerung des Startplatzes in den vom Plangebiet abgewandten Teil des Sonderlandeplatzes. Dann sind Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) nicht mehr zu erwarten.

Die derzeit noch mögliche Überschreitung des Orientierungswertes um 0,5 dB(A) an bestimmten Wochentagen bzw. am Wochenende führt laut der Stellungnahme des Gutachters vom 14.01.2009 (siehe Anlage 7) zu einer geänderten Einstufung der Lärmpegelbereiche im Plangebiet, die ursprünglich nur auf Grund der Verkehrslärmvorbelastung vorgenommen wurde. Demnach sind die bisher dem Lärmpegelbereich I zugeordneten Flächen mit Schutzwirkung vor Außenlärmeinwirkungen bis zu 55 dB(A) unter Berücksichtigung der Fluglärmvorbelastung zukünftig dem Lärmpegelbereich II

zuzurechnen.

Das erforderliche Bauschalldämmmaß beträgt im Lärmpegelbereich II 30 dB(A). Dieser Wert ist – wie im Lärmpegelbereich I auch - in der Regel bei standardmäßiger Bauausführung z.B. durch den Einbau von Wärmedämmfenstern und –verkleidungen erreicht. Änderungen für die Festsetzungen zum Immissionsschutz in den Festschreibungen dieses Bebauungsplanes entstehen daher daraus nicht. Erhebliche Konflikte durch Fluglärm sind bei standardmäßiger Bauausführung der geplanten Wohnhäuser nicht gegeben.

Der Hinweis in den Textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz wird ergänzt: nicht nur Verkehrslärm, sondern auch Fluglärm führt zum Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden, sowohl an den zur Egener Straße als auch zum Landeplatz zugewandten Fassaden.

Die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend angepasst.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nrn. 7 bis 10

- Schreiben Nr. 7 vom 03.12.08 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW,
 - Schreiben Nr. 8 vom 05.12.2008 der Unitymedia NRW GmbH,
 - Schreiben Nr. 9 vom 19.12.08 der Industrie- und Handelskammer zu Köln.
 - Schreiben Nr. 10 vom 19.12.2008 der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene 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. 48.3 b Gewerbe West - Neyemündung bestehend aus dem Planteil des Bebauungsplanes 48.3 b Gewerbe West - Neyemündung und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) beschlossen.

4. Inkraftsetzungsvorbehalt

Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn die Befreiung nach § 113 LWG durch die Untere Wasserbehörde erteilt ist.

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 Wohnbauflächen 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 11 Stellungnahmen eingegangen. Vier Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Zu 2: Es sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Vier Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Zu 3: Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen am Planteil vorgenommen worden. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden zur Klarstellung bei den Hinweisen redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, auf die in der jeweiligen Abwägung hingewiesen wird. Der Hinweis, dass eine Leitungstrasse durch ein Baufenster verläuft wurde neu aufgenommen. Die Begründung wurde ebenfalls im Sinne der geänderten bzw. ergänzten Hinweise redaktionell und im Fall der Leitungstrassen inhaltlich angepasst/ergänzt.
- Zu 4: Nach § 113 Landeswassergesetz NRW dürfen neue Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht ausgewiesen werden. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung allerdings unter bestimmten Gegebenheiten ausnahmsweise zulassen. Daher ist eine Befreiung durch die Untere Wasserbehörde erforderlich, bevor der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden kann.

Anlagen:

- Anlage 1: Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Anlage 2: Niederschrift zu TOP 1.4.4 der Sitzung des ASU vom 11.06.2008
Anlage 3: Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes
Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 48.3 b (verkleinert, ohne Maßstab)
Anlage 5: Textliche Festsetzungen
Anlage 6: Begründung (mit Umweltbericht)
Anlage 7: Schreiben des Büro Graner + Partner vom 14.01.2009