Stadt Wipperfürth

N I E D E R S C H R I F T

Sitzung:	II/15 ASU/2009/015
Sitzungstag:	Mittwoch, den 01.04.2009
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1
Beginn:	17:00 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Öffentliche Sitzung

1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1. Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

1.1.2. Einwohnerfragestunde

1.1.3. Anerkennung der Tagesordnung

1.2. Bericht über die Ausführung von Beschlüssen
Vorlage: M/2009/485

1.3. Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW

1.4. Beschlüsse

1.4.1. VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße, 3. Änderung
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2009/451

1.4.2. Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbachtal-Ost
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf
- Austauschvorlage -
Vorlage: V/2009/458

1.4.2. Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung
Vorlage: V/2009/459

1.4.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 Innenstadt-West 2. vereinfachte Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2009/453

1.4.4. Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"
1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Vorentwurf
Vorlage: V/2009/454

1.4.5. Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich 1
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf
3. Beschluss der erneuten Offenlage
Vorlage: V/2009/455

1.4.6. Bebauungsplan Nr. 73 Radium-Ost
6. vereinfachte Änderung
1. Einleitung der vereinfachten Änderung
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2009/456

1.5. Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6. Empfehlungen an den Rat

1.7. Anfragen

1.8. Anträge

1.8.1. Glänzende Dacheindeckungen
Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2009
Vorlage: A/2009/062

1.9. Mitteilungen

1.9.1. Berichterstattung zur demografischen Entwicklung
Sachstandsbericht
Vorlage: M/2009/486

1.9.2. Regionale 2010:
- mündlicher Bericht -

1.9.3. Kastanienallee auf dem Silberberg
Sachstandsbericht
Vorlage: M/2009/490

1.9.4. Anträge zum Erlass von Außenbereichssatzungen
-Sachstandsbericht-
Vorlage: M/2009/488

1.9.5. Anlage eines Kreisverkehrs in Hämmern
-Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau NRW-
Vorlage: M/2009/489

1.10. Verschiedenes

Stadt Wipperfürth

A N W E S E N H E I T S L I S T E

zur Sitzung des *II/15*,
am *01.04.2009*
von *17:00* Uhr bis *17:50* Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Bongen, Hermann-Josef	

Ratsmitglieder

Ahus, Margit	
Brachmann, Peter	Vertretung für Herrn Heinz Schüler
Büchler, Willi	
Clemens, Beate	
Gehle, Lorenz	
Gottlebe, Joachim	
Grolewski, Joachim	
Grüterich, Norbert	
Mederlet, Frank	
Schmitz, Bernd	Vertretung für Herrn Jürgen Funke
Stefer, Michael	Vertretung für Herrn Gerd Kohlgrüber
Stein, Günter	

sachkundige Bürger

Goller, Christoph
Müller, Hans-Peter
Virchow, Wolfgang

beratende Mitglieder

Pehlke, Michael Dr.

Verwaltungsvertreter/in

Albrecht, Hartmut
Barthel, Volker
Funcke, Claus
Hackländer, André
Siebenmorgen, Klaus

Schriftführer/in

Leiter, Karin

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglieder

Funke, Jürgen
Kohlgrüber, Gerd
Kremer, Stephan
Schüler, Heinz

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Herr Bongen stellt fest, dass zur heutigen Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

1.1.1 Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

entfällt

1.1.2 Einwohnerfragestunde

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben Fragen an den Ausschuss zu richten, hiervon wurde kein Gebrauch gemacht. Auch schriftliche Fragen wurden vor der Sitzung nicht eingereicht.

1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der Fassung der Einladung und des Nachtrages anerkannt.

1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen Vorlage: M/2009/485

Der als schriftliche Mitteilung vorliegende Bericht über die Durchführung der Beschlüsse wird zur Kenntnis genommen.

1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW

entfällt

1.4 Beschlüsse

1.4.1 VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße, 3. Änderung 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 2. Zustimmung zum Entwurf Vorlage: V/2009/451

1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a. vom 15.03.2009

Die Plangebietsgrenze im Süden des Geltungsbereiches sollte so zurückgenommen werden, dass das Bachbett des Gaulbaches außerhalb des Plangebietes bleibt.

****

Das Bachbett des Gaulbaches ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des VEP NR. 6. Es ist im angesprochenen Bereich als Grünfläche / Aus-

gleichsfläche festgeschrieben. Diese Festschreibungen ändern sich nicht. Für die angesprochene Änderung des Geltungsbereiches ist kein planerischer Handlungsbedarf erkennbar.
→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Weitere Schreiben

- Schreiben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV Nordrhein-Westfalen vom 26.02.09
- Schreiben des Wupperverbandes vom 02.03.09 und 18.03.09
- Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 12.03.09
- Schreiben des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung, vom 16.03.2009

Die vorgenannten Schreiben enthalten weder Hinweise noch Anregungen und bedürfen keiner Abwägung.

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

2. Dem vorgelegten Entwurf der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße wird zugestimmt.

einstimmig

1.4.2 Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbachtal-Ost
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf
- Austauschvorlage -
Vorlage: V/2009/458

Ratsherr Grüterich, CDU-Fraktion, regt an, die textlichen Festsetzungen unter 10.2, 2. Absatz, wie folgt abzuändern. Der folgende 1. Satz wird ersatzlos gestrichen:

~~Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig.~~

Dieser Anregung wird gefolgt, die **geänderten Textlichen Festsetzungen sind der Niederschrift beigefügt. → Anlage 1**

1. Abwägung der in der erneuten Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

1.1 Schreiben Nr. 1 der Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 16.02.2009

Um die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Leitungen der BEW hinsichtlich Bebauung, Bepflanzung und Sicherung wird gebeten.

****

Soweit die Leitungen nicht im öffentlichen Straßenraum verlaufen, werden sie im Bebauungsplan mit den entsprechenden Leitungsrechten dargestellt. Teilweise verlaufen die so gesicherten Leitungstrassen durch Baufenster des Bebauungsplanes; eine Überbauung ist nur nach Verlegung der Leitungen (in Übereinkunft mit dem Leitungsbetreiber) zulässig. Gegebenenfalls müssen Ersatztrassen festgeschrieben werden.
Die Festsetzungen enthalten einen Passus, der innerhalb der gesicherten Leitungstrassen eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässt.
→Der Anregung wird entsprochen.

1.2 Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises, Untere Wasserbehörde vom 16.02.2009

Teilanregung 1: Teilbereiche des Plangebietes liegen innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gaulbachs. Die Ausweisung ist im Bebauungsplan darzustellen.

****

Seit der Erstaufstellung dieses Bebauungsplanes haben sich die Ausweisungen des amtlich festgestellten Überschwemmungsbereiches geändert; die neuen Abgrenzungen des Überschwemmungsbereiches werden in den Bebauungsplan übernommen.
→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Es wird empfohlen, keine baulichen Anlagen im Überschwemmungsbereich zu ermöglichen. Bei baulichen Erweiterungen ist ein Freistreifen zur Uferoberkante des Gaulbaches von mindestens 3 m durchgehend vorzusehen.

****

Die Frage der Festsetzung einer Stellplatzanlage bis in den Überschwemmungsbereich wird auf dem Wege eines Antrages einer Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen geklärt. (vergl. auch Punkt 1.12).

→Der Anregung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde entsprochen.

1.3 Schreiben Nr. 3 der RWE Rhein-Ruhr AG vom 16.02.2009

Auf die allgemeinen Schutzanweisungen für Versorgungsanlagen auf der Internet-Seite der RWE wird verwiesen; im beiliegenden Lageplan sind die Leitungsverläufe gekennzeichnet.

****

Außerhalb der öffentlichen Flächen werden die Leitungstrassen aller Ver- und Entsorgungsträger als Flächen ausgewiesen, für die ein Leitungsrecht einzuräumen ist.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.4 Schreiben Nr. 4 von Geologischer Dienst NRW vom 17.02.2009

Teilanregung 1: Es wird empfohlen, wegen der Grundwasserbeeinflussung Baugrundvoruntersuchungen durchzuführen und das Plangebiet nach Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind.

****

Ein Hinweis zur Empfehlung zu statischen Baugrunduntersuchungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Dies ist insbesondere erforderlich, weil in einem Teilbereich des Plangebietes mit Auffüllungen des ehemaligen Mühlteiches der Brunsbachsmühle zu rechnen ist; insgesamt sind die Böden im Planbereich längst stark anthropogen überformt durch Überbauung, ehemals landwirtschaftliche Nutzung, die frühere Fassung des Gaulbaches und u.a. die Errichtung des Gaulbachrandsammlers.
Im Wesentlichen sind die Baugebiete dieses Bebauungsplanes bereits bebaut (Bebauungsplan der Innenentwicklung), so dass die gegebenenfalls setzungsgefährdeten Untergrundeigenschaften in diesem Bereich bereits in der Vergangenheit berücksichtigt wurden. Von einer flächenhafte Festschreibung gemäß der Planzeichenverordnung, die das gesamte Plangebiet einfasst, wird daher abgesehen.
→Der Anregung wird teilweise gefolgt; ein Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teilanregung 2: Im Hinblick auf die Berücksichtigung von Umweltbelangen im weiteren Aufstellungsverfahren werden bezüglich der Umweltmedien Boden / Wasser / Deckschichten Anregungen zum Scoping vorgebracht.

****

Die Grundlagen eines umweltbezogenen Scopings werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich Gegenstand der Abwägung, die in der Begründung eines Bebauungsplanes zusammenfassend dargestellt werden. Dies wird selbstverständlich auch bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschehen.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.5 Schreiben Nr. 5 des Wupperverbandes vom 02.03.2009

Es wird darauf hingewiesen, das der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gaulbachs liegt und geeignete Hochwasser-Schutzmaßnahmen im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtend sind; eine Schadensersatzpflicht des Wupperverbandes besteht nicht.

****

Ein Hinweis zu den Verpflichtungen des § 31a Wasser-Haushaltsgesetz (WHG) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.6 Schreiben Nr. 6 der Unitymedia NRW GmbH vom 06.03.2009

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen betreibt und unterhält die Unitymedia NRW GmbH Telekommunikationsanlagen. Soweit die vorhandenen Anlagen durch die Bebauungsplanung betroffen werden, wird um frühzeitige Abstimmung, ansonsten um die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Anlagen nach den allgemeingültigen technischen Vorschriften gebeten.

****

Die Leitungen und Anlagen befinden sich innerhalb bereits vorhandener Verkehrsflächen. Eine Beeinträchtigung durch die Bebauungsplanung ist daher nicht gegeben.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.7 Schreiben Nr. 7 der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 10.03.2009

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung sind Beschädigungen zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Leitungen zu gewähren. Es wird daher empfohlen, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG z.B. über eine Planauskunft informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

****

Regelungen zur Bauausführung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, weil sie unterhalb seiner Regelungsschwelle liegen. Sie sind Gegenstand der Baugenehmigungsplanung.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.8 Schreiben Nr. 8 von 18 unterzeichnenden Bürgern vom 12.03.2009

Teilanregung 1: Der Baustellenverkehr, insbesondere mit Lastkraftwagen sollte über die Straße Brunsbachsmühle in das Plangebiet einfahren.

****

Detailfragen zum Baustellenbetrieb liegen unterhalb der Regelungsschwelle eines Bebauungsplanes und können nicht Gegenstand dieses Verfahrens, sondern der Baugenehmigungsplanung sein.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Statik der Brücke über den Gaulbach im Bereich Brunsbachsmühle sollte hinsichtlich der Belastbarkeit beim Überqueren von schweren Lastkraftwagen überprüft werden.

****

Die Brücke ist ohne Einschränkungen für den Verkehr freigegeben, also auch für schwere Lastkraftwagen. Turnusmäßig werden alle Brücken auf Funktionsfähigkeit überprüft; für eine Untersuchung „außer der Reihe" besteht kein ersichtlicher Anlass.
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Die Fahrbahnverschwenkung und die Anlage von Ersatzstellflächen sollten vor den Hochbaumaßnahmen erfolgen.

****

Eine solche Festlegung des zeitlichen Ablaufs der Baumaßnahmen gehört nicht zum Regelungskanon eines Bebauungsplanes, sondern muss in die Baugenehmigungsplanung Eingang finden.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Eine Haftung der Anwohner für durch den Baustellenverkehr verursachte Straßenschäden sollte ausgeschlossen werden.

****

Es besteht keine rechtliche Grundlage für entsprechende Regelungen in einem Bebauungsplan.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Die Voraussetzungen sollten geschaffen werden, dass der tägliche Anlieferverkehr über rückwärtige, von der Straße abgewandte Grundstücksbereiche erfolgen kann.

****

Grundsätzlich sind die durch die Festschreibung von Baugrenzen dargestellten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten städtebaulich gewollt. Hier sollen Träger und Betreiber des Seniorenzentrums ausreichend Möglichkeiten erhalten, ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Flächen- und Nutzungsmanagement umsetzen zu können. Das schließt eine Anlieferzone in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht aus. Das bisherige und absehbar auch in Zukunft geltende Flächennutzungskonzept der EWK-Stifung bzw. des Roten Kreuzes als Betreiberin des Seniorenzentrums sieht in den rückwärtigen Bereichen allerdings vorrangig Bereiche als Ruhezonen, Grünflächen oder Frei- und Außenflächen für geschlossene Bereiche vor.
Gegen eine Festschreibung einer Anlieferzone im rückwärtigen Grundstücksbereich spricht zudem der dann nötige höhere Versiegelungsgrad für die erforderliche längere Zufahrt.
→Der Anregung wird teilweise gefolgt, weil eine Festschreibung einer Anlieferzone/Zufahrt nicht vorgenommen wird und innerhalb der Bauflächen auch in rückwärtigen Grundstücksbereichen vom Träger bzw. Betreiber eine solche Anlieferung ohne Einschränkungen vorgesehen werden kann.

Teilanregung 6: Die Reinigung der Straßen von Bauverschmutzungen sollte sicher gestellt werden.

****

Die Reinigung von Straßen während (und nach) der Bauphase liegt unterhalb der Regelungsschwelle eines Bebauungsplanes. Sie ist in aller Regel Gegenstand einer Baugenehmigung.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 7: Insbesondere zum Schutz der Kinder sollten Verkehrssicherungsmaßnahmen gerade während der Bauphase getroffen werden.

****

Regelungen zur Bauphase können nicht Inhalt eines Bebauungsplanes werden. Entsprechende Regelungen sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
Das Verkehrssystem wird wie bisher als Trennsystem mit Gehwegen für Fußgänger und Fahrbahnen für den motorisierten Verkehr und Radfahrer angelegt. Eine Ausnahme bildet nur die verkehrliche Mischfläche an der Brunsbachsmühle. Als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und –lenkung sieht der Bebauungsplan die Verschwenkung des Sonnenweges im westlichen Teilstück in Höhe der Erweiterungsflächen vor. Dadurch soll insbesondere eine Herabsenkung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden. Durch die Ausweisung von Stellflächen jeweils am Beginn und am Ende des Sonnenweges soll außerdem der Besucherverkehr zum Seniorenzentrum möglichst frühzeitig abgeleitet werden.

Im öffentlichen Straßenraum und innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen ist ausreichend Platz für gegebenenfalls erforderliche weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung und –beruhigung z.B. in Form eines sogenannten Mini-Kreisverkehres im Kreuzungsbereich Sonnenweg/Herbstmühle, wenn die im Bebauungsplan festgeschriebenen Maßnahmen sich als nicht ausreichend erweisen sollten. Derzeit ist jedoch kein Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung über die beschriebenen Maßnahmen hinaus zu erkennen.
→Der Anregung wird teilweise durch die Festschreibung verkehrslenkender Maßnahmen gefolgt; Regelungen während der Bauphase sind allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Teilanregung 8: Gegen die Ausweisung von langfristig angelegten Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten für das Seniorenzentrum werden Bedenken vorgebracht, da dadurch wertvolle Grünflächen vernichtet werden.

****

Die Nachverdichtung dieser Innenstadtrandlage ist angesichts der städtebaulichen Ziele (Sicherung und Erweiterung des Seniorenzentrums) und des allein durch den Gaulbachgrünzug erheblichen Durchgrünungsgrades des gesamten Plangebietes städtebaulich vertretbar und erwünscht. Die betroffenen Grünflächen im Plangebiet sind zudem nicht vergleichbar mit den wertvollen Biotopflächen wie sie z.B. für den Außenbereich in der freien Landschaft kennzeichnend sind: eine Nachverdichtung im innerstädtischer Randlage ist aus landschaftsökologischer Sicht grundsätzlich einer Bebauung in bisher unbebauten Bereichen der freien Landschaft wie des Außenbereiches vorzuziehen.
Der landschaftsökologisch hochwertige Baumbestand und die Ufervegetation am Gaulbach werden als zusammenhängender Lebensraum durch die Festschreibungen des Bebauungsplanes nachhaltig gesichert und sind von potentiellen Baumaßnahmen nicht ursächlich betroffen.
Die in der der Stellungnahme beigefügten Karte gekennzeichnete Grünfläche C ist nicht als überbaubare Fläche festgeschrieben; für die Grünflä-

che D wird ein im Vorentwurf noch vorgesehenes Baufenster zurückgenommen; hier sollen Stellplätze entstehen.
Der Bebauungsplan sieht über die Sicherung des hochwertigen Grünbestandes hinaus weitere Maßnahmen vor, die eine Durchgrünung der Baugebiete vorsieht, u.a. auch der neu zu schaffenden Stellflächen.
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 9: Die Frage nach einem Ansprechpartner oder Sicherheitsbeauftragten wird aufgeworfen.

****

Für die Bauphase werden Sicherheitsbeauftragte und Ansprechpartner wie Bauleiter üblicherweise im Baugenehmigungsverfahren benannt; der Bauherr sowie gegebenenfalls seine Vertreter sind z.B. auf dem für jedermann einsichtigen Baustellenschild aufgeführt.
Darüber hinaus sind Ansprechpartner die zuständigen öffentlichen Stellen wie Polizei, Feuerwehr und Stadtverwaltung.
Planerischer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung besteht hier nicht.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.9 Schreiben Nr. 9 des Landesbetriebes Straßen NRW vom 12.03.2009

Teilanregung 1: Wegen der starken Verkehrsbelastung auf der L 284 sollte die Verkehrsandienung bzw. Verkehrslenkung über eine Einbahnstraßenregelung dergestalt erfolgen, dass wie bisher der Hauptverkehr zum Seniorenzentrum über den gut ausgebauten Einmündungsbereich Herbstmühle und weiter über den Sonnenweg abgewickelt wird. Dazu sollte die Durchfahrt durch den Sonnenweg in Höhe der Gemeinbedarfsfläche GBF^4 nur noch in Fahrtrichtung Westen zur Brunsbachsmühle ermöglicht werden. Die Straßenanbindung Brunsbachsmühle zur L 284 ist wegen des engen Brückenbauwerkes, der ungeeigneten Trassenführung als auch der geringen Fahrbahnbreite für die Aufnahme weiteren Verkehres schlecht geeignet und sollte nur für die dort direkt angeschlossene Altbebauung uneingeschränkt genutzt werden können.

****

Der Bebauungsplan sieht als verkehrslenkende bzw. beruhigende Maßnahme eine Verschwenkung des Sonnenweges zwischen den Hauptbauflächen des Seniorenzentrums und der Brunsbachsmühle vor. Als Nebeneffekt wird die Nutzung dieses Teiles des Sonnenweges vor allem für den Anlieferverkehr mit größeren Fahrzeugen unattraktiver. Für den Anlieferverkehr des Seniorenzentrums sieht der Bebauungsplan eine Wendemöglichkeit östlich des verschenkten Teilstückes vor, so dass für diese Verkehrsart eine Situation geschaffen wird, die die Nutzung der Anbindung Herbstmühle vorteilhafter erscheinen lässt.
Einbahnregelungen oder Durchfahrtverbote für Lastkraftwagen und dergleichen liegen unterhalb der Regelungsschwelle eines Bebauungsplanes. Durch die Ausweisung einer Wendemöglichkeit besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit der Einrichtung solcher verkehrsordnerischer Maßnahmen, die gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ergriffen werden könnten, wenn sich die verkehrslenkenden Festschreibungen des Bebauungsplanes als nicht ausreichend erweisen sollten.
→Der Anregung zur bevorzugten Nutzung der Anbindung Herbstmühle kann durch geänderte Verkehrsführung und eine Wendeanlage teilweise

entsprochen werden; verkehrsordnerische Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Teilanregung 2: Schutzvorkehrungen jeglicher Art in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen der L 284 zu Lasten der Straßenbauverwaltung werden nicht gewährt; Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der straßenbaulichen Einrichtungen der L 284 dürfen nicht entstehen.

****

Ein Erfordernis für Schutzvorkehrungen oder eine Funktionsbeeinträchtigung der L 284 ist gegenwärtig nicht erkennbar. Planerischer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung besteht hier nicht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Schreiben Nr. 10 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 16.03.2009

Teilanregung 1: Im Plangebiet befindet sich ein durch Auskofferung sanierter eingetragener Altstandort. Das Vorhandensein von Restbelastungen kann nicht ausgeschlossen werden und ist bei allen Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Bau- und /oder Umnutzungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.
Unmittelbar neben dem Plangebiet liegt ein weiterer Altstandort. Einflüsse auf das Plangebiet können zur Zeit nicht ausgeschlossen werden.

****

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die Altstandorte und die Notwendigkeit der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde verweist. Die Abstimmung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.
Darüber hinaus ist kein planerischer Handlungsbedarf erkennbar.
→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Für die Durchführung einer Umweltprüfung zur Erarbeitung des Umweltberichtes wird auf die Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und § 2 a des Baugesetzbuches verwiesen.

****

Bei einer Weiterführung des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB ist eine formelle Umweltprüfung nicht erforderlich; umweltrelevante Gesichtspunkte werden in die Abwägung gemäß §§ 1 und 1 a BauGB eingestellt und in der Begründung dargelegt.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.11 Schreiben Nr. 11 der Stadtentwässerung bei der Stadt Wipperfürth vom 16.03.2009

Teilanregung 1: Die vorhandenen öffentlichen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

****

Die Textlichen Festsetzungen werden um einen Passus ergänzt, der eine Überbauung der Leitungstrassen mit Hochbauten als nicht zulässig festschreibt.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Bei einer wegen Baumaßnahmen eventuell notwendigen Verlegung der öffentlichen Leitungen sind die Kosten vom Verursacher/Bauherren zu tragen.

****

Entsprechende Vereinbarungen liegen unterhalb der Regelungsschwelle des Bebauungsplanes.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.12 Schreiben Nr. 12 des Landschaftsverbandes Rheinland vom 16.02.2009 vom 16.03.2009

Auf die Meldepflicht von möglichen archäologischen Funden während der Erdarbeiten wird hingewiesen.

****

Ein entsprechender Hinweis wird in die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
→Der Anregung wird entsprochen.

1.13 Schreiben Nr. 13 der Eugen-Wolfrich-Kersting-Stiftung vom 23.03.2009

Teilanregung 1: Für das Grundstück der Stellungnehmerin mit der Flurstücksnummer 174 wird um die Festschreibung eines Baufensters für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten gebeten, mit der Option, diese Flächen auch als Stellplatzfläche nutzen zu können.

****

Das Grundstück im Osten des Plangebietes wird derzeit als Grünfläche genutzt; zum weit überwiegenden Teil ist es mit Rasen bestanden. Es grenzt an den Gaulbach-Grünzug, der als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgeschrieben ist.
Eine Nutzung als Stellplatzfläche ist städtebaulich vertretbar, da einerseits ein erheblicher Bedarf für Flächen für den ruhenden Verkehr gegeben ist und andererseits durch die entsprechenden Festschreibungen eine wirkungsvolle Begrünung der Stellplätze gewährleistet ist. Der Charakter der Fläche als begrünter Bereich wird dadurch nicht grundsätzlich aufgegeben.
Hochbauten an dieser Stelle würden diesen Charakter jedoch in Frage stellen und die Wirkung des Gaulbachgrünzuges beeinträchtigen. Sollte im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens der Nachweis gelingen, dass diese Beeinträchtigungen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bleiben, ist eine Bebauung im gewünschten Rahmen grundsätzlich denkbar. Entsprechendes Planungsrecht kann dann durch eine Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.
Die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich dient dem Schutz der vorhandenen hochwertigen Bäume und des Uferrandstreifens des Gaulbaches; durch den Bau des Gaulbachrandsammlers ist eine Teilfläche entstanden, die von Bäumen und Sträuchern freigestellt werden musste und jetzt auch nicht mit (tiefwurzelnden) Gehölzen bestockt werden kann, um die Leitung vor Schäden zu bewahren und die Leitungstrasse zugänglich zu halten. Da

hier das Schutzziel der Erhaltungsfestsetzung (Gaulbachgrünzug) ohnehin nicht aufrecht erhalten werden kann, wird der mit einem Leitungsrecht belegte Trassenverlauf des Gaulbachrandsammlers von Erhaltungsfestsetzungen ausgenommen; hier können dringend erforderliche Stellplätze entstehen, die einem Leitungsrecht nicht entgegenstehen.
Die festgeschriebene Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze auf dem in Rede stehenden Grundstück der EWK-Stiftung tangiert mit einer Teilfläche den amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich des Gaulbaches. Diese Nutzung ist daher nur möglich, wenn eine Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen gewährt wird. Eine entsprechende Prüfung ist eingeleitet und wird im weiteren Verfahren voran getrieben; der Bebauungsplan kann nur Rechtskraft erlangen, wenn eine Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 31 WHG die Stellplatznutzung zulässig macht.
→Der Anregung wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gefolgt; eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze wird festgeschrieben, ein Baufenster jedoch nicht.

Teilanregung 2: Für das vorhandene Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum [6] wird um die Festschreibung eines zusätzlichen Baufensters gebeten, dass die Aufstockung des Gebäudes um ein zurückversetztes Staffelgeschoss ermöglicht.

****

Das vorhandene Gebäude hat drei Geschosse. Die Festschreibungen des Bebauungsplanes werden der Anregung entsprechend dahingehend geändert, dass ein zurückversetztes Staffelgeschoss innerhalb des bereits vorhandenen Baufensters ermöglicht wird; dies ist im vorliegenden Planentwurf bereits berücksichtigt.
→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Das geplante zurückversetzte Staffelgeschoss über dem Erweiterungsbau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum [3] ist inzwischen größer geplant als im Entwurf für die erneute Beteiligung im Bebauungsplan verzeichnet; um eine Anpassung der Festschreibungen des Bebauungsplanes an die Architektenplanung wird gebeten.

****

Zum Ausgleich für diese gegenüber dem Ursprungsplan deutlich erweiterte Baumöglichkeit wird in der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche die Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert; wie für den Neubau wird ein zurückversetztes Staffelgeschoss durch ein separates Baufenster ermöglicht. Durch diese Kompensation zukünftiger mit den gegenwärtigen Baumöglichkeiten soll eine dem Umfeld angemessene Baumasse entstehen und die Bauhöhen gegenüber dem Sonnenweg abgestuft entwickelt werden, um insbesondere die Anwohner des Sonnenweges vor den Auswirkungen von möglicherweise allzu massiv auftretenden Baukörpern zu schützen.
Bei diesen Anpassungen des Architektenentwurfes an die Bauleitplanung besteht noch einiger Klärungsbedarf bezüglich der planungsrechtlichen Erfordernisse wie Position und Lage des Staffelgeschosses, maßgebende Gebäudehöhen, Nutzung als Dachterrassen und dergleichen; eine Abstimmung soll im weiteren Verfahren schnellstmöglich herbeigeführt werden. Der aktuelle Planungsstand wird in der Sitzung erläutert.
→Der Anregung wird vorbehaltlich einer erfolgreichen Abstimmung mit der Stellungnehmerin gefolgt.

Teilanregung 4: Das Baufenster innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum [2] sollte in Richtung Osten zurückgenommen werden und die durch die Reduzierung entstehenden Freiflächen als Stellplatzfläche ausgewiesen werden.
Auch das verbleibende Baufenster sollte bis zum Zeitpunkt einer zukünftigen Erweiterung des Seniorenzentrums in diesem Bereich als Stellplatzfläche genutzt werden können.

****

Der Bebauungsplan wird der geänderten Planung der Stiftung angepasst; das Baufenster wird zurückgenommen und die entstehende Freifläche als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgeschrieben.
Innerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen wie Stellplätze auch ohne eine besondere Festschreibung in Planzeichnung oder Textlichen Festsetzungen zulässig, so dass für die gewünschte Stellplatznutzung keine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich ist.
→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Für die Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum [1] wird um die Festschreibung einer zusätzlichen Stellplatzfläche vor der vorhandenen Wohnanlage (Block 5 der EWK-Stiftung) in Senkrechtaufstellung zur geplanten Verschwenkung des Sonnenweges gebeten, die eine Verlegung des straßenbegleitenden Fußweges hinter diese Stellplätze beinhaltet.

****

Der Bebauungsplan sah bisher für diese Gemeinbedarfsfläche eine zusammenhängende Stellplatzanlage nördlich und westlich des Baufensters vor; diese Anordnung hat sich inzwischen als unbefriedigend herausgestellt, da die notwendigen Erschließungs- und Wendeflächen zu knapp bemessen sind, um eine reibungs- und gefahrlose Nutzung zu gewährleisten. Nördlich des Baufensters werden die entsprechenden Flächen zurückgenommen. Um den nach wie vor bestehenden Stellplatzbedarf zu befriedigen, wird der Anregung entsprechend auf der bisher nicht überbaubaren Freifläche südlich des Baufensters (de jure keine Grünfläche, aber als überwiegend rasenbestandene private Grünanlage genutzt) eine Stellplatzanlage durch die Festschreibung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze ausgewiesen. Der in diesem Bereich geplante Fußweg wird entsprechend verlegt. Die hier festgeschriebene Verkehrsgrünfläche wird geteilt, aber in der Fläche vergrößert.
→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 6: Für die rückwärtigen, zum Gaulbach ausgerichteten Bereiche sind besonders geschützte, pflegetherapeutisch begründete Aufenthaltsräume im Freien geplant, die durch – für die Feuerwehr und Rettungsdienste zugängliche – Tore gesichert werden sollen. Das auf der Trasse des Gaulbachrandsammlers unter Querung des Gaulbaches bis zur Straße Herbstmühle festgeschriebene öffentliche Gehrecht steht diesem Vorhaben im Wege.

****

Das bisher festgeschriebene Gehrecht ist identisch mit der Lage des Leitungsrechtes, dass wegen des Gaulbachrandsammlers erforderlich ist. Ein durchgängiger Weg entsprechend des Gehrechtes wurde bisher nicht eingerichtet; vielmehr werden Teile der Freiflächen in diesem Bereich als Grünanlagen bzw. Aufenthaltsräume mit gartenähnlicher Konzeption, allerdings ohne Barrieren wie Zäune oder Tore genutzt.

Für den Fußgängerverkehr zwischen Brunsbachsmühle und Herbstmühle kann wie bisher der Sonnenweg genutzt werden. Nach Planumsetzung steht ein von der sonstigen Straßenfläche getrennter separater Fußweg entlang des Sonnenweges zur Verfügung.
Es verbleibt das festgesetzte Kanal-Leitungsrecht; das reine öffentliche Gehrecht zwischen der Straße Herbstmühle und dem Gaulbachrandsammler mit Querung des Gaulbaches auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Beratungsstelle entfällt.
→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 7: Im Vorgriff auf eine ausgeglichene Stellplatzbilanzierung für zukünftige Erweiterungen des Seniorenzentrums wird eine Baulastsicherung der vorhandenen, öffentlichen Stellplätze entlang des Sonnenweges zu Gunsten der EWK-Stiftung angeregt.

****

Ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt in der Regel erst im Rahmen der Baugenehmigungsplanung. Im Bebauungsplan soll allerdings die grundsätzliche Möglichkeit einer ausreichenden Stellplatzversorgung sicher gestellt werden.
Durch die Zurücknahme des Baufensters im Osten des Plangebietes und die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze an gleicher Stelle (s. Teilanregung 1) wird einerseits der Stellplatzbedarf reduziert (Wegfall von einer Stellplatzbedarf auslösenden Bebauung), andererseits die Zahl der möglichen Stellplätze innerhalb der Bauflächen deutlich erhöht. Zusammen mit den bereits vorhandenen und im Westen des Plangebietes neu ausgewiesenen Stellplatzflächen dürfte – vorbehaltlich einer Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde – sowohl der durch die Neubebauung ausgelöste Mehrbedarf als auch die durch die geplanten Erweiterungen zukünftig überbauten oder anderweitig wegfallenden Stellplätze (s. Teilanregung 5) gedeckt bzw. kompensiert werden. Im Rahmen der Prüfung einer Stellplatzbilanz besteht noch Klärungsbedarf.
Sollte sich tatsächlich ein Stellplatzbedarf abzeichnen, der sich nicht auf weiteren geeigneten Flächen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum bedienen lässt, ist die angeregte Baulastsicherung grundsätzlich möglich. Diese kann jedoch nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sein, sondern ist dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.14 Schreiben Nr. 14 zweier Bürger vom 30.03.2009

Teilanregung 1: Die Stellungnahme der EWK-Stiftung (s. Schreiben Nr. 13) ist erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist eingegangen. Aus dieser Stellungnahme resultieren Neufestsetzungen.
Es wird beantragt, den Bebauungsplan erneut und unter Wahrung der Fristen gemäß § 4 BauGB offen zu legen, damit die Bürger ebenfalls erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten.

****

Vorgesehen ist die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (s. Punkt 2 des Beschlussentwurfes). Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1

BauGB entsprechend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Punkt 1 BauGB); damit ist per Gesetz der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB („normale“ Offenlage) durchzuführen. Diese Beteiligung ist für Mai vorgesehen; eine erneute Beteiligung gemäß § 4a BauGB ist nicht erforderlich.
→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als verfahrensbedingt eine erneute Offenlage erfolgen wird, bei der u.a. die betroffenen Bürger Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Änderungen am Bebauungsplanentwurf nach der bereits erfolgten Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB haben.

Teilanregung 2: Es wird gerügt, dass die Anlage (Ausschnitt aus google-earth mit handschriftlichen Einzeichnungen) zur Stellungnahme vom 12.03.2009 (s. Schreiben Nr. 8) dem Ausschuss bisher nicht vorgelegt wurde. Die Ratsmitglieder können sich so kein realistisches Bild vom Wegfall der Grünflächen und den damit verbundenen erheblichen Veränderungen des Gebietscharakters machen.

****

Die fehlende Anlage ist dieser Tischvorlage beigefügt, die aus Gründen der Lesbarkeit von der Verwaltung um eine kontrastschärfere Ausfertigung ergänzt wird.
Aus städtebaulicher Sicht zieht die Inanspruchnahme von unbebauten und überwiegend rasenbewachsenen Freiflächen bzw. von Stellplatzflächen innerhalb der Baugebiete keine erhebliche Veränderung des Gebietscharakters einer Innenstadtrandlage nach sich (s. Teilanregung 8, Schreiben Nr. 8).
→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die fehlende Anlage liegt dieser Tischvorlage bei.

Teilanregung 3: Die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind erheblich; ein Umweltbericht ist unverzichtbar.

****

Die bisher durchgeführte Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit diente u.a. der Feststellung, ob bei den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Kenntnisse vorliegen, die Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes liefern. Das ist nicht der Fall; alle Voraussetzungen für eine Weiterführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht gemäß § 13a BauGB liegen vor (s. Begründung zu Punkt 2 des Beschlussentwurfes). Die (nicht erheblich) betroffenen Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt und im Bebauungsplan und seiner Begründung behandelt.
→Der Anregung wird nicht entsprochen; die Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Teilanregung 4: Es bestehen Bedenken, ob die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Erweiterungen des Seniorenzentrums bedarfsgerecht und damit erforderlich sind. Angesichts gesetzlicher Veränderungen ist mit einem Rückgang der stationären Pflege zu rechnen. Die Dimension der beabsichtigten Bebauung ist nicht gerechtfertigt.

****

Die Bauflächen des Seniorenzentrums sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Altenheim dargestellt. Der Bebauungsplan sieht Möglichkeiten zu weiteren

baulichen Entwicklungen an diesem Standort entsprechend der Flächennutzungsplanung vor. Eine Überprüfung z.B. der wirtschaftlichen Notwendigkeit konkreter Erweiterungsabsichten kann aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung sein.
Der Bebauungsplan sieht für die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vor. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO). Noch nicht überbaute Gemeinbedarfsflächen (Erweiterungsflächen des Seniorenzentrums) sind in der Höhenentwicklung auf zwei Vollgeschosse bzw. zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes, in der Kubatur nachrangig in Erscheinung tretendes Staffelgeschoss beschränkt; insgesamt werden gegenüber dem Ursprungsplan die Bauflächen und die Anzahl der Vollgeschosse reduziert. Das Maß der baulichen Nutzung ist der hier bestehenden Innenstadtrandlage und dem bebauten Umfeld angemessen und städtebaulich verträglich.
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Änderungen aus Sicht der Abteilung Stadt- und Raumplanung der Stadt Wipperfürth

Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und dem weiteren Planungsfortschritt resultieren Änderungen gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes. Folgende Inhalte sollten planungsrechtlich berücksichtigt werden:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA^1 soll ein ordnungsgemäß genehmigter Anbau durch Einbeziehen in das Baufenster planungsrechtlich gesichert werden.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Brunsbachsmühle sollen zwei vorhandene Stellplätze planungsrechtlich gesichert und mit einer Eingrünung entsprechend der in diesem Bereich bereits festgeschriebenen Stellplätze versehen werden. Die Stellplätze werden als öffentliche Parkfläche festgeschrieben.
- Zwei der im gleichen Bereich festgeschriebenen Stellplätze sollen nicht als öffentliche Parkfläche, sondern als private Stellplätze ausgewiesen werden.
- Die Gebäudehöhen sollen in allen Baugebieten einheitlich als relative Höhen festgesetzt werden. Den unteren Bezugspunkt soll die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF EG) bilden, bei noch nicht bebauten Grundstücken bzw. Baufenstern gilt das nächstgelegene Bestandgebäude als maßgebend. Die oberen Bezugspunkte bilden die Traufhöhe und - bei Gebäuden mit zurückgesetztem Staffelgeschoss – die Oberkante der Attika. Für das Allgemeine Wohngebiet WA^3 (stark an Erhaltungszielen orientierte Festschreibungen für die ortsbildprägende Villa Gaulstraße Nr. 55) sind Abweichungen möglich.
- Am Gaulbach ist die Gewässerschutzzone gemäß § 90a LWG NW in der Planzeichnung darzustellen und textlich festzuschreiben.

Schreiben Nrn. 15 bis 19

- Schreiben Nr. 15 der PLEdoc GmbH vom 18.02.09,

- Schreiben Nr. 16 der Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 04.03.09,
- Schreiben Nr. 17 des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 12.03.09,
- Schreiben Nr. 18 des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Deutschland u.a. vom 15.03.09,
- Schreiben Nr. 19 des Rheinisch-Bergischen Kreises, Planung und Landschaftsschutz vom 16.03.09.

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

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

2. Umstellung des Bebauungsplanes auf das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB und Einleitungsbeschluss des neuen Verfahrens

Das mit Beschluss vom 22.01.2009 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt weitergeführte Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost wird mit diesem Beschluss nach den Überleitungsvorschriften des § 233 (1) BauGB auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB umgestellt und eingeleitet.

3. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB

Dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

einstimmig

1.4.2 Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung
Vorlage: V/2009/459

1.4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 Innenstadt-West 2. vereinfachte Änderung
1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2009/453

Herr Offermanns als Architekt der Fa. ALDI stellt die Gebäudeansichten vor und erläutert die Farbgestaltung.

Das Verfahren zur 2. (vereinfachten) Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 Innenstadt-West wird eingeleitet.

Inhalte der Planänderung sind:

1. Änderung der Baugrenze; Erweiterung des Baufensters an der südöstlichen Seite um ca. 67 qm
2. Entfall von 6 Stellplätzen aufgrund der Erweiterung des Baufensters
3. Entfall der privaten Grünfläche/ Ausgleichsmaßnahme A 1
4. Ergänzung des Hinweises zum (nicht erforderlichen) Umweltbericht
5. Zusammenfassung der Inhalte des Urplanes und der eingeleiteten Planung in einen Änderungsplan.

Die vorgesehene Neugestaltung in Form einer weißen Fassade (Putz) und zwei nebeneinander liegenden Giebeln über dem Eingangsbereich wird zur Kenntnis genommen. Der Giebelfarbgebung in Quarzgrau (RAL 7039) wird zugestimmt.

Dem beigefügten Entwurf der Planänderungen wird zugestimmt.

einstimmig

1.4.4 Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"
1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Vorentwurf
Vorlage: V/2009/454

Nach kurzer Einführung durch Herrn Barthel erläutert Frau Hero, Planungsgruppe MWM, Aachen, Ziel und Anlass der Planung sowie den möglichen Realisierungszeitraum.

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Kloster Ommerborns wird eingeleitet.

Inhalte der Änderung:

- ergänzende Punktdarstellung: Hotel / Gästehaus / Tagungseinrichtung
- Beibehaltung der Punktdarstellung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Dem in der Anlage 2 - 4 beigefügten Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird zugestimmt.

1.4.5 Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich 1

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
2. Zustimmung zum geänderten Entwurf
3. Beschluss der erneuten Offenlage
Vorlage: V/2009/455

In Abänderung des Beschlussentwurfes - auf Seite 6 unter Beschlussvorschlag zu 2.) entfällt der folgende Satz:
~~Die Bedenken hinsichtlich Dachgestaltung werden zurückgewiesen.~~

******

Herr Barthel nimmt an der Beratung dieses TOPs nicht teil und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Ratsherr Mederlet regt an, solch umfangreiche Vorlagen zukünftig frühzeitig mit der Einladung und nicht mit dem Nachtrag zu versenden.
Er bittet zudem um eine präzise Antwort, ob in den bisher nicht bebauten Bereichen Baurecht bestand.
Frau Hero beantwortet die Frage damit, dass nach heutigem Recht (Durchführungsplan Nr.8) eine Neubebauung in den hinteren Grundstücksteilen nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist auch nach §34 BauGB eine Bebauung in 2. Reihe nicht zulässig.

Ratsherr Grüterich, CDU-Fraktion, regt an, die textlichen Festsetzungen wie folgt abzuändern.

Unter 6.1.3 entfällt im 2. Absatz der folgende1. Satz ersatzlos:

~~Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend engobierten Oberflächen sind nicht zulässig.~~

Dieser Anregung wird gefolgt, die **geänderten Textlichen Festsetzungen sind der Niederschrift beigefügt. → Anlage 2**

2.) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

Hinweis: Es werden lediglich die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme wiedergegeben. Diese sind grau hinterlegt.

Schreiben des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung, vom 16.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

1) aus landschaftspflegerischer Sicht:

Es bestehen keine Bedenken.
Für die Sicherung und Realisierung des nach der ökologischen Bewertung des Umweltberichts durchzuführenden planexternen Ausgleichs wird verwiesen auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen des Baugesetzbuches. Hiernach sind die Kommunen gehalten, bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan durch rechtliche Sicherung dafür Sorge zu tragen, dass die vorgesehen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden (§1a Abs. 3 in Verbindung mit § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Im Zuge der somit erforderlichen verbindlichen Absicherung der durchzuführenden ökologischen / landschaftspflegerischen Maßnahmen leisten auch konkrete terminliche Vorgaben zur Herstellung bzw. Fertigstellung aller Maßnahmen eine wesentlichen Beitrag zu der nach den gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen eingriffsnahen Realisierung des Gesamtausgleichs.

Stellungnahme zu 1.):
Das Bebauungsplangebiet Nr. 93.1 ist Teil der Gesamtkonzeption Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen. Wesentlicher Inhalt der Planung ist, die Wupperaue durch geeignete Maßnahmen wieder naturnah zu gestalten. Hierzu ist gemeinsam mit dem Wupperverband ein Konzept erarbeitet worden, das als Grundlage auch den Rückbau sämtlicher „unnatürlicher“ Einbauten (Tennenplatz, Reitanlagen sowie Befestigungen und Verwallungen im Uferbereich) beinhaltet. Ziel ist es hier, dafür Sorge zu tragen, dass die extensiven Bereiche geschützt und einer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit zugeführt werden.

Durch die nördlich des Bahndamms geplanten Maßnahmen wird daher insgesamt eine Biotopwertsteigerung stattfinden. Da diese Maßnahmen fast ausschließlich auf stadteigenen Flächen durchgeführt werden, ist eine weitere Sicherung über die durch die zuständigen Gremien gefassten Beschlüsse nicht erforderlich (siehe hierzu auch § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB: Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen ... oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich

auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden). Die zeitliche Verknüpfung zwischen Bau der eingriffverursachenden Anlagen (z.B. Parkplatz und Vereinsheim) und Herstellung der Wiese ist lösbar. So ist der Bau des Parkplatzes 2009 geplant, Landschaftsbalkon und Vereinsheim sowie Kleinspielfeld 2010-2012. Die Maßnahmen im Bereich Tennenplatz sind für 2010 vorgesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

2) Aus polizeilicher Sicht:

Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken. Angaben zu den geplanten Verkehrsflächen sind jedoch zu ungenau, um dazu eine Aussage treffen zu können. Insbesondere die Gestaltung dieser Flächen mit den dazugehörenden Verkehrsregelungen sollten rechtzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt werden.

Stellungnahme zu 2.):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

3) Aus Sicht des Immissionsschutzes:

Als Schallschutzmaßnahme ist die Errichtung einer Schallschirmkonstruktion erforderlich. Entgegen den Vorschlägen des Gutachtens vom 21.08.08 soll nunmehr die Schallschirmkonstruktion im Bereich der Südostecke des Sportplatzes auf einer Länge von 34 m (Südseite) bzw. 37 m (Ostseite) eingeplant werden (siehe Aktualisierung des Gutachtens Graner + Partner vom 13.01.2009).

Stellungnahme zu 3.):
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

4) Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht:

Es wird verwiesen auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 22.12.08. In dieser Stellungnahme wurde u.a. auf das gesetzliche Überschwemmungsgebiet sowie auf das Vorkommen von bereichsweise sogenannten grundwasserbeeinflussten Böden hingewiesen.

Stellungnahme zu 4.):
Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Verfahren zum Thema Wasserwirtschaft und Bodenschutz gelten unverändert fort:

Zum Thema Wasserwirtschaft:
Im westlichen Bereich des in das Plangebiet hereinragenden Überschwemmungsgebietes ist Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche entspricht der bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung. Sofern in der Gestaltung der Grünfläche Maßnahmen angedacht werden, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, ist diese in der konkreten Detailplanung abzuarbeiten. Eine erstmalige Errichtung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung als Grünfläche nicht ermöglicht (siehe hierzu auch Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, lfd. Nr. 10).

Zum Thema Bodenschutz:
Historisch bedingt ist die gesamte Wupperaue anthropogen überformt. Das Plangebiet selbst wird heute als Sport- und Freizeitareal genutzt, der Bereich um die Lüdenscheider Straße ist durch überwiegend Wohnbebauung geprägt. Die Beanspruchung des Schutzgutes Boden durch diese Nutzungen ist daher bereits im überwiegenden Planbereich gegeben (bestehende Parkanlage mit Wegen, Fußballplatz, Tennisanlagen etc.). Ein erstmaliger Eingriff in den Boden in einem etwas größeren Umfang erfolgt nicht. Landschaftsbalkon und neues Vereinsheim werden im Bereich des Bahndammes und der ehemaligen Laufbahn errichtet, in denen der natürliche Bodenaufbau seit Jahrzehnten bzw. Anfang 20. Jahrhundert gestört ist. Das Gebäude ist an dieser Stelle zwischen überregional bedeutsamen Radweg, Erlebnisraum Wupper und den stadtzugewandten Freizeitarealen ein wesentliches Element der Gesamtkonzeption des Regionale 2010 Projektes: Wasserquintett – Lupenraum Ohler Wiesen. Ein alternativer Standort im Gesamtplangebiet, der einen geringeren Eingriff in das Schutzgut Boden aufweist und der oben dargelegten Funktion gerecht werden kann, ist nicht gegeben.

Es handelt sich insgesamt jedoch im Verhältnis zu dem Gesamtgebiet einschließlich Wupperrenaturierungsbereiche um einen kleinen Teilbereich, der erstmalig versiegelt wird. Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplanten Maßnahmen insbesondere nördlich des Bahndamms (z.B. Abtragung des Tennenplatzes) ausreichend Aufwertungen, die den Anforderungen eines Ausgleiches im Sinne des Bodenschutzes mehr als gerecht werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Schreiben der Naturschutzverbände NABU, LNU und OBN vom 17.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

Die Stellungnahme bezieht sich auf folgende drei Teilzonen:
- Innenbereich bis zur vorhandenen Wohnbebauung
- Uferbereich entlang der Wupper
- ehem. Bahndamm (Bahntrasse)

Grundsätzlich ist bei diesem Planungsgebiet Handlungsbedarf erkennbar.

1.)
Wir bemängeln allerdings bei der Planung latent einen lockeren Umgang mit “Natur“. Sie wird hier generell vereinnahmt, Planungen aber durchweg so dargestellt, als ergäbe sich dadurch für sie vorrangig und überwiegend Gutes.
Wir erkennen in der Planung an entscheidenden Stellen eine Vereinnahmung von Landschaft nach anthropogenen Gesichtspunkten: Gewinn an Freizeitwert, auch und besonders in den hochsensiblen Randbereichen von Wupperufer, Bahndamm und seinen insbesondere wupperwärtigen Anschlussflächen (angrenzend an dieses Planungsteilgebiet).

Naturnähe und ökologisch-landschaftsästhetische Werte treten an entscheidenden Stellen in den Hintergrund. Als ein Beispiel zu letzter Aussage: S. 1., 2.2.:
Zitat: …sichtversperrende Gehölze … stellt heute aufgrund fehlender Zugänge u. mangelnder Verknüpfung … eine Barriere dar.“
Oder: S.1., 3.3.: Zitat: „Mit dem Gesamtkonzept „Ohler Wiesen“ wird die Innenstadt Wipperfürths wieder mit dem Naturraum Wupper vernetzt.“

Aus biologischer und naturschützerischer Sicht ist das nicht machbar. Städtisches Leben und ein Naturraum lassen sich nicht 'verlustfrei' vernetzen. Dabei wird und wurde Natur durch Umgestaltung und Vereinnahmung verdrängt, zumindest stark verändert.

Ein Naturraum setzt sich nicht nur aus ortsgebundenen Pflanzen, sondern aus boden-/gewässer- und klimaabhängigen Symbionten, Pflanze-Tier-, Pflanze-Pflanze- und Tier-Tier-Gesellschaften zusammen. Urbane und natürliche Räume wie insbesondere Feuchtgebiete können im eigentlichen Sinne nicht symbiontisch sein.

Was hier mit diesem und weitläufig über dieses Planungsteilgebiet vernetzt werden muss, ist der Gesamtbiotop Wupperaue flussauf- und abwärts einerseits. Das wird aber umso weniger gelingen, je mehr Menschen Zugang dazu haben werden. Die Gesamtplanung geht in genau diese Richtung. Einer ökologischen Verbesserung (1., 3.3) entspricht das nicht. Ökologisch funktionierende Räume müssen in erster Linie als Ruheräume gesehen werden. Mit vermehrtem Publikumsverkehr bei einem Freizeit- und Sportgelände ist das nicht zu erreichen.

Ein wie geplanter, aber in sich geschlossener 'Freizeitbereich' andererseits, aber in naturverträglichem Abstand zur Wupperaue, wäre im Sinne einer 'sanften Begegnung' von Mensch und Natur erstrebenswert. Unseres Erachtens ist das zweifelsfrei umsetzbar im 'inneren' Planungsbereich ab Bahndammkrone bis Gärten/Wohnbebauung, ohne den Uferstreifen der Wupper.

Stellungnahme zu 1.)
Die Bedenken werden nicht geteilt:
Die Wupperaue nördlich des Bahndammes, also der wasserwirtschaftlich und ökologisch wertvolle Bereich, soll durch geeignete Maßnahmen wieder naturnah gestaltet werden. Hierzu ist gemeinsam mit dem Wupperverband ein Konzept erarbeitet worden, das als Grundlage auch den Rückbau sämtlicher „unnatürlicher" Einbauten (Tennenplatz, Reitanlagen sowie Befestigungen und Verwallungen im Uferbereich) beinhaltet. Ziel ist es hier, dafür Sorge zu tragen, dass die extensiven Bereiche geschützt und einer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit zugeführt werden und dass in einem Teilbereich der Aue ökologisch unbedenkliche Freizeit- und Erholungsnutzungen ermöglicht werden. Ingesamt wird dieser Bereich im Vergleich zur heutigen Nutzung weniger anthropogen beeinflusst. Es werden zwar auch in diesem Bereich Freizeitaktivitäten stattfinden, das Konzept zielt jedoch auf eine klare Führung der Besucher ab, so dass zusammenhängende Uferbereiche vor der Freizeitnutzung geschützt werden. Zudem wird aufgrund der Anregungen von Behörden im parallel laufenden Wasserrechtsverfahren dem Schutz des Ufers und Altarms durch entsprechende Maßnahmen vermehrt Rechnung getragen. Im Vergleich zur heutigen Situation ist mit Umsetzung des Konzeptes somit eine deutliche Aufwertung des Naturraums verbunden, dies auch vor dem Hintergrund, dass die Wupperaue historisch bedingt immer schon anthropogen überformt war. In der Abwägung und Berücksichtigung aller Schutzgüter hat sich die Stadt daher für dieses Konzept entschieden.

Im Bebauungsplangebiet bestehen bereits heute Freizeitnutzungen, die durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. In diesem Bereich

besteht entlang des Uferstreifens heute eine öffentliche Grünanlage, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert wird. Die Ausgestaltung dieser Grünanlage ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Der Anregung, diesen Bereich von Freizeitnutzung (z.B. Spaziergängern) gänzlich freizuhalten, wird jedoch angesichts der Zielsetzung der Stadt ein entsprechendes Angebot an Naherholungsmöglichkeiten für Bürger und Besucher bereitzustellen, nicht stattgegeben.

Beschlussvorschlag zu 1.):
Die Anregungen zu den außerhalb des Bebauungsplanes angesprochenen Flächen werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch in diesem Bebauungsplan nicht abwägungsrelevant.

Die Anregungen, im Plangebiet den Uferbereich vor menschlicher Nutzung zu schützen, wird gemäß den o.g. Gründen abgelehnt.

2.)„Innenbereiche“:
Wir halten hier zwei Planungspunkte für einen ’Stilbruch’:

- Unter 5.7 „ist eine Schnitthecke zu errichten“; vermutlich auf der kommunalen Fläche. Buschhecken halten wir für ein harmonischeres Accessoire des parkartigen Geländes. Sie verursachen weniger Kosten und machen weniger Eingriffe nötig. Sie bieten mehr Lebensraum.

- Ähnlich sehen wir die Bereitstellung von „bepflanzbaren Trögen“ an einem Erd- oder Steilwall. Dahinein vorbereitete Pflanzgruben für Solitärpflanzen, Büsche o.ä., auch kriechendes/rankendes/kletterndes Pflanzenwerk als Dauerbewuchs, wirken natürlicher; aus der Erfahrung mit Kübeln, Trögen u.ä. stehen wir deren Aufstellung kritisch gegenüber.

Wir begrüßen die Einbeziehung von Voltaik- und ähnlichen Kollektoranlagen, können aber gerade dort dann den Ausschluss ebenfalls glänzender, insbesondere andersfarbiger, also bunter Dacheindeckungen u.ä. nicht nachvollziehen. Warum muss ’eine ganze Stadt’ und müssen gerade Häuser an einem Freizeitgelände langweilig unifarbig sein?

Stellungnahme zu 2.):
An der festgesetzten Schnitthecke wird auch weiterhin festgehalten. Ziel ist, einen klaren Abschluss zwischen öffentlichem Raum und privaten Flächen zu schaffen. Insbesondere entstehen durch diese abriegelnde Bepflanzung am Rand der Freizeitanlage und Spielplatz keine unübersichtlichen Nischen, die sich zum Verstecken oder sonstigem ungewollten Handeln anbieten.

Die Detailausgestaltung der Pflanzmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist nicht festsetzbar im Bebauungsplan und daher hier nicht abwägungsrelevant. Freiwachsende Gehölzgruppen sollen hierbei im Plangebiet an noch festzulegenden Stellen durchaus möglich sein, sofern besondere Ansprüche im öffentlichen Grünanlagenbereich (Vermeidung von Angsträumen, etc.) nicht entgegenstehen.

~~An der Festsetzung der Dachgestaltung wird aus folgenden Gründen festgehalten:~~

~~Der Ausschluss von glänzenden und somit lichtreflektierenden Dachmaterialien ist in der besonderen Lage der Bebauung Lüdenscheider Straße begründet. Dieser Bereich ist aufgrund der topographischen Situation von der gesamten Bahndammlänge mit stark frequentiertem Radweg aus sichtbar. Auch von der südlich angrenzenden Hangbebauung um die Hindenburgstraße ist der Blick auf die Bebauung Lüdenscheider Straße und das dahinter liegende Freizeitareal gegeben, so dass das oben genannte auch für diese Blickbeziehung gilt und negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild haben wird. Glänzende und reflektierende Materialien stören die Integration in das Orts- und Landschaftsbild, da sie aufgrund der Reflektion des Sonnenlichtes stark hervortreten. Aufgrund des Glanzes und der Lichtreflexe sind sie weithin sichtbar und ziehen die Blicke gezielt auf sich. Die exponierte Lage verstärkt diesen Effekt. Schon durch das Vorhandensein weniger glänzender Dächer würde der Bereich gegenüber der umgebenden Landschaft und Stadtsilhouette stark hervortreten, anstatt sich in sie zu integrieren.~~

~~Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaikanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes, daher sind diese hier zulässig.~~

Beschlussvorschlag zu 2.):
Der Anregung zur Pflanzung einer Buschhecke an der Grenze Grünfläche-Mischgebiet wird nicht gefolgt, die sonstigen Anregungen sind im Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

~~Die Bedenken hinsichtlich Dachgestaltung werden zurückgewiesen.~~ (in Beschlussfassung entfallen)

3.) „Uferbereich“:
Wie bereits dargestellt stehen wir einer Zuwegung o.ä. in den direkten Auenbereich grundsätzlich ablehnend gegenüber. Auch wenn einige der wildlebenden Tierarten wie z.B. Enten und Ähnliche sehr rasch lernen, ’mit Menschen umzugehen’, auf den ersten Blick sogar zum eigenen Vorteil, kann das nicht Sinn von Naturerlebnis sein.

Wir erwarten deshalb, um auf Dauer einen lebensfähigen Uferstreifen im Sinne eines Lebensraumes und einer Ruhezone für Tiere neben einem Freizeitgebiet und gegenüber einem öffentlichen PKW-Parkplatz zu erhalten, keine größere Annäherung von Gehwegen als bisher und eine Sperrung der Aue. Dieser Bereich ist bereits von der alten Eisenbahnbrücke her genügend einsehbar. ’Baden’ und ähnliche Freizeitbetätigungen müssen folglich möglich sein.

Stellungnahme / Beschlussvorschlag zu 3.)
Die Detailausgestaltung der Freibereiche obliegt der nachfolgenden Detailplanung als auch der laufenden wasserrechtlichen Genehmigungsplanung, an denen der Anreger beteiligt ist und ist nicht im Bebauungsplan festsetzbar. Die Anregungen sind daher nicht abwägungsrelevant.
4.) „Bahndamm/Bahntrasse“:
Die Einbeziehung der dem Freizeitgelände zugeneigten Seite des Bahndammes bietet eine Menge planerischer Gestaltungsmöglichkeiten, welche dem Gesamterscheinungsbild zuträglich sein werden.
Das Eindringen in die außerhalb des Teilgebietes liegende Aue über ein den Damm durchstoßendes Gebäude sehen wir sehr kritisch, ebenfalls einen dorthin vorspringenden Balkon. Beides nimmt der Aue Lebensqualität durch Verringe-

rung von Sicherheitsabständen/Fluchtdistanz durch mehr Einsehbarkeit und Beunruhigung. Den Begriff „Rückgewinnung der Flusslandschaft“ aufnehmend lehnen wir eine Aufweichung dieses Vorhabens in Form von überbreiten, asphaltierten Fahrspuren incl. Alleenartiger Bepflanzung der Dammkrone ab. Wir halten eine aufgelockerte Pflanzung von Buschwerk entlang eines Weges, nicht Straße, für sinnvoll.
Aufgrund der eigenen z.T. täglichen Nutzung (Joggen, Spazieren) wissen wir, dass selbst ein höheres Aufkommen an Radlern und Spaziergängern mittels einer bei geraden Abschnitten – wir sehen diesbezüglich den dortigen Verlauf der Dammkrone an dieser Stelle als mehr oder weniger gerade an – wie vorhandenen ca. 2m bis 2,20m breiten Schotterbahn auf der einen Seite als ausreichend an, auf der anderen Seite als landschaftsästhetisch; sollten sich zu Spitzenzeiten zu Hauf Menschen auf den Weg begeben, werden sie aller Wahrscheinlichkeit nach nicht in überdimensionalen Gruppen gleichzeitig unterwegs sein oder ’aufeinanderprallen’, sondern sich wie im Straßenverkehr entsprechend ihrer Ambitionen verteilen.

Im weiteren Verlauf auf Marienheide zu, z.B. bei Egerphal und Klaswipper, wären 3m breite Fahrspuren folglich nur mit Verbreiterung der Dammkrone eingedenk von Veränderungen am Damm möglich. Da dieser Dammabschnitt im Planungsbereich wie anderen Orts eine zu den Seiten landschafts- und lebensraumtrennende Funktion hat, wäre eine für schnelleres, saubereres Vorankommen von mehr oder weniger periodisch auftretenden Freizeitlern aufgelegte Asphaltdecke kontraproduktiv. Sie erschwert einer Vielzahl von Lebewesen einen Standortwechsel. Allerdings wären einige Tierarten, z.B. Reptilien, ähnlich dem Igel schon wegen der thermischen Eigenarten von Asphalt sekundär gefährdet. Sie suchen die wärmere Fahrbahnoberfläche auf, können aber bei heranrollender Gefahr nicht schnell genug fliehen.

Verkehrstechnisch erschwert eine asphaltierte Bahn das Miteinander von rollendem und nicht rollendem Verkehr, da Räder u.ä. auf der asphaltierten Bahn sehr viel schneller fahren als auf dem derzeitigen Belag, dies besonders bei übermäßigen Platzangeboten in der Breite. Bei vereister/verschneiter Fahrbahn liegt das Gefährdungspotential einer asphaltierten Strecke höher. Die thermische Beanspruchung wirkt auf dieses Material stärker, vor allem an exponierten Abschnitten. Stellen sich witterungsbedingte oder durch Pflanzenwurzeln, Pilzen u.ä. verursachte Schäden ein, wirken diese auf den Wanderer/Radfahrer stärker als bei einer Schotterpiste. Letztendlich ist eine zum einen breitere, zum anderen asphaltierte Bahn sowohl in der Erstellung als auch in der Wartung kostenintensiver.

Stellungnahme zu 4.):
Im Bebauungsplan ist im Bereich des heute bereits auf dem Bahndamm verlaufenden Radwegs ein 3,0 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt. Der Ausbau ist aufgrund der Frequentierung und möglichen Begegnungsfälle erforderlich und kann ohne Veränderung des Bewuchses erfolgen. Die Detailausgestaltung ist jedoch nicht Bebauungsplan-relevant und auf dieser Ebene nicht zu diskutieren.

Der Standort Vereinsheim im Bereich des Bahndamms wird aus folgenden Gründen beibehalten: In dem mehrjährigen Planungsprozess des Gesamtareals Ohler Wiesen wurden immer wieder alternative Varianten diskutiert. Die jetzt zugrunde liegende Planungskonzeption stellt eine hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz (Erhalt wertvoller Grünbereiche), Wasserrecht, Infrastrukturangebot (Erhalt bestehender innenstadt- und schulstandortnaher Sporteinrichtungen), Städtebau und Erholungsfunktion, Erschließung sowie privaten Nutzungsansprüchen optimierte Lösung dar. Sie fügt sich behutsam in den Grünbestand und die vor-

handene Infrastruktur ein.

Alternative, konfliktärmere Standorte für ein Vereinsheim in einer vergleichbaren Zuordnung auf stadteigenen Flächen, die eine entsprechende Flächengröße bieten, den funktionalen Zusammenhang und ein konfliktarmes Nebeneinanders von Nutzungen ermöglichen sowie den Ersatz für die wegfallenden Nutzungen im Überschwemmungsgebiet gewährleisten sind nicht vorhanden.

Die Gefahr, dass durch die Einsehbarkeit des Wupperauenbereichs die Lebensqualität stark beeinträchtigt wird, wird nicht gesehen. Mit Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist insgesamt eine Aufwertung des Naturraums verbunden.

Beschlussvorschlag zu 4.):
Die Bedenken zum Standort Vereinsheim werden nicht geteilt.

Die Bedenken zur Ausgestaltung des Radweges sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant. An der festgesetzten Breite von 3,0 m wird jedoch festgehalten.

*****

Die nachfolgend aufgeführten Schreiben enthalten Hinweise für die konkrete Bauausführung z.B. Leitungspläne, die aber keiner Abwägung bedürfen und sind daher nicht beigefügt:

- Schreiben vom 06.03.2009 von der Unitymedia
- Schreiben vom 10.03.2009 von der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH

Die nachfolgenden Schreiben enthalten keine Anregungen oder Hinweise. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen auch keiner Abwägung.

- Schreiben vom 16.02.2009 vom Oberbergischen Kreis, Untere Wasserbehörde
- Schreiben vom 16.02.2009 von der BEW
- Schreiben vom 04.03.2009 von der IHK
- Schreiben vom 09.03.2009 der Stadt Hückeswagen
- Schreiben vom 12.03.2009 des LVR Amt für Denkmalpflege

Schreiben A) eines Anwohners vom 18.02.2009

Wesentlicher Inhalt:
Es wird angeregt, das Baufenster auf dem Grundstück Lüdenscheider Straße 29 in westlicher Richtung bis auf 3,00 m statt 6,00 m an die Verkehrsfläche (Zufahrt Post und Freizeitgelände Ohler Wiesen) zu erweitern.
Begründung:
Das vom Anwohner, dessen Familie und Mutter bewohnte Elternhaus ist durch das mittig liegende Treppenhaus nur bedingt als Zweifamilienhaus nutzbar (keine klar abgetrennte Wohnungen). Die Erweiterungsmöglichkeit gemäß der bestehenden Darstellung im Bebauungsplanentwurf ermöglicht zwar den Anbau um ein Zimmer, aber eine erforderliche Aufteilung in eine selbstständige Wohneinheit ist

damit nicht möglich. Die angestrebte Nutzung durch mehrere Generationen in einem Haus ist ohne eigene Wohneinheit nicht mehr zeitgemäß. Die angeregte Änderung würde darüber hinaus auch eine den heutigen Bedürfnissen angepasste und kostengünstigere Lösung schaffen. Das angestrebte Ziel der Planung wird hierdurch in keiner Weise gefährdet. Auch würden keine Referenzfälle für andere Bereiche im Plangebiet dadurch geschaffen.

Stellungnahme:
Städtebaulich vertretbar ist eine Reduzierung des seitlichen Abstandes auf 3,0 m.

Beschlussvorschlag:
Das Baufenster wird antragsgemäß um 3,0m vergrößert.

Schreiben B) von 2 Bürgern vom 07.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

Es wird Widerspruch eingelegt. Der Plan greift unzumutbar Rechte einschränkend in das im Eigentum der Einwender stehende Hausgrundstück an der Lüdenscheider Straße ein.

Der Widerspruch richtet sich im Wesentlichen gegen:
1.) die Umwandlung des Hausgrundstückes durch Teilumwidmung in Gartenland und dem daraus folgenden unzumutbaren Bodenwertverlust,

Stellungnahme zu 1.)
Das von den Einwendern angesprochene Grundstück ist im Bebauungsplanentwurf als Mischgebietes festgesetzt gemäß der bestehenden Situation entlang der Lüdenscheider Straße und dem Ziel der städtischen Entwicklung. Im vorderen Bereich zur Erschließung ist in einer Tiefe von überwiegend 22,0 m eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt, die die Errichtung von Haupt- und Nebengebäuden ermöglicht. Die überbaubare Fläche verjüngt sich nach Westen aufgrund der kleiner werdenden Grundstückstiefen.

Ein Regelungsbedürfnis für diesen Sachverhalt (Überbaubarkeit der Grundstücke) erkannten die Stadtväter bereits vor mehreren Jahrzehnten. Der Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962 weist bereits eine Begrenzung der Überbaubarkeit parallel zur Lüdenscheider Straße mit zwei- bis drei- bzw. eingeschossigen Gebäuden aus. Die auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung für das Gebäude Nr. 43 geht zwar über das Maß des Durchführungsplan Nr. 8 in der Geschossigkeit hinaus, wahrt jedoch den Grundgedanken einer straßenbegleitenden Bebauung mit angemessenen Abstand zum Landschaftsraum. Die im Durchführungsplan dargestellte Überbaubarkeit wird nicht überschritten. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf orientiert sich die Baugrenze und Geschossigkeit an dem Gebäude Nr. 43. Damit wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks gegenüber den Regelungen des Durchführungsplanes deutlich erhöht, denn die Zone der möglichen dreigeschossigen Bebauung wird gegenüber dem Durchführungsplan vergrößert.

Der rückwärtige Bereich ist im BP-Entwurf nicht explizit als Gartenland festgesetzt, sondern als Mischgebiet. In den Bereichen außerhalb der Baufenster ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich durch Nebenanlagen (z.B. Gartenlau-

ben, Geräteschuppen). Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (Haupt-)Gebäude uneingeschränkt errichten zu können, widerspricht sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre und wird daher ausgeschlossen. In Anbetracht der Anregungen der Bürger und zum Bestandsschutz der legal errichteten Lager- und Werkstattgebäude in der Nachbarschaft wird ergänzend zu den jetzigen Festsetzungen eine zusätzliche Überbauung im rückwärtigen Grundstücksbereich zugelassen. In Anlehnung an die Bestandsnutzung und die angrenzenden öffentlichen Freizeitareale ist die Zulässigkeit in diesen rückwärtigen Bereichen auf Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe beschränkt. Garagen und überdachte Stellplätze sind dort ebenfalls möglich.

Ein Wertverlust ist mit dieser Festsetzung nicht verbunden, denn auch nach bestehendem Recht ist eine uneingeschränkte Bebauung des hinteren Bereichs nicht zulässig.

Beschlussvorschlag zu 1.):
Dem Antrag auf Ermöglichung der Bebauung im rückwärtigen Grundstückteil wird teilweise gefolgt. Eine uneingeschränkte Überbauung wird aus den o.g. Gründen jedoch abgelehnt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Planteil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.
Die Bedenken hinsichtlich unzumutbaren Wertverlusts werden zugewiesen.

2.) die fehlerhafte Darstellung des Gebäudebestandes auf dem Hausgrundstück Lüdenscheider Str. 35 (Istzustand),

Stellungnahme zu 2.)
Als Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf wurde die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand 2005) verwendet, die der bildliche Teil des Liegenschaftskatasters ist. Gemäß Planzeichenverordnung sind für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Das angesprochene Nebengebäude ist in dieser amtlichen Karte nicht enthalten. Da dieses für die getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich und der Abbildungsinhalt der Karte ausreichend ist, ist das Fehlen des Nebengebäudes hinnehmbar.

Beschlussvorschlag zu 2.):
Die Bedenken, dass aufgrund der fehlenden Nebengebäude der Karte unsachgemäße Festsetzungen getroffen wurden, werden zurückgewiesen.

3.) den Wegfall der Möglichkeit der Gewährung von Lager-/ Garagenbaugenehmigungen im rückwärtigen Grundstücksbereich,

Stellungnahme zu 3.)
Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll sich die bauliche Tätigkeit im vorderen Bereich der Grundstücke, d.h. zur Lüdenscheider Straße hin orientieren, siehe hierzu Stellungnahme zu 1.).

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sollten diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Stellplatzanlagen sind uneingeschränkt zur

Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen jedoch zulässig. Aufgrund der zusätzlichen Ausweisung einer überbaubaren Fläche gemäß Beschlussvorschlag zu Nr. 1) wird der Anregung nun insoweit Rechnung getragen, dass im hinteren Bereich eine Bebauung planungsrechtlich nicht ausgeschlossen wird.

Beschlussvorschlag zu 3.):

Dem Antrag auf planungsrechtliche Ermöglichung einer Bebauung im rückwärtigen Grundstückteil wird teilweise gefolgt. Eine uneingeschränkte Überbauungsmöglichkeit wird aus den unter Stellungnahme 1.) aufgeführten Gründen abgelehnt.
Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Planteil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

4.) eine noch nicht näher bezifferte Anliegerkostenumlage („Sanierungsgebiet" – Beschluss in 09/2009),

Stellungnahme zu 4.)
Für das vorliegende Sanierungsgebiet wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 142 (4) BauGB beschlossen. §§ 152 bis 156a findet daher keine Anwendung. Eine Anliegerkostenumlage erfolgt nicht. Darüber hinaus ist dies nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und in diesem Verfahren nicht regelbar.

Kein Beschluss erforderlich.

5.) massive Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeit wegen zukünftig nicht zumutbarer eingeschränkter Nutzungsänderung,

Stellungnahme zu 5.)
Der Zulässigkeitskatalog des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs lässt ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten zu: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Lediglich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier begründet ausgeschlossen.

Die Nutzung ist bereits insofern eingeschränkt, dass eine uneingeschränkte Bebaubarkeit des gesamten Grundstückes auch nach geltendem Recht nicht möglich ist. Eine unzumutbare Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit ist somit nicht gegeben.

Beschlussvorschlag zu 5.):
Die Bedenken hinsichtlich eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit werden zurückgewiesen.

6.) die zusätzlichen Belastungen durch Einschränkung der Vermietbarkeit des Wohnhauses wegen gewerblicher Nutzungen mit erhöhten Lärmbelästigungen, sofern Landschaftsbalkon und Parkplatz gewerblich genutzt werden.

Die steigende Unattraktivität gefährdet die Erzielung Kosten deckender Mieten und führt im Weiteren zu Leerständen, die wiederum erforderlich werdende Investitionen in die Gebäude verhindern und zu schleichendem Verfalle des Gebäudebestandes bis hin zu ganzen Häuserreihen in Stadtkernnähe führen.

Stellungnahme zu 6.)
Die Ängste der Einwender, dass durch die Bebauungsplanung die Vermietbarkeit des Wohnhauses gefährdet bzw. eingeschränkt ist, können begründet widerlegt werden:

- Mit der Planung verbunden ist eine Aufwertung des gesamten Areals, des bebauten Gebietes um die Lüdenscheider Straße sowie der heute eher unattraktiven und unscheinbaren Grün- und Sportanlagen.

- Eine Überschreitung der im Mischgebiet zulässigen Immissionswerte wird durch die Planung nicht vorbereitet: Der durch die Sportanlagen verursachte Lärm ist gutachterlich untersucht worden und das Ergebnis in die Planung eingestellt. Für den Bereich des geplanten Landschaftsbalkons ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Informationsgebäude, Jugendeinrichtungen und Vereinsheim“, festgesetzt. Neben Räumen für Informationen und Ausstellungen (Infobox) sowie öffentlichen Toiletten soll gegebenenfalls auch ein Angebot für einfache Gastronomie in Form eines Kiosks (Getränke und Snacks) entstehen können. Relevante Beeinträchtigungen der Bebauung Lüdenscheider Straße gemäß der Bewertung des Immissionsschutzes sind hierdurch nicht gegeben. Der konkrete immissionsschutzrechtliche Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Mit den hier geplanten Aufwertungen wird aus Sicht der Stadt Wipperfürth keine Einschränkung der Vermietbarkeit, sondern ein attraktiveres Umfeld geschaffen. Nach Umsetzung wird ein attraktives Wohnen in einer städtebaulich geordneten, ansprechenden Umgebung möglich sein. Der Bebauungsplan greift mit dieser Planung in die Rentabilität von Mieteinnahmen nicht negativ ein.

Beschlussvorschlag zu 6.):
Die Bedenken hinsichtlich Einschränkung der Vermietbarkeit werden zurückgewiesen.

7.) das fehlende Gesamtkonzept, d.h. weitere Grobplanung für die angedachten Folgeteilabschnitte für BP Nr. 93,

Stellungnahme zu 7.)
Im Sinne einer Rahmenplanung wurde über ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen (siehe auch BLZ vom 10.04. und 29.08.2008). Darauf aufbauend wurde für den gesamten Planungsbereich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.10.2008 das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und den Inhalten der Planung zugestimmt. Planungsziele und städtebauliche Konzeption für das Gesamtgebiet sind somit beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 93.1 ist hieraus entwickelt und in sich schlüssig. Die Hauptziele von Gesamtkonzeption und 1. Teilbereich sind deckungsgleich:

- *Aufwertung und Gestaltung des Erholungs- und Freizeitbereichs Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum*
- *Erhalt, Sicherung und Entwicklung von Sportanlagen*
- *Stadträumliche Integration: Verbesserung der Zugänglichkeit und Anbindung zur Innenstadt, Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote, Querbarkeit Lüdenscheider Straße*
- *Fahrverkehrsanbindung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs*
- *Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „:Wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010*
- *Erlebbarmachen der Stadt an der Wupper und Gestaltung des Erlebnisraums Wupper unter Einbeziehung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinien (EU-WRRL)*
- *Rückgewinnung als Flusslandschaft*
- *Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere Entschärfung der Hochwassersituation unter Berücksichtigung der EU -WRRL*
- *Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße*

Beschlussvorschlag zu 7.):
Die Bedenken hinsichtlich fehlenden Gesamtkonzepts werden zurückgewiesen.

8.) die fehlenden Informationen des Bauausschusses sowie das ausstehende Konzept zur Finanzierungssicherung und Ersterstellung der Machbarkeit mit Folgekosten-/ Belastbarkeitsberechnungen.

Stellungnahme zu 8.)

Die zuständigen politischen Entscheidungsgremien - Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Rat der Stadt Wipperfürth – sind über das zugrunde liegende Gesamtkonzept einschließlich Finanzierungsmöglichkeiten etc. umfassend informiert. (siehe auch Stellungnahme zu B, 7).) Dass in diesem für die Stadt Wipperfürth wichtigen Stadtraum Maßnahmen notwendig werden, wird von den politischen Gremien nicht in Frage gestellt. Durch die Ausgestaltung der Planungen werden die Folgekosten auf das notwendige Maß reduziert. Durch eine zeitgemäße Herrichtung der Infrastruktur und Sanierung und Modernisierung der Sporteinrichtungen werden die Folgekosten minimiert. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu 8.):
Die Bedenken hinsichtlich fehlenden Informationen der politischen Gremien und Finanzierungskonzept werden zurückgewiesen.

9.) Es wird sich entschieden verwahren gegen den offensichtlichen Versuch, nicht auszuschließender gewollter Nichtbeteiligung der betroffenen Eigentümer, um einer Interessenkollision aus dem Weg zu gehen. Ferner, unter offenkundiger billigender Hinnahme nicht ausreichender Informationen der künftigen Entscheidungsträger sowie noch zu prüfender, möglicherweise grenzwertiger Vorteilnahme Einzelner, den BP NR. 93 als so genannten „Freizeit-/ Seniorenpark B“ durchziehen zu wollen. Als Bürger der Stadt wird ein konstruktives Miteinander mit gewolltem Einzug von Bürger, Rat und Verwaltung erwartet.

Stellungnahme zu 9.):
Die Anschuldigungen hinsichtlich Vorteilnahme Einzelner werden entschieden zurückgewiesen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Öffentlichkeit umfassend beteiligt worden: bereits vom 21.11. bis 23.12.08 fand eine Auslegung des Vorentwurfs (frühzeitige Beteiligung) statt, nun wurde für einen weiteren Monat die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren entspricht den Bestimmungen des Baugesetzbuches und wird in jedem Bauleitplanverfahren der Stadt in dieser Art durchgeführt.

Dieses Projekt ist im Werdegang seit 2007 regelmäßig in öffentlichen Ausschüssen beraten worden. Das Gesamtkonzept wurde in der Presse veröffentlicht (siehe auch Stellungnahme zu B, 7.)

Die Ziele der Bauleitplanung sind unter Stellungnahme zu B, 7.) ausführlich dargelegt. Ein Planungsschwerpunkt für Seniorenpark ist hierin nicht enthalten.

Beschlussvorschlag zu 9.):
Die Bedenken werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Schreiben C von 2 Anwohnern vom 10.03.2009 und Ergänzung vom 12. und 14.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

Es sind zwei Grundstücke der Einwender betroffen.
Gegen einzelne Punkte des Bebauungsplanes wird Einspruch eingelegt.
Durch die Umwandlung der Grundstücke in Grünland etc. werden die Einwender finanziell hart betroffen, da der Grundstückswert um das Mehrfache sinkt und die Grundstücke letztlich unverkäuflich sind.
Im Einzelnen:

1) Gegen die Verfahrenstatik wird sehr harte Kritik geäußert. Im September 2008 ist das Gesamtareal Ohler Wiesen durch den Rat der Stadt Wipperfürth als förmliches Sanierungsgebiet beschlossen worden. Durch einen Hinweis Anfang Februar 2009 erfuhren die Einwender, dass deren Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße entwertet werden sollen. Diese Entscheidung soll der Rat am 1. April 2009 durch Abstimmung treffen.
   Die Stadt Wipperfürth beabsichtigt, Entscheidungen über Grundstücksentwertungen zu treffen und besitzt nicht den Mut, die betroffenen Grundstücksinhaber (5 Eigentümer) hierüber persönlich zu informieren. Diese Hintergangenschaft bezeichnen die Einwender als taktlos und äußerst unfair. Es lässt sogar die Vermutung ahnen, dass die Stadt auf lange Sicht mit den Grundstücken ein Vorhaben plant. Sollte dies der Fall sein, kann mit offenen Karten gespielt werden, die Beteiligten zu einem Vorgespräch an einen Tisch einzuladen und nicht so ein gemeines Versteckspiel durchzuziehen.
   Die Einwender haben sehr viele Telefonate mit Damen und Herren vom Stadtrat Wipperfürth geführt. Aus diesem Personenkreis wurde die Meinung gehört, dass die abstimmungsberechtigten Personen nicht richtig informiert sind. Dieser Plan läuft über dem Oberbegriff „Ohler Wiesen“, hier weiß jedes kleine Kind, dies betrifft den VfR Wipperfürth e.V.. In Wirklichkeit betrifft es die Eigentümer der Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße. In dem 47-seitigen B-Plan findet man die Bezeichnung „Lüdenscheider Straße“ kaum. Auch vom zurzeit bestehenden Spielplatz ist kaum die Rede. Plant die Stadt (federführend Herr Barthel) evtl. einen Seniorenpark? Vor dieser versteckt gehaltenen Planung ist Tür und Tor für Spekulationen offen.
   Es wird auch harte Kritik an dem gewählten Vertreter im Wahlbezirk 3 geübt. Seine Aufgabe wäre gewesen, die Eigentümer der Lüdenscheider Straße zu informieren.

Stellungnahme zu 1.)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Öffentlichkeit umfassend beteiligt worden: bereits vom 21.11. bis 23.12.08 fand eine Auslegung des Vorentwurfs (frühzeitige Beteiligung) statt, nun wurde für einen weiteren Monat die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren entspricht den Bestimmungen des Baugesetzbuches und wird in jedem Bauleitplanverfahren der Stadt in dieser Art durchgeführt. Darüber hinaus wurde das Projekt im

Werdegang seit 2007 regelmäßig in öffentlichen Sitzungen beraten. Das Gesamtkonzept wurde in der Presse veröffentlicht (BLZ vom 10.04.08 u. 29.08.08).

Die Ziele und Planungsinhalte im Bereich der Lüdenscheider Straße sind in der BP-Begründung ausreichend an mehreren Stellen dargelegt (z.B. Kap. 1.1, 4., 5.). Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße. Ein Planungsschwerpunkt für Seniorenpark ist hierin nicht enthalten.
Die Sorge um erhebliche finanzielle Nachteile durch die Festsetzungen hinsichtlich der Bebaubarkeit in diesem Bebauungsplan gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation ist nicht begründet (siehe hierzu auch Stellungnahme zu nachfolgender Anregung 2).

Beschlussvorschlag zu 1.):
Die Bedenken hinsichtlich unzureichender Öffentlichkeitsbeteiligung und erheblich entstehender finanzieller Nachteile werden zurückgewiesen.

2) Hinter den Häuserreihen der Lüdenscheider Straße ist im Plan ein neuer durchgezogener Strich zu sehen. Soll diese Eingrenzung evtl. die neue Entwertungszone darstellen? Das Flurstück 148 ist voll betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass seit 1999 vom Flurstück 145 hin zum Flurstück 148 ein Grundbuch eingetragenes Wegerecht besteht. Somit ist eine Zufahrt zum unbebauten Grundstück Flurstück 148 gewährleistet. Ebenfalls ist die Kanalisation über dieses Flurstück 148 neu bebaut worden, d.h. für das Flurstück 148 mit benutzbar. Seinerzeit wurden 1999 alle Voraussetzungen für ein erschlossenes Baugrundstück geschaffen. Im Übrigen ist dieses Grundstück im Besitzabgabenbescheid 2009 noch als unbebautes Grundstück ausgewiesen. Eine Neuordnung dieses Flurstückes in Grün- oder Gartenland würde uns finanziell hart treffen.
Im BP 93.1 wird von unerwünschten Aufbauten gesprochen. Gemeint ist der jetzige Zustand im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße. Was passiert, wenn man den Eigentümern die Möglichkeit verbietet, bauliche Maßnahmen auf deren Grundstücken vorzunehmen? Es wird ein uninteressantes Niemandsland, keiner renoviert mehr, es entstehen verwahrloste Ruinen. Kein Eigentümer würde mehr Interesse am Zustand seines Grundstückes haben. Es wird darum gebeten, zu bedenken, ob dieses Bild neben einem Kinderspielplatz in die Landschaft passt. Hinzu wird kommen, dass dieses Gebiet der Müllplatz für nächtlichen Unrat werden kann.
Herr Bürgermeister Forsting wird gebeten, die Bebauungslinie wieder auf die Grenze zwischen Spielplatz und Eigentümer zu setzen.

Stellungnahme zu 2.):

Ein Regelungsbedürfnis für diesen Sachverhalt (Überbaubarkeit der Grundstücke) erkannten die Stadtväter bereits vor mehreren Jahrzehnten. Der Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962 weist bereits eine Begrenzung der Überbaubarkeit parallel zur Lüdenscheider Straße mit zwei- bis drei- bzw. eingeschossi-

gen Gebäuden aus. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als private Grün- und Freifläche festgesetzt. Im Bereich der Grundstücke des Antragstellers ist nach diesem Durchführungsplan eine Überbauung nicht vorgesehen.
Die auf Grundlage des § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung für das Gebäude Nr. 43 geht zwar über das Maß des Durchführungsplan Nr. 8 in der Geschossigkeit hinaus, wahrt jedoch den Grundgedanken einer straßenbegleitenden Bebauung mit angemessenen Abstand zum Landschaftsraum. Die im Durchführungsplan dargestellte Überbaubarkeit wird nicht überschritten. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf orientiert sich die Baugrenze und Geschossigkeit an dem Gebäude Nr. 43. Damit wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke gegenüber den Regelungen des Durchführungsplanes deutlich erhöht.

Der rückwärtige Bereich ist im BP-Entwurf nicht explizit als Gartenland festgesetzt, sondern als Mischgebiet. In den Bereichen außerhalb der Baufenster ist eine Bebauung nur eingeschränkt möglich durch Nebenanlagen (z.B. Gartenlauben, Geräteschuppen). Ziel ist hier im Übergang zum bestehenden und aufzuwertenden Erholungs- und Sportareal eine grüne Zwischenzone ohne bauliche Nutzungen und Anlagen.

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sollen diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Stellplatzanlagen sind uneingeschränkt zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen jedoch zulässig.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (Haupt-)Gebäude errichten zu können, widerspricht sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre und wird daher ausgeschlossen. Sie wird im Bereich der Gebäude Lüdenscheider Straße 31 - 37 im geänderten Entwurf lediglich aufgrund der Bestandssicherung ermöglicht (siehe hierzu Stellungnahme zu Anregung B, E und K.)

Der Ausschluss der über die Definition von Nebenanlagen hinausgehenden Gebäude (z.B. Lagerhallen etc.) und Garagen im verbleibenden rückwärtigen Bereich ist wie folgt begründet:

- Die bebauten Bereiche der Lüdenscheider Straße sind Bestandteil des Gesamtplangebietes Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen. Im Sinne einer Rahmenplanung wurde für dieses Areal ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept erstellt, die in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen wurden (siehe auch BLZ vom 10.04.2008 und 29.08.2008). Ein wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist, die Innenstadt Wipperfürths wieder mit dem Naturraum Wupper zu vernetzen und den Erholungs- und Freizeitbereich Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum aufzuwerten. Eine ungeordnete Entstehung von unterschiedlichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke würde diesem Ziel zu wider laufen. Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen aufzuwerten und als attraktiven Grün- und Freizeitbereich zu gestalten, besitzt der Bereich Lüdenscheider Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung.

  Zum einen ist sie Nahtstelle zwischen öffentlichen Freiraum und Innenstadt, zum anderen fasst sie als Straßen begleitende Bebauung, teilweise im ortstypischen bergischen Baustil errichtet, eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt. Es ist städtisches Ziel, den privaten Freiraum von einer weiteren

Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten.

Ein Wertverlust ist mit dieser Festsetzung nicht verbunden, denn auch nach bestehendem Recht ist eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig, auch wenn ein Wegerecht zur Erreichung der Gartenflächen besteht.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Umfeld des jeweiligen Eigentums ist auch von Vorteil für den Grundstücksbesitzer, denn es bedeutet einheitlich für das gesamte Plangebiet, das in den sensiblen Gartenbereichen nicht ungeordnet bauliche Anlagen entstehen.

Den Bedenken hinsichtlich Bestandschutz wird in der Form gefolgt, dass im geänderten Entwurf die legal errichteten Hauptgebäude im Bereich der Flurstücke 46 bis 50 (siehe Stellungnahme zur Anregung B) durch Baugrenzenfestsetzung gesichert werden.

Die Stadt kann durch die Schaffung zusätzlicher Baumöglichkeiten keinen positiven Einfluss auf ein eventuell eintretendes Negativszenario nehmen und sich daraus begründet nicht dazu verleiten lassen, einen städtebaulich ungewollten Zustand weiter zu verfestigen. Seit 1962 ist übergeordnetes Ziel, die Entwicklungsabsichten in diesen Bereichen einheitlich und verbindlich für alle zu ordnen und die Bebaubarkeit im vorderen Bereich der Grundstücke zu konzentrieren.

Beschlussvorschlag zu 2.):
Der Anregung zur Festsetzung eines Baufensters im Flurstück 148 wird nicht gefolgt.

3) Auf dem Flurstück 150 stehen nordöstlich 3 Garagen. Die 3. (untere) Garage ist ebenfalls von der neuen Entwertungszone betroffen. Diese Garage ist nebenbei noch von dem Wurzelgewächs eines Ahornbaumes bedroht (der Stadt bekannt, s. Schreiben IV 6-61-AL vom 14.12.1999, Hr. Albrecht). Sollte der Ahornbaum in Zukunft das Mauerwerk der Garagen beschädigen, laufen die Einwender Gefahr, dass eine Neuerrichtung nicht genehmigt wird. Auch hier droht den Einwendern eine finanzielle Härte.

Stellungnahme zu 3.)
Auch für diesen Bereich der bestehenden Garagen war es städtebauliches Ziel, keine baulichen Anlagen in der Nahtstelle zur öffentlichen Grünfläche in Zukunft zu errichten. Die bestehende Garage hat Bestandsschutz.

Der Anregung der Einwender wird jedoch Rechnung getragen und in diesem Bereich zeichnerisch eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze ausgewiesen.

Beschlussvorschlag zu 3.)
Der Anregung wird gefolgt, in dem im Bereich der bestehenden Garagen eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze festgesetzt wird. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Planteil, der textlichen Festsetzungen und Begründung.

4) Errichtung einer Mauer gegen Lärm:
Es soll eine insgesamt 70 m lange Schallschutzmauer in 3 m Höhe errichtet werden. Die Einwender wohnen seit 1980 dort und haben in fast 30 Jahren nicht ein Mal gegen Spielplatzlärm, Fußballbetrieb etc. Einwände erhoben. Hier wird Rücksicht auf 1 Person genommen, der seit Jahren bekanntlich gegen jeden Lärm von Kinderspielplatz, Fußballbetrieb, Reitturnier, Busunternehmer Höller und früher Gaststätte „Drei Böcken“ mit Hilfe eines Lärmmessgerätes den Genannten manchen Ärger macht. Die Einwender sind gegen den Bau dieser Mauer, zumindest gegen die geplante 34 m lange Mauer entlang deren Grundstück. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass durch die geplante Mauer das nächtliche Treiben an den Wochenendtagen wahrscheinlich noch mehr zunehmen wird.

Stellungnahme zu 4.)
Die Lärmschutzkonstruktion ist nicht entlang des Grundstückes geplant, sondern im Bereich des Fußballplatzes und aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich. Hierbei wird im nachfolgenden Planverfahren auf eine ansprechende, dem Standort Rechnung tragende Gestaltung geachtet werden.

Das Sportplatzareal wird eingezäunt, die Lärmschutzwand wird in die Sportanlage integriert. Hierdurch einen Zusammenhang mit der nächtlichen Frequentierung zu bilden, ist unbegründet. Insgesamt soll das Parkareal einsehbar gestaltet werden, so dass sich im Vergleich zu heute eher eine Verbesserung einstellen wird.

Die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung aus Schallschutzgründen erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 4.):
Der Anregung zum Entfall der Lärmschutzwand wird nicht gefolgt.

5) Landschaftsbalkon mit Gastronomie:
Hier plant der VfR ein Vereinsgebäude mit weiteren Räumlichkeiten für Radfahrer und Wanderer, wogegen keine Einwände bestehen. Es wird aber Einspruch eingelegt gegen das geplante Gastronomiegewerbe. Seit kurzem gibt es die „Alte Drahtzieherei“, die mit den anfallenden Unterhaltungskosten zu kämpfen hat.

Stellungnahme zu 5.)
Geplant ist im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ein Informationsgebäude und Vereinsheim. Neben Räumen für Informationen und Ausstellungen (Infobox) sowie öffentlichen Toiletten soll gegebenenfalls auch ein Angebot für einfache Gastronomie in Form eines Kiosks (Getränke und Snacks) entstehen können. Ein Gastronomieangebot vergleichbar mit der „Alten Drahtzieherei“ ist nicht geplant. Relevante Beeinträchtigungen der Bebauung Lüdenscheider Straße gemäß der Bewertung des Immissionsschutzes sind hierdurch nicht gegeben. Der konkrete immissionsschutzrechtliche Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Beschlussvorschlag zu 5.):
Die Bedenken werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

6) Parkplatz und Mehrzweckplatz:
Gegen den Parkplatz werden keine Bedenken erhoben. Es wird ebenfalls alles akzeptiert, was in den letzten Jahren in diesem Bereich an Veranstaltungen durchgeführt wurde. Es wird nicht akzeptiert, wenn Veranstaltungen gewerblicher Art (Zirkus, Kirmes, Trödelmarkt) stattfinden.

Stellungnahme zu 6.)
Der im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Mehrzweckplatz dient überwiegend zur Deckung des Parkplatzbedarfes, sollte aber zusätzlich auch für Feste genutzt werden können. Daher wurde die Festsetzung Mehrzweckplatz gewählt. Immissionsschutzrechtlich dürfen Veranstaltungen maximal an 10 Tagen im Jahr stattfinden. Die planungsrechtliche Ermöglichung eines Festplatzes für gewerbliche Veranstaltungen ist kein Planungsziel und wird auch nicht mit dieser Planung vorbereitet.

Außerhalb des Bebauungsplanes, im Bereich der heutigen Reitanlage ist die Anlage eines größeren Mehrzweckplatzes geplant, der auch für Veranstaltungen wie Trödelmarkt, Zirkus etc. genutzt werden soll. Dies ist jedoch nicht Inhalt des jetzigen Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag zu 6):
Die Bedenken hinsichtlich des Mehrzweckplatzes im Plangebiet werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

7) Was geschieht mit den Plätzen im BP 93.2 usw. (u.a. „Drei Böcken“)? Wird hier auch schon unter dem Mantel der Verschwiegenheit gearbeitet? Das Vorhaben in diesem Gebiet geht die Einwender sicherlich indirekt etwas an.

Stellungnahme zu 7.):
Das gesamte Areal Ohler Wiesen ist ein Projekt der Regionalen 2010. Dieses Projekt ist im Werdegang seit 2007 regelmäßig in öffentlichen Ausschüssen beraten worden. Das Gesamtkonzept wurde zudem in der Presse veröffentlicht (BLZ vom 10.04.2008 und 29.08.2008), siehe hierzu auch Stellungnahme zu C 2.

Beschlussvorschlag zu 7.):
Die Bedenken hinsichtlich unzureichender Information werden zurückgewiesen.

Ergänzendes Schreiben C1 vom 12.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

1.) Die festgesetzte Baugrenze verläuft sogar durch die bestehende Terrasse. Diese Einschränkung geht zu weit. Es wird beantragt, zumindest den Bau eines Wintergartens im rückwärtigen Bereich zuzulassen.

Stellungnahme zu 1.) / Beschlussvorschlag zu 1.):
Der Anregung der Einwender wird wie folgt Rechnung getragen:

Die Planzeichnung wird in der Art geändert, dass die überbaubare Fläche das bestehende, zurückgesetzte Gebäude umfasst und im rückwärtigen Bereich im vertretbaren Rahmen eine Überbauung ermöglicht. Der Rücksprung ist städtebaulich begründet in der Öffnung zum Freiraum. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

2.) Neben den bereits erläuterten mehrfachen Grundstücksentwertungen, Wertverlust am eigenen Wohnhaus und der Lärmschutzmauer werden wir durch Anliegerbeteiligung an einer Straße belastet, die zu 90% von Nicht-Anwohnern befahren wird, z.B. Schülern, Sportlern, Spielplatzbesucher, Reit-Verein und später Parkplatz für Radfahrer und Wanderer.

Stellungnahme zu 2.):
Die Beteiligung der Anlieger an den Kosten der Erschließung richtet sich nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) und wird auch im nicht beplanten Innenbereich angewendet. Es besteht jedoch seit 1962 bereits ein Durchführungsplan.

Beschlussvorschlag zu 2.):
Die Bedenken sind im Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant und werden daher hier zurückgewiesen.

Ergänzendes Schreiben C2 vom 14.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Beschränkung auf überbaubare Fläche (22,0 m Baugrenze)
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Nichtzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz
- Lärmschutzwand
- Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.08: fehlende Informationen der betroffenen Eigentümer

Stellungnahme:
Die Bedenken werden überwiegend zurückgewiesen, siehe Stellungnahme zur Bürgeranregung D).

Zur Zulässigkeit von Garagen und Überbauung, siehe Stellungnahme und Beschlussvorschläge zu C, 3.) und C1, 1.).

Kein Beschluss erforderlich.

Schreiben D) eines Eigentümers vom 11.03.2009

Hinweis: die Stellungnahme des Einwenders gliedert sich in die lfd. Nr. 1.) bis lfd. Nr.13.). Die darüber hinaus in der Zusammenfassung des Einwenders oder im Anschreiben aufgeführten Bedenken und Anregungen werden im Anschluss behandelt (Nummerierung A1 bis A6).

Widerspruch / Stellungnahme lfd. Nr. 1

Fehlerhafte Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes

Der Bebauungsplan stellt nicht die exakten Verhältnisse vor Ort dar. Entsprechend wird ihm in der vorliegenden Form widersprochen, da er zu einer fehlerhaften Abschätzung der notwendigen Sanierungseingriffe und der geforderten Baulinie von 22 m führt.

Begründung

- Die rückwärtige Bebauung im Bereich der Lüdenscheider Straße 29 bis 45 (BP 93.1) ist fehlerhaft wiedergegeben. Die vorhandene Stein- und Erdbauwerke werden nicht vollständig erfasst und bewertet (trotz 17-jähriger Vorbereitungen des Sanierungsvorhabens).
- Entsprechend ist zu vermuten, dass weitere Erfassungsfehler im Bereich der östlichen Lüdenscheider Straße bis hin zur Leiersmühle vorliegen.
  Die Projektverantwortlichen werden gebeten,
  a) eine vollständige und korrekte Gesamterhebung für den Gesamtbereich des BP 93 wie auch gleichermaßen für den BP 93.1 darzustellen,
  b) hierbei zu erläutern, wo ein Bestandsschutz greifen soll und wo nicht,
  c) daraus resultierend auch je Einzelfall abzuschätzen, welche Konsequenzen und wirtschaftlichen Eingriffe hier zu erwarten sind.
  d) Auf dieser Basis wird um Erläuterung gebeten, welche Einzelabstimmungen mit Grundstückseigentümern oder Mietern in den seit Festsetzung als Sanierungsgebiet mit Beschluss vom 02.10.1990 stattgefunden haben oder in Zukunft konkret beabsichtigt sind.

- Entsprechend bleibt zu vermuten, dass man diese Unsicherheiten bewusst planungsrechtlich eingebaut hat, um sich die stillschweigende Zustimmung der hier betroffenen Grundstückseigentümer zum BP 93.1 zu ermöglichen. Das Erpressungspotential (drohender Abriss bzw. drohende Nutzungsverbote etc.) ist wirtschaftlich hoch und offensichtlich.
- Baurechtlich unerfahrene Grundstückseigentümer wurden in den letzten Tagen mit dem Verweis auf den Bestandsschutz beruhigt. Ihnen wurde aber im Sinne einer verständlichen und Empfänger orientierten Darstellung der Konsequenzen nicht oder nicht umfassend erläutert.

Der so genannte Bestandsschutz ist mit gravierenden wirtschaftlichen Mängeln behaftet. Einerseits kann er sich nicht auf die nicht erfassten Bauwerke und Nutzungen erstrecken, andererseits verliert er seinen Wert, wenn, wie von der Verwaltung mündlich dargestellt, eine zukünftige Nutzungsänderung jenseits der 22 m Baulinie kaum noch möglich ist. Und würde ein Gebäude brennen, dürfte es nicht einmal mehr aufgebaut werden. Dies führt zu einer mittelfristigen Entwertung und Ruinenlandschaft entlang der rückwärtigen Seite der Lüdenscheider Straße. Diese Entwicklungsprognose steht darüber hinaus im krassen Widerspruch zu den qualitativen Sanierungszielen der Ohler Wiesen.

Stellungnahme zu lfd. Nr. 1:
Als Planunterlage für den Bebauungsplanentwurf wurde die ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte, Stand 2005) verwendet, die der bildliche Teil des Liegenschaftskatasters ist. Im Bereich der geplanten baulichen Veränderungen (Sport- und Grünanlagen etc.) wurde zusätzlich eine vermessungstechnische Ergänzung mit Gehölzbeständen und Höhen erstellt. Gemäß Planzeichenverordnung sind für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die angesprochenen Nebengebäude und Erdbauwerke sind in dieser amtlichen Karte nicht enthalten. Da dieses für die getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich und der Abbildungsinhalt der Karte ausreichend ist, ist das Fehlen hinnehmbar. Die Stadt und das Planungsbüro haben sich entgegen dieser Vorwürfe sehr Wohl mit der Situation vor Ort beschäftigt. Die im Bebauungsplan dokumentierten und begründeten Planungsabsichten sind städtebaulich begründet (siehe auch Stellungnahme zu D, lfd. Nr.2) und decken sich zudem mit den Festlegungen des Durchführungsplans von 1962. Die Gründe für das Festhalten an diesen Planungszielen sind den folgenden Stellungnahmen zu entnehmen.

Wieviele und welche Einzelabstimmungen in der Vergangenheit mit Grundstückseigentümern in diesem Bereich geführt wurden, ist nicht für die Beurteilung der abwägungsrelevanten Belange von Bedeutung. Die Vorwürfe hinsichtlich Erpressungsversuch und Verschleierung werden zurückgewiesen: Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Öffentlichkeit umfassend beteiligt worden: bereits vom 21.11. bis 23.12.08 fand eine Auslegung des Vorentwurfs (frühzeitige Beteiligung) statt, nun wurde für einen weiteren Monat die Offenlage durchgeführt. Das Verfahren entspricht den Bestimmungen des Baugesetzbuches und wird in jedem Bauleitplanverfahren der Stadt in dieser Art durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist Teil des Gesamtplangebietes Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen. Im Sinne einer Rahmenplanung wurde für dieses Areal ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept erstellt, die in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen wurden (siehe auch BLZ vom 10.04.2008 und 29.08.2008). Es fanden somit umfassende Informationen statt.

Beschlussvorschlag zu 1.):
Die oben aufgeführten Bedenken hinsichtlich unzureichender Bestandsaufnahme

des Ist-Zustandes werden zurückgewiesen.

Den Bedenken hinsichtlich unzureichender Berücksichtigung des Bestandsschutz wird in der Form gefolgt, dass im geänderten Entwurf die legal errichteten Hauptgebäude und Garagen im Bereich der Flurstücke 46 bis 50 (siehe Stellungnahme zur Anregung B) durch Baugrenzenfestsetzung gesichert werden. (siehe Beschlüsse zu B, D und K).

Die sonstigen Bedenken (Verunsicherung) werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 2

Wegfall der Baulinie „22-Meter“ / Verbot Zweite Reihe

Der Baulinie von 22 Metern wird widersprochen. Sie ist weder unter Würdigung der Gesamtsituation des BP 93 begründet, noch städtebaulich wünschenswert, da sie die Entstehung von Angsträumen geradezu fördert.

Darüber hinaus stellt die vorgesehene Baulinie einen wesentlichen wirtschaftlichen Eingriff für die unmittelbar Betroffenen dar, der nicht hinzunehmen ist – auch nicht angesichts der zu beachtenden Konsequenzen der Immissionsverordnung für Sportstätten.
Entsprechend ist zu fordern, die Baulinie komplett aufzuheben und mit den Grundstückseigentümern eine städtebaulich anspruchsvolle Bebauung entlang der Grenze zu den Ohler Wiesen zu erreichen.

Begründung

- Wie bereits in der Stellungnahme 1 erläutert, ist der bauliche Ist-Zustand entlang der Lüdenscheider Straße fehlerhaft erfasst, wodurch eine Abwägung grundsätzlich erschwert und anfechtbar wird.
- Der hier relevante BP 93 (bis zur Leiersmühle) dokumentiert (sofern er dann korrekt und vollständig ist) eine überwiegende bauliche Nutzung des Hinterlandes. Er zeigt zahlreiche Baukörper in der so genannten „Zweiten Reihe“ und zeigt Baukörper mit erheblichen Bautiefen. Die hier angesprochenen Gebäude wurden überwiegend im Rahmen eines geordneten Baugenehmigungsprozesses in den letzten Jahren bewilligt. Entsprechend der hier praktizierten Genehmigungspraxis und der im BP 93 angestrebten einheitlichen Linie ist hier nicht erkennbar, auf welcher Basis eine Baulinie von 22 m stichhaltig begründet wird.
- Aus allen bekannten Ausführungen ist nur bekannt, dass man als einziges Argument für die Herleitung der Baulinie und des Verbotes der „Zweiten Baureihe“ die rückwärtige Hausgrenze des Hauses Lüdenscheider Straße 43 heranzieht, die sich in etwa mit der Balkongrenze des Leiters des Bauamtes Wipperfürth deckt. Weiterführende Erklärungen oder Herleitungsansätze wurden auf Nachfrage nicht gegeben.
  Dieser Herleitung wird entsprechend strikt widersprochen. Die Baulinengrenze deckt sich nicht mit der überwiegend vorzufindenden Situation bis zu Leiersmühle, und sie deckt sich auch nicht mit dem Rand der gewerblich genutzten Flächen im Bereich Nr. 29 ff..

- Die öffentlich ausliegenden Planungen des BP 93 zeichnen für das Areal „Dreiböcken“ eine größere bauliche Nutzung ein, die eine Gesamtnutzung des Grundstückes in größerer Breite und Tiefe vorsehen, ohne hier aber konkrete Aussagen zu machen.
  Da dieses Areal aber bereits heute die volle ca. 80 m tiefe Grundstücksfläche nutzt und dieses Areal im Sanierungsgebiet des BP 93 liegt, ist es für eine Beurteilung der Baugrenze Ziel führend, wenn die konkreten Baulinien des unmittelbar angrenzenden Areals „Dreiböcken“ bekannt, öffentlich diskutiert und berücksichtigt werden.
  Das „Dreiböcken-Areal“ bzw. das VfR-Vereinsheim bildet nämlich eine natürliche Flucht mit den heute existierenden Baukörpern entlang der Lüdenscheider Straße 21 bis 45 und zwar exakt entlang der Grundstücksgrenze zur Ohler Wiesen. Darüber hinaus ist es ein Fluchtpunkt für die Bebauung entlang der östlichen Lüdenscheider Straße bis zur Leiersmühle.

  Für eine Abwägung der beabsichtigten Baulinie ist deshalb die Beantwortung der folgenden Fragen unverzichtbar:

  A1) Gibt es ein vollständiges und fehlerfreies Verzeichnis für den gesamten BP 93, das die Bautiefen der Bebauung (darin unterschieden nach Bautiefe der Ersten Reihe und Bautiefen inkl. der „Zweiten Reihe“) aufzeichnet?
  AA) Wenn nicht, wird deren Erstellung gefordert.
  A2) Wenn ja, wird eine Offenlegung, Diskussion und öffentliche Abwägung hierzu gefordert.

  Hierbei ist nicht nur die grafische Aufbereitung gefragt, sondern es müssen Fakten und Zahlen her. Erst auf dieser Basis ist eine Würdigung der derzeit vorgesehenen und äußerst restriktiven bzw. willkürlichen Festlegung der Baulinien im BP 93.1 möglich.

  B) Wird das auf dem Areal befindliche Vfr-Vereinsheim abgerissen und die Fläche renaturiert?
  B1) Wenn ja, auf Basis welcher Beschlusslage?
  B2) Wenn nein, ist eine weitere bauliche Nutzung (Bestand oder Neubau) an dieser Stelle möglich und vorgesehen? Wenn ja, wäre dies ein wesentlicher Ausgangspunkt für die Festlegung der Bautiefen, denn dieser Punkt wäre dann ein „historisch geborener“ und „entwicklungspolitisch gekorener“ Fluchtpunkt.
  C) Liegen der Stadt oder den am Planungsprozess beteiligten Personen und Einrichtungen Informationen vor, die eine konkrete Bebauung des Areals „Dreiböcken“ zum Gegenstand haben, so z.B. in Form von informellen oder formellen Bauvoranfragen, Investorengesprächen o.ä.?
  C1) Wenn nein, bitte ich um eine entsprechende schriftliche Erklärung.
  C2) Wenn ja, bitte ich um konkrete Stellungnahme, wie man hier eine Grundstücksnutzung (Grundflächenzahl, Bautiefe) erlauben würde.

- Das Festhalten an einer restriktiven Baulinie (22 m) und an einem restriktiven Bestandsschutz führt mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einer weiteren Verödung der rückwärtigen Lüdenscheider Straße (mittelfristiger Leerstand, Ruinenlandschaft). Dieses Szenario steht in krassem Widerspruch zu den Zielen des Sanierungsgebietes. Jedenfalls kann es nicht Ziel sein, dass man für sechsstellige Summen Landschaftsbalkone anlegt, um dann die via Bestandsschutz „zementierte" Hässlichkeit der rückwärtigen Lüdenscheider Straße verwundert zu betrachten.
  Dieser Planungsfehler kann nur behoben werden, wenn man eine wirtschaftlich sinnvolle und ästhetisch ansprechende Bebauung entlang der Grundstücksgrenze zur Ohler Wiese zulässt – und zwar in voller Grundstückstiefe.
- Die im Bebauungsplan vorgeschlagene „Kosmetik-Fassade" aus Hecke und ca. 10 bis 15 m hohen Bäumen kann diesen Mangel weder strukturell noch städtebaulich gewollt ausgleichen. Es würde ein hässlicher Rückzugsraum für Ungeziefer/ Ratten etc. und Angstraum entstehen, in unmittelbaren Bereich des Kinderspielplatzes („Heroinnadel im Sandkasten"). Es liegt eine fehlerhafte Abschätzung der Konsequenzen in der Bauplanung vor. Dass das ausdrücklich formulierte B-Plan-Ziel der Beseitigung von Angsträumen (Jugend-Gangs, Drogenabhängige, „Alkoholiker-Bänke", „Gestrandete", „Vandalismus-Täter" etc.) hat man damit deutlich verfehlt.
- Entsprechend ist dann auch zu fordern, die bauliche Nutzung der Grundstücke der Lüdenscheider Straße bis zur Grenze zu den Ohler Wiesen zu ermöglichen. Einerseits weil dies in der Logik der Baulinie und der überwiegend vorfindbaren Bebauung des BP 93 liegt. Andererseits ist nur so sichergestellt, dass die Grundstückseigentümer Verantwortung für ihr Hinterland übernehmen und eben dafür Sorge tragen, dass keine zusätzlichen Angsträume entstehen. Diese Verantwortung wäre bei einer Umwandlung in wertloses Gartenland und zukünftigen Nutzungsverboten sicherlich nicht gegeben.
- Den aufgezeigten Forderungen kann man nur gerecht werden, wenn man mit den Grundstückseigentümern einen offensiven, auf Investitionen und Sanierungsmaßnahmen gerichteten Entwicklungsdialog schnellstmöglich beginnt (analog zum Vorgehen mit dem VfR). Hierfür ist es aber unerlässlich, die bisherigen Restriktionen aus dem Bebauungsplan herauszunehmen. Anderenfalls kann man einen partnerschaftlichen Entwicklungsdialog nicht erwarten.
- Die derzeit öffentlich ausliegende Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB sagt auf Seite 6: „Die städtebaulichen Kanten der Nordbebauung der Lüdenscheider Straße werden durch Arrondierung der Bebauung und Baulückenschließung neu definiert". Dieser Aussage wird widersprochen, da der Inhaber der Baulücke dem vorliegenden Bebauungsplan widerspricht und auch nicht bereit ist, unter den aufgezeigten Bedingungen (Fehl-) Investitionen zu tätigen.

<u>Stellungnahme zur lfd. Nr. 2:</u>
Die Bedenken hinsichtlich unzureichender Bebaubarkeit werden zurück-

gewiesen:

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll sich die bauliche Tätigkeit im vorderen Bereich der Grundstücke, d.h. zur Lüdenscheider Straße hin orientieren. Dies wird durch Festsetzung einer Baugrenze – nicht Baulinie – gewährleistet.
Ein Regelungsbedürfnis für diesen Sachverhalt (Überbaubarkeit der Grundstücke) erkannten die Stadtväter bereits vor mehreren Jahrzehnten. Der Durchführungsplan Nr. 8 aus dem Jahr 1962 weist bereits eine Begrenzung der Überbaubarkeit parallel zur Lüdenscheider Straße mit zwei- bis drei- bzw. eingeschossigen Gebäuden aus. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist dort als private Grün- und Freifläche festgesetzt. Die auf Grundlage des § 34 BauGB erteilte Baugenehmigung für das Gebäude Nr. 43 geht zwar über das Maß des Durchführungsplan Nr. 8 in der Geschossigkeit hinaus, wahrt jedoch den Grundgedanken einer straßenbegleitenden Bebauung mit angemessenen Abstand zum Landschaftsraum. Die im Durchführungsplan dargestellte Überbaubarkeit wird nicht überschritten. Im aktuellen Bebauungsplanentwurf orientiert sich die Baugrenze und Geschossigkeit an dem Gebäude Nr. 43. Damit wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks gegenüber den Regelungen des Durchführungsplanes deutlich erhöht.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (Haupt-)Gebäude und Garagen errichten zu können, widerspricht sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre und wird daher ausgeschlossen. Sie wird im Bereich der Gebäude Lüdenscheider Straße 31 -37 im geänderten Entwurf lediglich aufgrund der Bestandssicherung ermöglicht (siehe hierzu Stellungnahme zu Anregung B, E und K.)

Der Ausschluss der über die Definition von Nebenanlagen hinausgehenden Gebäude (z.B. Lagerhallen etc.) und Garagen im verbleibenden rückwärtigen Bereich ist wie folgt begründet:

- Die bebauten Bereiche der Lüdenscheider Straße sind Bestandteil des Gesamtplangebietes Wupper-Innenstadt, Teilbereich Ohler Wiesen. Im Sinne einer Rahmenplanung wurde für dieses Areal ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept erstellt, die in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen wurden (siehe auch BLZ vom 10.04.2008 und 29.08.2008). Ein wesentliches Ziel dieses Konzeptes ist, die Innenstadt Wipperfürths wieder mit dem Naturraum Wupper zu vernetzen und den Erholungs- und Freizeitbereich Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum aufzuwerten. Eine ungeordnete Entstehung von unterschiedlichen Gebäuden im rückwärtigen Bereich der Grundstücke würde diesem Ziel zu wider laufen. Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung, den öffentlichen Bereich um die Ohler Wiesen als attraktiven Grün-, Freizeit- und Erholungsbereich aufzuwerten, besitzt der Bereich Lüdenscheider Straße eine besondere städtebauliche Bedeutung.

  Zum einen ist sie Nahtstelle zwischen öffentlichen Freiraum und Innenstadt, zum anderen fasst sie als Straßen begleitende Bebauung, teilweise im ortsty-

pischen bergischen Baustil errichtet, eine der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt. Es ist städtisches Ziel, den privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten.

Ein Wertverlust ist mit dieser Festsetzung nicht verbunden, denn auch nach bestehendem Recht ist eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht zulässig. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für ein Mischgebiet gemäß § 17 BauNVO. Auch unter Beachtung dieser gesetzlichen Vorgabe ist eine flächendeckende Überbauung nicht möglich.

Die Entstehung von Angsträumen aufgrund einer unzulässigen hinteren Grundstücksbebauung ist nicht nachvollziehbar und kann nicht als Argumentation für eine Erweiterung der überbaubaren Flächen herangezogen werden. Ebenso wird durch die auf der öffentlichen Fläche herzurichtenden Schnitthecke die Einsehbarkeit nicht in der Art eingeschränkt, dass Angsträume entstehen.

Der Bereich östlich des Stiches Lüdenscheider Straße (hier „Dreiböcken“ genannt) ist nicht mit der Situation westlich vergleichbar: zum einen führen die angrenzenden Bestandsnutzungen dieses Areals zu anderen städtebaulichen Zielen (z.B. keine angrenzende Sportplatznutzung), zum anderen ist das Gebiet strukturell nicht vergleichbar. Mit einer Tiefe von mehr als 75m sind hier die Voraussetzungen gegeben, eine bauliche Entwicklung in die Tiefe zu ermöglichen. Erste Planungsüberlegungen, die im Integrierten Handlungskonzept dargestellt sind, erschließen den Bereich über 2-3 Wohnstiche. Diese Planungsideen sind im Weiteren zu präzisieren. Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit sind die Anregungen hierzu nicht Inhalt des jetzigen Planverfahrens.

Auch die Frage zum Umgang mit dem VfR-Vereinsheim ist nicht Inhalt des jetzigen Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag zu lfd. Nr. 2.):
Die Bedenken zu den Themen Wertverlust, restriktiver Bestandsschutz, Verödung / Angstraum, unzureichende Bebauungsmöglichkeiten werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich VfR-Heim und angrenzendem Plangebiet sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant und werden daher zurückgewiesen.

Die Begründung wird um die o.g. Argumentation ergänzt.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 3

Garagen- und Carportverbote / Stellplatzverbote

Der BP 93.1 sieht vor, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur „innerhalb der überbaubaren“ Fläche errichtet werden dürfen und Stellplätze

„zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen“ zulässig sind. Diesen Einschränkungen wird widersprochen:

Begründung

- Wie bereits unter Widerspruch 2 erläutert, dürfte eine Baulinie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zu den Ohler Wiesen angezeigt sein. Dies entspräche der natürlichen Fluchtung anhand der real gegebenen Voraussetzungen.
- Sollte man eine weniger tief reichende Baulinie erfolgreich durchsetzen können, so wird sich dessen ungeachtet trotzdem eine gestalterisch anspruchsvolle Garagenbebauung entlang der Grenze zu den Ohler Wiesen empfehlen. Es wäre eine wichtige Voraussetzung, um die desolate Gebäudestruktur (Begründung für den Sanierungsplan) im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße überhaupt erst sanieren oder schließen zu können. Gerade dies ist ja erforderlich, um Gebäuderuinen und Angsträume entlang der Grenze zu vermeiden.
  Darüber hinaus wäre diese Grenzbebauung wahrscheinlich die preiswerteste, wirksamste und von allen Partner akzeptierteste Form einer Lärmschutzmaßnahme. Außerdem wäre auch nicht verständlich, warum die Anwohner zukünftig auf einen großen VfR-Parkplatz mit vielen Autos schauen müssen, wohingegen den Fußballern und Autofahrern der Blick auf ggf. begrünte Garagenrückseiten, die vielleicht irgendwo durch die Hecken zu erkennen wären, nicht zuzumuten ist. Es wird um Begründung gebeten.
- Die derzeit im BP 93.1 zur Entscheidung vorliegende Extremvariante sieht eine Baulinie von 22 m vor, eine Grundflächenzahl von 0,6, einen Abstand der Garagen von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche und eine Zulässigkeit der Garagen-/ Carport-Bebauung nur innerhalb der Baulinie. Diesen Einschränkungen wird widersprochen, da sie eine wirtschaftliche Grundstücksverwertung ebenso verhindern wie eine architektonisch anspruchsvolle Gebäudegestaltung auf dem Grundstück.
  Man kann nicht einerseits eine Arrondierung bzw. Schließung von Baulücken mit Wohn- und Geschäftshäusern als Planungsziel definieren und andererseits unter Beachtung von notwendigen Abstandsflächen und Zurechnung von Garagenflächen eine sinnvolle Bebauung massiv und unnötigerweise erschweren.
- Darüber hinaus wird der quantitativen Eingrenzungsformel „in angemessener Zahl“ bei der Bemessung zulässiger Stellplätze widersprochen. Es ist nicht klar, woraus sich die Angemessenheit ergibt und wozu diese Eingrenzung notwendig ist. Folglich ist die Anwendung dieser Regelung nicht operational.
  Da nicht auszuschließen ist, dass die Regelung zukünftig sehr restriktiv angewandt wird, um Parker auf gebührenpflichtige städtische Parkplätze zu lenken, wird diese Regelung auch aus diesem Grunde abgelehnt, da sie zu Lasten von Mietern und Geschäftskunden geht.

Stellungnahme zu lfd. Nr. 3:

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll sich die bauliche Tätigkeit im vorderen Bereich der Grundstücke, d.h. zur Lüdenscheider Straße hin orientieren, siehe hierzu Stellung zu D, lfd. Nr. 2.).

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sollten diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Stellplatzanlagen sind uneingeschränkt zur Sicherung einer ausreichenden Anzahl von Stellplatzflächen jedoch zulässig, hier erfolgte somit auf BP-Ebene – anders als vom Antragsteller verstanden - keine Einschränkung. In Anbetracht der Tiefe des Gesamtgrundstücks und der Anregungen der Bürger wird ergänzend zu den jetzigen Festsetzungen eine Zulässigkeit für Garagen und Carportanlagen im Bereich der Wohngebäude Lüdenscheider Straße Nr 39 – 45a in einer Tiefe von 6 m nordwestlich der Baugrenze neu festgesetzt.

Eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen mit dem Ziel, auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (Haupt-)Gebäude errichten zu können, widerspricht sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre und wird daher ausgeschlossen. Sie wird im Bereich der Grundstücke 46 bis 50 im geänderten Entwurf lediglich aufgrund der Bestandssicherung ermöglicht (siehe hierzu Stellungnahme zu Anregung B, E und K.) Der Vergleich mit den heute unbebauten Grundstücken ist hier nicht gegeben und eine Ausdehnung dieser Baugrenzenfestsetzung auf die heutigen Freiflächen städtebaulich nicht gewünscht. Eine Abschottung durch Garagen etc. als Lärmschutz ist für diesen Bereich nicht erforderlich. Hier überwiegen die städtebaulichen Gründe zur Beibehaltung der Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksfläche“.

Ein Wertverlust ist nicht gegeben, eine anspruchsvolle Gebäudegestaltung ist nach wie vor möglich.

Der angesprochene störende Blick der Bewohner auf die Parkplatzflächen wird im Rahmen der Ausgestaltung durch eine Eingrünung gemindert.

Beschlussvorschlag zu lfd. Nr. 3.):
Der Anregung wird teilweise gefolgt, in dem im Anschluss an das Baufenster eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze hinter den Häusern HNR 39 bis 45a festgesetzt wird. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Planteil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die sonstigen Bedenken und Anregungen zu Wertverlust, Blick auf Parkplatz, Eingrenzung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten, Garagen als Lärmschutzmaßnahme werden zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 4

MZP – Mehrzweckparkplatz (sog. Party-Parkplatz)

Dem im BP 93.1 vorgesehenen Mehrzweckparkplatz wird widersprochen. Die Notwendigkeit eines Parkplatzes wird grundsätzlich anerkannt, jedoch wird der (gewerblich orientierten) Mehrzweckoption grundsätzlich widersprochen. Darüber hinaus wird aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen angeregt, eine wesentlich kleinere, ggf. zweigeschossige Ausführung zu wählen.

Begründung

- Der Umweltbericht (Entwurf vom 17.02.2009) weist 5.842 qm versiegelte Fläche für Straße und Parkplatz aus. Davon dürfen ca. 50%, mithin also fast 3.000 qm, für den MZP verbraucht werden. Dieser Landschaftsverbrauch ist ökonomisch, ökologisch, haushaltspolitisch und planungsrechtlich abzulehnen, jedenfalls in dieser Dimensionierung und Nutzungsoption.
- Wirtschaftlich widerspricht die Dimensionierung des MZP dem Prinzip sparsamer Mittelverwendung bzw., es wäre ein gravierender Fall von Geldverschwendung und ökologischem Raubbau!
  Folgt man den Begründungen zur Errichtung des kostspieligen Landschaftsbalkons mit Treppen etc. im Bereich der Eisenbahnbrücke, dann erfolgt damit eine unmittelbare und gewollte Anbindung des Parkplatzes Ohler Wiesen/ Festparkplatz an die Sportstätten. Über diesen Parkplatz soll (so die Begründung im BP 93.1) die überwiegende Zahl der Besucher gelenkt werden (sowohl Sportstätten-Besucher als auch Touristen).
  Mit rund 175 perfekt ausgebauten Parkplätzen sowie weiteren ca. 40 Parkplätzen im unmittelbaren Bereich der Alten Drahtzieherei hat man heute bereits geradezu ideale Parkraumbedingungen. Nur wenige Fußballeinrichtungen verfügen über vergleichbaren Parkraum in unmittelbarer Wettkampfstätten-Umgebung und zwar zu Bedingungen, bei denen fast immer ein freier und leicht zugänglicher Parkplatz zu bekommen ist.
- Es ist daher überhaupt nicht ersichtlich, weshalb man noch einen weiteren, versiegelten Groß-Parkraum von ca. 3.000 qm Grundfläche benötigt, wo doch der vorhandene schon nicht ausgelastet ist.
  Man könnte den „Komfort-Parkplatz“ des VfR wahrscheinlich wesentlich verkleinern, würde man das VfR-Vereinsheim näher an die Bahnbrücke verlegen bzw. einigen Besuchern und Spielern zumuten, einen ca. 250 m langen Fußweg in Kauf zu nehmen. Unseren Schülern muten wir ja auch Schulwege in vergleichbarer Länge zu.
  Die Machbarkeit und die erkennbaren Einsparpotentiale müssen quantifiziert und bewertet werden, um eine Ziel führende Abwägung sicherzustellen. Es wird daher um eine ergänzende Information gebeten und eine schlüssige Begründung für die Nichtprüfung bzw. das Verwerfen dieser Alternative.
- Unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten ergeben sich zwei weitere gewichtige Einwendungen gegen die Dimensionierung des Parkplatzes.
  A) Aufgrund der überdimensionierten Flächenbedarfe für den MZP-Parkplatz kommt es unweigerlich zu einer unnötigen Verdrängung des existierenden Reitsportareals. Hiermit sind extreme Kosten und Existenzrisiken für den Reitsportverein verbunden, deren Abschätzung den ausliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen ist.
  Es wird um Darstellung gebeten, welche Abstimmungen (wer? wann? was?) mit dem Reitsportverein stattgefunden haben, welche Kostenbelastungen für den Verein und für die Stadt aus der „erzwungenen“ Umsiedlung entstehen und inwieweit dieser wahrscheinlich MZP-Parkplatz getriebene Verdrängungswettbewerb

politisch abgestimmt wurde. Entsprechend der vom BauGB geforderten Konsequenzen-Abschätzung wird um Angabe gebeten, welche Gründe eine kostenintensive Verdrängung des Reitsportvereins begründen.

B) Der überdimensionierte Mehrzweckparkplatz ist aus Sicht der unmittelbaren Umweltkostenbelastungen unwirtschaftlich. Es wird daher die Darlegung einer schlüssigen und überarbeiteten Kosten-Nutzen-Rechnung (inkl. der Belastungen aus Ausgleichsflächen, Reitplatzumsiedlung, Lärmschutzmaßnahmen, Reflektionsschutzmaßnahmen, Entwässerungskosten etc.) gefordert.

- Aus ökonomischen und ökologischen Gründen wird es sich empfehlen, den neuen (verkleinerten) VfR-Parkplatz zweigeschossig (z.B. Miniparkhaus in Stahlkonstruktion mit Seitenbegrünung) auszulegen. Es wird um Prüfung dieser Alternative gebeten und dabei auch um Beantwortung der folgenden Fragen:

  A) Wurde ein solches wesentliches Alternativkonzept jemals diskutiert und geprüft?

  B) Wenn ja, wann und mit welchem Ergebnis bzw. in welchem Dokument ist das Bewertungsergebnis festgehalten. Sollte es vorliegen, wird um Prüfeinsicht gebeten.

  C) Wurden bei etwaigen Bewertungen ästhetische Belange höher angesetzt als wirtschaftliche (Kosten sparen), ökologische (Versiegelungsflächen) oder sportpolitische (Verdrängung des Reitsports)?

- Ferner ist das Parkplatzkonzept ökologisch unvorteilhaft. Es erfordert einen erheblichen, aber vermeidbaren Bedarf an versiegelter Fläche und verbaut notwendige Landschaftsfreiräume. Sicherlich stellt man sich unter einem „Lupenraum Wupperaue“ etwas anderes vor als einen großflächig versiegelten und mit bunten Autos zugestellten Parkraum.
  Hinsichtlich der Lüdenscheider Straße wurden präzise Festlegungen getroffen, dass keine glasierten Dacheindeckungen genommen werden dürfen, um störende Reflexionen zu vermeiden, die insbesondere den verweilenden oder vorbei fahrenden Betrachter auf dem Bahndamm stören könnten.
  Es wird gefordert, dass dieses Reflexionsverbot analog auf den MZP übertragen und im Bebauungsplan festgeschrieben wird. Gerade der Bahndammbetrachter würde hier nämlich in besonderem Maße gestört werden, da der Sonneneinfallswinkel (Süden/ Westen) zum Autodach für den von der Leiersmühle kommenden Fußgänger oder Radfahrer mittags und abends besonders störend sein kann. Um dieses Problem zu lösen, bieten sich drei wesentliche Alternativen an:
  - Verkleinerung des Parkplatzes (weniger Fläche)
  - zweigeschossige Bauweise (> 50% der PKW im verdeckten EG-Parkdeck)
  - Begrünung des Parkplatzes durch hoch stehende Bäume

  Alternativ kann man auf diese Regelung verzichten, doch dann muss sie auch für Dacheindeckungen gestrichen werden.

- Aus planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Gründen wird auch einer Genehmigung als Mehrzweckparkplatz aus folgenden Gründen widersprochen:
  - A) Im unmittelbaren Umfeld befindet sich der Festplatz Ohler Wiesen. Er kann entsprechend genutzt werden, so dass es keine stichhaltige Begründung für einen weiteren „Party-Parkplatz“ in unmittelbarer Umgebung gibt.
  - B) Im unmittelbaren Umfeld der Sportstätten und des Parkplatzes Ohler Wiesen befindet sich die Alter Drahtzieherei. Eine bessere Umgebung für Parken, Open Air und Veranstaltungen ist eigentlich kaum möglich. Im Gegenteil. Je stärker der MZP („Party-Parkplatz“) als Festplatz genutzt wird, umso stärker werden die geschäftlichen Interessenslagen der Innenstadtgastronomie negativ berührt – denn diese brauchen Veranstaltungen, und diese zahlen ja auch Gewerbesteuern, mit denen der VfR finanziert wird.
  - C) Durch die beabsichtigte Mehrzwecknutzung entfällt die Möglichkeit einer Landschaft verschönernden Begrünung. Nach aller Erfahrung mit Festplätzen bleibt immer wieder festzustellen, dass Anpflanzungen zerstört werden und dass so genannte „Pinkel- und Müll-Alleen“ entstehen. Entsprechend ist nicht ersichtlich, weshalb Stadt oder VfR eine Festsetzung als Mehrzweckparkplatz fordern.
  - D) Darüber hinaus ist die gewollte Mehrzwecknutzung ggf. auch in dieser Form unzulässig. Diversen Quellen ist z.B. zu entnehmen, dass der VfR ein modernes Clubheim betreiben möchte, das auch Besuchern offen steht. Ferner äußerte sich der Experte Dr. Molitor dahingehend „…Ein neuer Park- sowie ein Freiplatz für Veranstaltungen sind in den Gesamtplanungen ebenfalls enthalten“…Weiter deutete er an „die sportliche Palette möchte man zukünftig um Zusatzangebote, wie einer nachträglichen Hausaufgabenhilfe, erweitern. Der derzeitige Diskussionsstand ist nicht bekannt. Fakt ist aber:
  - D1) Würde der VfR in den Bewirtungs- und Veranstaltungsbetrieb eintreten wollen, so würde er gewerblich handeln und hierdurch u.U. seine Gemeinnützigkeit verlieren bzw. er müsste eine Betreibergesellschaft gründen. Ein solches Konzept ist aber sicherlich nicht gewollt und würde auch den direkten Interessen der Innenstadtgastronomie zuwiderlaufen.
    Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die tragende Stiftung ihre Unterstützung zum Sportheim zurückzieht, wenn erkennbar wird, dass mit den Fördermitteln aus der Stiftung Räume geschaffen werden, in denen gewerbliche Einnahmen erzielt werden sollen. Es wäre nämlich zu befürchten, dass die Finanzbehörden dies nachträglich nicht als Zweck der Stiftung anerkennt und eine sechsstellige Nachversteuerung verlangt.
  - D2) Die Nutzung des MZP als Veranstaltungsraum ist baurechtlich durch das vorliegende Umweltgutachten vom 17.02.2009 in keiner Weise gedeckt. Hierin wird lediglich eine Immissionsbelastung aus dem Sport-, Freizeit- und Parkplatz-Betrieb erfasst. Die ge-

werbliche Nutzung des MZP (egal ob durch VfR oder Dritte) verursacht aber so genannten „Gewerbelärm“, für den die TA Lärm gilt.
Diese Belastungen werden aber durch das Lärmschutzgutachten nicht erfasst. Würde man dies aber tun, wäre mit einem sehr hohen Schallleistungspegel zu rechnen (insb. durch Lautsprecheranlagen hervorgerufen). Es ist hier zu erwarten, dass gravierende Nutzungseinschränkungen und Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden müssten. Das Gutachten macht hierzu keine Aussage und ist insoweit unvollständig.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass das im BP 93.1 aufgezeigte Mehrzweck-Parkplatzkonzept (MZP) in der vorgelegten Form ökonomisch, ökologisch, baurechtlich und entwicklungspolitisch abzulehnen ist.
Unter ausgewogener Berücksichtigung aller Interessen (siehe oben) wird eine grundlegende Neufassung des Parkplatzkonzeptes gefordert, dergestalt:

- kleinere und stärkere Nutzung der Ohler Wiesen Festplatz-Möglichkeiten
- ggf. zweigeschossig
- nur Parkplatz, ohne Mehrzweckoption

Denkbare Ergebnisgrößen: Einsparung von 1.500 qm versiegelter Ausgleichsfläche, Kosteneinsparungen > 2000.000 €, Verbleib des Reitsports.

- Der Erweiterung des MZP („Party-Parkplatz“) wird auch haushaltspolitisch widersprochen, sofern hierfür der Einsatz von Mitteln aus den Ausgleichsabgaben für Stellplätze (rd. 7.000 € pro Stellplatz müssen Bauherren bezahlen) bzw. aus der städtischen Parkraumbewirtschaftung (Parkuhren) verwandt werden.
  Die Ausgleichsabgabe für Stellplätze hat zum Ziel, innerstädtischen Parkraum zu schaffen. Da die Lage des MZP aber nicht innerstädtisch liegt (siehe auch Einspruch zur Irre führenden Titelgebung des B-Plans, Punkt 11) und auch kein direkter Anschluss an öffentliche Nahverkehrsmittel einplant ist, wäre eine Finanzierung aus diesen „Finanzierungstöpfen“ strikt abzulehnen, da unzulässig und unzweckmäßig. Die Wipperfürther Innenstadt braucht Parkplätze, aber nicht an dieser Stelle.
- Darüber hinaus wird Widerspruch erklärt, weil in maßgeblicher Interessenslage der VfR eine überdimensionierte und ggf. überflüssige Stellplatzanlage (ca. 3.000 qm MZP) in der Wupperaue genehmigt werden soll, wohingegen den Grundstückseigentümern der Lüdenscheider Straße die Errichtung einer überdachten wie auch einer nicht überdachten Stellplatzanlage weitgehend untersagt ist.
  Dies ist nicht verständlich und mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz auch nicht vereinbar. Darüber hinaus stellt sich die Frage, inwieweit eine Großparkplatzanlage im Mittelpunkt der Ohler Wiesen den hohen Anforderungen der ästhetischen Gestaltung gerecht werden soll, wenn man zugleich eine durch Hecken verdeckte Stellplatzanlage im Randraum untersagt. Es wird um eine nachvollziehbare Argumentation ge-

beten.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 4:
Die vom Antragsteller erhobenen Bedenken hinsichtlich Reitsportanlage und Mehrzweck-/Festplatz beziehen sich nicht auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 93.1. Die auf Ebene der Gesamtkonzeption verfolgten Planungsziele für diesen Bereich werden zur Vervollständigung jedoch nochmals wiedergegeben:

Die Wupperaue nördlich des Bahndammes, also der wasserwirtschaftlich und ökologisch wertvolle Bereich, soll durch geeignete Maßnahmen wieder naturnah gestaltet werden. Hierzu ist gemeinsam mit dem Wupperverband ein Konzept erarbeitet worden, das als Grundlage auch den Rückbau sämtlicher „unnatürlicher“ Einbauten (Tennenplatz, Reitanlagen sowie Befestigungen und Verwallungen im Uferbereich) beinhaltet. Ziel ist es hier, dafür Sorge zu tragen, dass die extensiven Bereiche geschützt und einer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit zugeführt werden und dass in einem Teilbereich der Aue ökologisch unbedenkliche Freizeit- und Erholungsnutzungen ermöglicht werden. Hierzu haben in dem zugehörigen wasserrechtlichen Verfahren angehörte Trägerverbände und Behörden bereits eine positive Stellungnahme abgegeben.

Auf der anderen Seite des Bahndamms sind die heute vorhandenen Sportnutzungen (VfR und Reitverein) nicht ihren Bedürfnissen entsprechend unterzubringen. In Gesprächen mit beiden Vereinen hat sich eine Verlagerung des Reitvereins als denkbare Alternative dargestellt, ein Ersatzgrundstück ist verfügbar. Daher enthält das Konzept eine platzsparende städtische Sportanlage unter Nutzung von Synergieeffekten zwischen Vereinsheim und Landschaftsbalkon und schafft auf der anderen Seite ausreichenden Freiraum für gesamtstädtisch wichtige Veranstaltungen und innenstadtnahe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Flächen bieten ergänzende Infrastrukturangebote für die gesamte Innenstadt. Eine zusammenhängende Platzfläche, die für Großveranstaltungen wie Volksfeste, Zirkus etc. genutzt werden kann, bietet als Gelenk verschiedener Wegebeziehungen einen entscheidenden Beitrag als Ergänzung der Wipperfürther Innenstadt.

Alternativen für eine solche zusammenhängende und stadträumlich geeignete Fläche, die sich zudem im Eigentum der Stadt befinden und somit keine Grunderwerbskosten verursachen, sind im gesamten Innenstadtgebiet in dieser guten räumlichen Zuordnung nicht vorhanden. Heutige Veranstaltungen finden teilweise im Bereich des bestehenden Parkplatzes Ohler Wiesen statt, der jedoch als wichtiger innenstadtnaher Parkplatz zur Deckung des Parkbedarfs aus der Innenstadt und dem Naherholungsareal freigehalten werden soll.

Der Bedarf eines Mehrzweckplatzes im Bereich des Bebauungsplanes Nr.

93.1 ist wie folgt begründet:

Der Mehrzweckplatz übernimmt die Hauptfunktion Parkplatz. Darüber hinaus soll er untergeordnet auch für kleinere Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Ein Parkplatz in guter räumlicher Zuordnung zu dem Naherholungs- und Freizeitareal ist dringend erforderlich. Geplant sind in diesem Bereich ca. 60 Stellplätze.

Vergleichbare Alternativen in guter räumlicher Zuordnung auf stadteigenen Flächen sind nicht vorhanden. Die Fläche eignet sich besonders aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen Grün- und Sportanlagen, geplantem Mehrzweck-/ Festplatz und Grünareal jenseits des Bahndamms. Der Hauptanteil der Besucherverkehre bei Sportveranstaltungen soll der Parkplatz Ohler Wiesen aufnehmen, ein Tor an der nordwestlichen Sportplatzeinzäunung ermöglicht die gute Erreichbarkeit. Durch geeignete Verkehrsmanagementmaßnahmen (z.B. Beschilderung) ist gewährleistet, dass die Besucher den Parkplatz Ohler Wiesen aufsuchen.

Ergänzend hierzu ist aber ein zweiter Standort erforderlich, auch unter Berücksichtigung von Veranstaltungen auf dem geplanten Mehrzweck-/Festplatz. Darüber hinaus schafft der geplante Parkplatz im BP-Gebiet auch die notwendige Entlastung des bestehenden Parkraumdefizites innerhalb und angrenzend des Plangebietes.

Da der Parkplatz Ohler Wiesen aufgrund seiner Lage wichtiger Standort zur Deckung des Bedarfs aus der Innenstadt ist, ist ein ergänzender Parkplatzstandort erforderlich.

Die Parkplatzfläche soll als Mehrzweckplatz auch für kleinere Veranstaltungen wie Feste etc. nutzbar sein, z.B. wenn der Verein ein Sportfest austrägt. Vorsorglich wurde daher die Festsetzung Mehrzweckplatz getroffen. Die planungsrechtliche Ermöglichung eines Festplatzes für gewerbliche Veranstaltungen ist kein Planungsziel und wird auch nicht mit dieser Planung vorbereitet.
Vom Gutachter wurde diese Möglichkeit untersucht und in der ergänzenden Stellungnahme vom 11.02.2009 dargelegt, dass eine eingeschränkte Nutzung im Einklang mit den Immissionsvorschriften möglich ist. Grundlage der gutachterlichen Einschätzung ist die „Freizeitlärmrichtlinie“, welche zur Beurteilung von Geräuschimmissionen für Freizeitanlagen anzuwenden ist und u.a. für Grundstücke gilt, auf denen in Zelten oder im Freien Volksfeste, Musikdarbietungen, Zirkusveranstaltungen etc. stattfinden.
Unter der Prämisse, dass diese Veranstaltungen nur über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als 2 aufeinander folgende Wochenenden stattfinden, können die Immissionsrichtwerte um bis zu 10 dB(A) über den normal einzuhaltenden Richtwerten liegen.

Dieses ergänzende Schreiben ist dem Gutachten beigefügt. Eine Überwa-

chung der Einhaltung dieser Vorgaben ist durch die Bauaufsicht erforderlich. Somit können aus Sicht des Gutachters derartige Nutzungen unter Berücksichtigung des Freizeitlärmerlasses grundsätzlich ermöglicht werden.

Die Errichtung einer zweigeschossigen Parkplatzanlage wird sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich als nicht vertretbar gehalten. In Folge der notwendigen Rampen ist die Verkleinerung der Fläche nicht proportional zu den Parkplatzzahlen einer Ebene. In der Immissionsbetrachtung stellt sich die obere Ebene erfahrungsgemäß problematischer als die Erdgeschossebene dar. Eine multifunktionale Nutzung der Fläche wäre nicht mehr möglich.

Die angesprochene Versiegelung wird auf das Mindestmaß reduziert. So ist innerhalb der im BP festgesetzten Fläche auch eine Eingrünung vorgesehen. Die Detailausgestaltung ist jedoch nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens, sondern obliegt den nachfolgenden Planungsphasen. Die Vergleichbarkeit mit den reflektierenden Dachmaterialien der Häuser ist allein schon wegen der Höhe und damit zusammenhängenden Fernwirkung nicht gegeben.

Die Errichtung von Stellplatzanlagen auf den privaten Flächen der Grundstücksbesitzer wird durch die Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht versagt.

Zum Thema Gastronomie: Im Bereich des geplanten Landschaftsbalkons und Vereinsheim soll neben Räumen für Informationen und Ausstellungen (Infobox) sowie öffentlichen Toiletten gegebenenfalls auch ein Angebot für einfache Gastronomie in Form eines Kiosks (Getränke und Snacks) entstehen können. Relevante Beeinträchtigungen der Bebauung Lüdenscheider Straße gemäß der Bewertung des Immissionsschutzes sind hierdurch nicht gegeben. Der konkrete immissionsschutzrechtliche Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Ein Konkurrenzstandort zur Innenstadt wird nicht entstehen.

Beschlussvorschlag zu lfd. Nr. 4:
Die Bedenken zur Größe, zum Bedarf und Ausgestaltung des im Plan festgesetzten Mehrzweckplatzes werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich Reitsport und Mehrzweckplatz außerhalb des Plangebietes sind in diesem Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Die Begründung wird um die o.g. Argumentation ergänzt.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 5

Lärmschutzwand

Es wird angezweifelt, ob die im Bebauungsplan unmittelbar vor Veröffentlichung (hastig) eingezeichnete Lärmschutzwand (70 m Länge, 3 m Höhe z.B. in massiver Hausführung) zweckmäßig und Ziel führend ist.

Begründung

- Bezogen auf den Schalldruckpegel dürfte der vorgesehene Mehrzweckparkplatz am problematischsten sein. Laut Begründung soll er z.B. an 18 Tagen für Veranstaltungen benutzt werden können. Sollten hiermit keine Flohmärkte oder Oldtimertreffen gemeint sein, sondern Festveranstaltungen mit Musik und Lautsprecherbeschallungen, so liegt hier kein Spiel- und Freizeitlärm, sondern Gewerbelärm vor. Dieser ist aber weder durch das Lärmschutzgutachten gedeckt, noch würde die eingezeichnete Lärmschutzwand hier eine wirksame Schallschutzmaßnahme darstellen.
- Bezogen auf den Kunstrasenplatz bietet die Lärmschutzwand deshalb keinen wirksamen Schutz vor dem Sport- und Freizeitlärm, weil die topografischen Verhältnisse (Landschaftsgefälle) wahrscheinlich nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Man könnte den Lärmschutzwall zwar als ideale Tribünenfläche nutzen (kein Gegenlicht, unmittelbare Tornähe), doch ein wirksamer Schallschutz für die unmittelbaren Anlieger bietet er wohl nicht.
- Bei der Beurteilung von Emissionen von Sport- und Freizeitanlagen stehen die Größe, die Anzahl der Teilanlagen, die Anzahl der Spieler, die Anzahl und das Verhalten der Zuschauer sowie die technischen Ausrüstungen, so insbesondere Lautsprecher oder Fanfaren im Mittelpunkt der „Schallleistungspegel“-Messung. Ferner spielen die Nutzungszeiten der Anlage eine wichtige Rolle bei der Berechnung des Beurteilungspegels.
  Zweifelhaft ist, ob die Nutzungsintensität und damit die Emissionsberechnung zufrieden stellend vorgenommen wurden. Es fehlen Angaben zur Nutzung durch den Schulsport ebenso wie ggf. noch stärkere Nutzungsintensitäten durch den Wegfall des Tennplatzes Dreiböcken. Darüber hinaus hat das Gutachten auch nicht berücksichtigt, dass der Lärmschutzwall als Maßnahme zur Beherrschung der Lärm-Emissionen wiederum Ursache für erhebliche Lärmquellen sein wird – nämlich als Fan- und Zuschauertribüne.
- Das Interesse des Widerspruchs ist nicht darauf gerichtet, die sportliche Nutzung des Spielplatzes einzuschränken oder eine intensivere Nutzung zu blockieren. Entsprechend hat es in der Vergangenheit seitens des Antragstellers auch nie eine Beschwerde zum Vereinssport gegeben.
  Es wird aber angezweifelt, ob die Ergebnisse bzw. die Schlussfolgerungen aus dem Lärmschutzgutachten zweckmäßig und ökonomisch sinnvoll sind.
- Lärmschutzwände für Sportstätten werden in benachbarten Kommunen, z.B. Köln, bis zu 10 m hoch gebaut, wobei 5 bis 7 Meter keine Seltenheit sind. Diese Lösung will niemand. Andererseits ist der im BP 93.1 vorgesehene Lärmschutzwall von 3 m voraussichtlich unwirksam, zu teuer und städtebaulich unzweckmäßig.
  Sinnvoller wäre eine gezielte, grenznahe Bebauung bzw. Nutzung der Bestandsbebauung entlang der rückwärtigen Lüdenscheider Straße und zwar in der Form, die sowohl als „Lärmschutzmaßnahme“ ausreicht, als auch den unmittelbaren Angstraum der maroden Bausub-

stanz entlang der Grundstücksgrenze beseitigt.
Am Beispiel der rückwärtigen Lüdenscheider Straße 39 (ca. 40 m) wäre es sicherlich zweckmäßig und wirtschaftlich, die geforderten Lärmschutzmaßnahmen durch eine grenznahe, ästhetisch anspruchsvolle Dienstleistungs- oder Garagenbebauung entlang der Grenze zu ersetzen. Jedenfalls würde dies die Stadt nichts kosten und die Maßnahme wäre wirksamer, als mit Lärmschutzwall, Hecken und Bäumen gegen Lärm vorgehen zu wollen. Ein vergleichbares Anliegen (Garage) ist auch von einem anderen Anlieger bekannt. Darüber hinaus würde man die Gebäudeteile auch nicht als störend empfinden, da sie durch Bäume und Hecken verdeckt wären (so BP 93.1).
Unter ästhetischen Gesichtspunkten ist ein offenes Sportfeld ohne hohen Lärmschutzwall sicherlich vorteilhafter zu bewerten als eine anspruchsvolle, hinter Hecken und Bäumen versteckte Gebäudefassade. Auch Bahndammbetrachter dürften dies so bewerten.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 5:
Die Bedenken hinsichtlich Zweckmäßigkeit der Lärmschutzkonstruktion werden zurückgewiesen. Eine Lärmschutzvorrichtung war immer schon Bestandteil der Planung, auch bereits Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung. Lediglich die Lage hat sich geändert und wurde im Gutachten daher nachträglich angepasst.

Die hier vom Antragsteller erwähnten 18 Kalendertage beziehen sich nicht auf den Mehrzweckplatz, sondern auf die eigentliche Sportplatzfläche (siehe auch Kap. 5.3 des Gutachtens und Kap. 5.9 der Begründung). Sie gelten gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung als seltene Ereignisse. Der Gutachter beantwortet damit die Frage, ob auch Turniere etc. im Bereich der Sportflächen ohne Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung stattfinden können. Die immissionsschutzrechtliche Einschätzung des im BP-Gebiet liegenden Mehrzweckplatzes ist unter der Stellungnahme zur lfd. Nr. 4 wiedergegeben.

Der Schutz der Anwohner vor Sportlärm durch eine entsprechende Schallkonstruktion ist im Gutachten nachgewiesen. Dieser Schutz ist für die unmittelbar angrenzenden Gebäude erforderlich.

Folgende Nutzungen sind im Gutachten berücksichtigt:
- wöchentlicher Trainingsbetrieb auf dem B-Platz und Kleinspielfeld (entgegen den Befürchtungen des Antragstellers bleibt im Bereich Tennenplatz Dreiböcken eine Wiese für Trainingszwecke bestehen).
- sonntäglicher Spielbetrieb auf dem A-Platz (geplanter Kunstrasenplatz)
- Parkplatznutzung

Auch der außerhalb liegende Mehrzweckplatz wurde vorsorglich vom Gutachter mit einem bestimmten Flächenschall / qm berücksichtigt.

Um lediglich in der sonntäglichen Ruhezeit an den nahegelegensten Wohnhäusern die Richtwerte einhalten zu können, ist die Errichtung einer

Lärmschutzkonstruktion erforderlich. Die Nutzungsintensität wurde mit dem Verein abgestimmt. Berücksichtig wurde demnach die heute bekannten Mannschaften zuzüglich Zuschauermengen und Schiedsrichterpfiffe. Auch die topgraphischen Verhältnisse (Höhe der Schallquelle in Metern und Höhe des Immissionspunktes in Metern) sind eingestellt.

Der Schulsport ist hier nicht separat aufgeführt. Da dieser weder werktags in kritischen Ruhephasen (zwischen 6 und 8 Uhr sowie zwischen 20:00 und 22:00 Uhr) erfolgt noch sonntags stattfindet, sind keine Beeinträchtigungen der Anwohner durch den Schulsport zu befürchten.

Die Lärmschutzkonstruktion wird als Wand oder aus Gabionen errichtet. Die Ausgestaltung obliegt der nachfolgenden Detailplanung. Sie ist so auszuführen, dass der Schutz der Anwohner gewährleistet wird.

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 5:
Die Bedenken hinsichtlich Lärmschutzuntersuchung und Zweckmäßigkeit der Lärmschutzkonstruktion werden zurückgewiesen.
Die Begründung wird um die Ausführungen ergänzt.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 6

Fehlendes Kinderspielplatzkonzept

Den Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplans kann nicht gefolgt werden, weil sich die textlichen Ausführungen und Gutachten zu rd. 99% auf die Prestige trächtige Sanierung der Fußballeinrichtungen und auf die mit Prämierungen versehene Neugestaltung des Bahndamms beziehen.
Dem sehr wichtigen Thema Kinderspielplatz sind nicht einmal 1% der Ausführungen gewidmet (ca. 10 Zeilen), und dann auch nur in einer sehr abstrakten Form. Diese unausgewogene Sichtweise ist auch nicht durch eine nachgeschobene Detailplanung zu heilen, da es hier nicht um eine „Restflächen-Verplanung für Kinder und Senioren“ geht, sondern um eine vollwertige, herausfordernde und verantwortungsvolle Gesamtplanung. Dies war Ziel, aber dies ist in keiner Weise erkennbar.

Begründung

- Die Sanierung von Spielplätzen und Verweilräumen (das sind nicht nur Radfahrer auf dem Bahndamm, sondern auch Großeltern und Eltern mit ihren Kindern am Kinderspielplatz) wird in allen Beschlussvorlagen als eines der Oberziele genannt. Die hier geforderte Entwicklungsplanung ist in allen bereit gestellten Begründungen für BP 93.1 nicht zu finden. Es finden sich keine 10 Zeilen hierzu und insbesondere keine Details.
  Während der Bebauungsplan 93.1 zahlreiche Detail-Festlegungen enthält zu Heckenarten, Baumarten, Dachziegelmaterialien, Lichtinszenierungen etc. und umfangreiche Studien und Nachweise zur möglichen

Nutzung der VfR-Kunstrasenflächen enthält, fehlen jegliche Hinweise
- zur Entwicklung von ansprechenden Kinderspiellandschaften,
- zu Ruhebänken und Unterstellplätzen,
- zu Gruppenplätzen für Feiern (Grillen?) und gemeinsames Spielen,
- zu Sicherheitsmaßnahmen und zur Erreichbarkeit von WC-Anlagen,
- zur Erfassung und Beseitigung der beklagten Angsträume.

Es entsteht der Eindruck, als hätte man vor dem Hintergrund von Großprojekten, Auszeichnungen und Förderprogrammen wieder einmal die Schwachen der Gesellschaft, nämlich Kinder, Eltern und Senioren vergessen.

- Bereits bei der Diskussion der Baugrenze wurde dargestellt, dass bei den vorgesehenen Baulinien-Restriktionen ein weiterer Verfall der Gebäude entlang der Spielplatzgrenze entstehen wird. Es wird der marode Zustand gesetzlich festgeschrieben und damit die vermeidbare Entstehung von Angsträumen (Drogenabhängige, Randalierer, Müllberge etc.) in unmittelbarer Umgebung zu Kindern und Senioren geradezu gefördert. Deshalb wird seitens des Einwenders noch einmal die dort gemachte Aussage sinngemäß und erweitert wiederholt: Die Heroin-Nadel im Sandkasten ist wahrscheinlicher, als die Motivation der Grundstückseigentümer auch nur einen Cent in die Sanierung der maroden Gebäude vorzunehmen.
  Angsträume sind meist aber auch mit hygienischen Missständen verbunden (Müll, Glasscherben, Spritzen, Ratten etc.). Von daher ist zu fordern, dass die grenznahe Bebauung der Grundstücke der Lüdenscheider Straße als sehr wichtiger Beitrag zum Abbau und zur Vermeidung von Angsträumen gewertet wird.
  Entsprechend wird auch gefordert, die marode Bausubstanz nicht halbherzig hinter Hecken und Bäumen verstecken zu wollen. Denn jeder Baum wird zum gerne gewählten „Pinkelbaum“. Kein Ort ist besser vor Sicht geschützt, kein Fußballstandort liegt weiter von VfR-Club-WC entfernt und kein Hundebesitzer fühlt sich so unbeobachtet wie hier – direkt am Spielplatz. Bei diesem Gedanken wir einem richtig unwohl.
- Diese Sichtweise ist in den Begründungen des BP 93.1 nicht zu finden und wurde entsprechend auch nicht bewertet. Die Vernachlässigung des Spielplatz- und Ruheplatzkonzeptes erweist sich daher als gravierender Fehler im Planungsprozess. Ohne eine transparente und geordnete Planung und Planungsbegründung zum Sanierungs- und Umsetzungskonzepts des Kinderspielplatzes kann man den BP 93.1 in der vorgelegten Form folglich auch nicht zustimmen. An anderer Stelle (Stellungnahme 7) wird deshalb auch dringend eine Verlegung des VfR-Heims angeregt, um gerade so auch eine Hygiene-Versorgung für Spielplatzbesucher zu ermöglichen.

<u>Stellungnahme zur lfd. Nr. 6:</u>
Die Bedenken werden zurückgewiesen. Auf Bebauungsplanebene ist die Festsetzung eines Spielplatzkonzeptes mit Beschreibung der detaillierten baulichen Maßnahmen nicht möglich. Mit der im Bebauungsplanentwurf dargelegten Festsetzung „Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spiel-

platz“ ist die Zielaussage dokumentiert, dass im Bereich des heutigen Spielplatzes dieser auch weiterhin bestehen bleiben soll.

Es ist unumstritten Ziel der Planung, das Gelände gerade für Ältere, Kinder und Mobilitätseingeschränkte zugänglich zu machen. So werden z.B. die Zugänge zum Bahndamm behindertengerecht ausgebaut. Dies ist jedoch nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens, sondern der nachfolgenden Detailplanung vorbehalten.

Die Begründung des Standortes VfR-Vereinsheim ist in der Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 7). dargelegt. Die Erreichbarkeit des Vereinsheims mit öffentlicher Toilettenanlage auch vom Spielplatz aus ist gegeben.

Insgesamt soll die Einsehbarkeit im Plangebiet verbessert werden. Auch das ist jedoch nicht Inhalt des hier behandelten Bebauungsplanverfahrens, der im Übrigen den Bestand in diesem Bereich planungsrechtlich beinhaltet. Die Bedenken müssen daher insgesamt zurückgewiesen werden.

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 6:
Die Bedenken werden zurückgewiesen: die vorgetragenen Hinweise zum Spielplatz und Einsehbarkeit / Gestaltung des Plangebietes sind über die Ausführungsplanung zu berücksichtigen und können nicht im Bebauungsplan über Festsetzungen geregelt werden.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 7

Standortverlegung: VfR-Heim an die Eisenbahnbrücke und zugleich Schaffung von Infrastruktur für Kinderspielplatzbesucher

Zur Vermeidung zahlreicher Konflikte und zur Vermeidung von erheblichen Investitions- und Folgekosten wird angeregt, als wesentliche Alternative auch die Verlagerung des VfR-Clubheims in den Bereich der Eisenbahnbrücke unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten zu werten und die Bewertung dann auch öffentlich zu führen.

Begründung
- Eine direkte Ansiedlung im Bereich der Bahnbrücke brächte erhebliche Infrastruktur- und Kostenvorteile.
- Der (Mehrzweck-) Parkplatz mit ausreichenden Kapazitäten wäre vorhanden, der Flächenverbrauch wäre dadurch drastisch reduziert.
- Die Zufahrt erfolgt nicht über eine Tempo-30-Zone (Lüdenscheider Straße) und die räumliche Nähe zum Busbahnhof (wichtig für Schüler und Jugendliche) wäre kürzer.
- Wichtig wäre auch, dass man damit nicht nur den Radfahrern und Wanderern einen erreichbaren Toilettenraum anbieten könnte, sondern auch in unmittelbarer Nähe den Besuchern des Spielplatzes (Kinder, Eltern, Senioren). Gerade diese sind in besonderem Maße auf die Erreichung von Toiletten und Gelegenheiten zum Händewaschen ange-

wiesen.

- Entsprechend wäre dann auch eine weitere Nutzung des Tennenplatzes ebenso möglich wie ein Verbleib des Reitsportvereins.
- Mit der unmittelbaren Nähe zu Alten Drahtzieherei hätte man eine erstklassige Struktur für repräsentative Veranstaltungen, ohne den Charme des eigenen Clubheims aufgeben zu müssen.
- Darüber hinaus würde man aus dem Vereinsheim heraus auch nicht gegen, sondern mit der Sonne aufs Spielfeld schauen.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 7:
Die Lage des Vereinsheimes wurde im laufenden Planungsprozess mehrfach diskutiert und optimiert in den Bebauungsplanentwurf eingestellt. Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Sanierungsgebiet, zwischen Sportplatz und Kleinspielfeld einerseits und gut erreichbar von den Grünarealen jenseits des Bahndamms andererseits, für die angedachten Nutzungen. Die Bündelung des ursprünglich an der Wupperbrücke angedachten Landschaftsbalkons mit dem Vereinsheim bietet Synergieeffekte und reduziert den Flächenverbrauch.

Beim vorgeschlagenen Standort an der Wupperbrücke sind zudem die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten (Bebauungsverbot im Überschwemmungsgebiet der Wupper).

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 7:
Der Anregung zur Darlegung der Gründe für die Auswahl des Vereinsheimstandortes wird in der Form gefolgt, dass die Begründung um vorgenannte Ausführungen zur Standortbestimmung inhaltlich ergänzt wird. Die sonstigen Bedenken hinsichtlich des geplanten Standortes für das Vereinsheim werden zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 8

Fehlerhafte Umweltbilanzierung / Kritik bzgl. Nutzungskonzept Tennenplatz und „Kompensationsraum Reitplatz“

Der Umweltbericht vom 17.02.2009 weist aus, dass der Tennen-Sportplatz „Dreiböcken“ in eine artenreiche Mähwiese in Hochwasserraum umfunktioniert wird. Dies ist notwendig, um den enormen Flächenverbrauch zu kompensieren. Die Herstellung einer solchen Wiese steht aber im Widerspruch zur beabsichtigten Nutzung als Sport- und Spielstätte und den Begründungen für die Bahnunterführungen, Aussichtsbalkone, Hochwasser-Schutzwälle etc..

Begründung

- Der Umweltbericht zum B-Plan 93.1 vom 17.02.2009 sagt auf Seite 4 in der Zusammenfassung:
  „Die verbleibenden Beeinträchtigungen in den Boden- und Naturhaushalt führen zu einem Kompensationsbedarf von 4.627 qm. Dieser Flä-

chenbedarf wird im Teilbereich III des B-Plans 93 durch Umwandlung des 5.300 qm großen Tennenplatzes in der Wupperaue in eine artenreiche Mähwiese erreicht."
Die Ausprägung als artenreiche Mähwiese ist notwendig, weil es hierfür einen sehr hohen Kompensationsfaktor gibt. Der wiederum ist erforderlich, um den Flächenverbrauch des VfR (Parkplatz, Clubheim) auszugleichen.

- Entsprechend den Darstellungen zum Mehrzweckparkplatz (MZP) wird nahe gelegt, zunächst einmal den Flächenbedarf für den MZP enorm zu verringern. Dies ist im ersten Schritt die einfachste, ehrlichste, ökologisch sinnvollste und kostengünstigste Lösung.
- Eine artenreiche Mähwiese ist gemäß Biotoptypenliste mit dem Kompensationsfaktor 5 – 7 belegt, ein sportlich genutzter Intensivrasen aber nur mit dem Faktor 2.
  Dies hat zur Konsequenz, dass man die Mähwiese nicht für (VfR-) Ballsportarten o.ä. herrichten darf. Man könnte hier einen Blumenlehrpfad anlegen, Flächen für Imker schaffen, aber auch einen Kinder-Streichelzoo mit Ziegen und Schafen anbieten. Man kann aber auch dem Reitsport die dringend benötigten Futter- und Ausrittmöglichkeiten anbieten, die bei der anstehenden Renaturierung der Wupperauen wegfallen.
  Nach Wissen des Einwenders wurden diese wesentlichen Alternativen nicht geprüft. Wenn doch, wird um Akteneinsicht und Durchsprache gebeten.
- In zahlreichen Berichten und Begründungen wird dargestellt, dass der Tennenplatz als Sportstätte genutzt wird und daher auch räumlich erschlossen werden muss. Entsprechende Begründungen finden sich z.B. bei der Forderung nach der Ausgestaltung des Landschaftsbalkons (=erweitertes VfR-Clubheimdach). Die gemachten Aussagen müssen also wahrscheinlich grundlegend revidiert werden.
  Es besteht weder der Bedarf, den Landschaftsbalkon in die nördliche Wupperaue zu bauen (höchste Bodenstufe mit der Bewertung „nicht ausgleichsfähig"), noch besteht der Bedarf, an dieser Stelle den Bahndamm kostenintensiv aufzubrechen und eine Unterführung zur Erreichung der vermeintlichen Sportfläche zu schaffen.
  Der Naturliebhaber, der eine artenreiche Mähwiese erreichen möchte, wird vielmehr wünschen, dass das Areal gerade durch den massiven Bahndamm vom Sportlärm abgeschottet ist. Entsprechend würde er wahrscheinlich auch eine behindertengerechte, Bürgersteig breite Rampe am Bahndamm bevorzugen. Dadurch würden auch teure Brücken- und Tunnellösungen, die fast immer Angsträume darstellen, vermieden. Diese Lösung würde ökologisch keinen Eingriff bedeuten, wäre viel natürlicher und natürlich auch viel preiswerter.
- Fraglich ist, ob der Öffentlichkeit und hier insbesondere auch den Mitgliedern des VfR bewusst ist, dass durch die ehrgeizigen Großprojekte (Heim, Kunstrasenplatz, MZP, Kleinspielfeld, Asphaltwege etc.) erhebliche Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Diese erfordern im Ergebnis, dass der Tennenplatz ggf. unnötig geopfert werden muss. Dies kann gewollt sein, doch widerspricht dies dem in der Öffentlichkeit transportierten Bild von einem Dreiböcken-Spielplatz, für den sogar ei-

ne Hochwasserwehr vorgesehen ist, um ihn vor weiteren Abspülungen bei Hochwasser zu schützen (dies wäre bei der artenreichen Mähwiese nicht nötig!).
Sofern dieser Hochwasserschutz noch vorgesehen ist, wird um Begründung gebeten, denn eine artenreiche Mähwiese schwimmt nicht weg!

- Das planungsrechtliche Vorgehen scheint auch hier angreifbar. Der BP 93.1 soll zeitnah beschlossen werden, wohingegen die Ausgleichsmaßnahmen erst in einem später aufzustellenden BP 93.3 festgelegt werden. Da man diesen nicht kennt und das oben skizzierte Mähwiesen-Szenario nicht unbedingt bekannt und gewollt ist, ergeben sich hier dringend zu klärende Ungereimtheiten.
- In diesem Zusammenhang wird auch um die Beantwortung der Frage gebeten, inwieweit die unnötige Verdrängung des Reitsportvereins dadurch begründet ist, die versiegelte Fläche (zumundest Hallendach/ Stallungen, Entsorgungsräume, Zufahrten etc.) für Kompensationsmaßnahmen zu nutzen. Auffällig ist, dass hier ein größeres Kompensationsvolumen bekannt ist und hierzu keinerlei Ausführungen in den Planungen und dem Umweltgutachten enthalten sind – stattdessen wird dort wörtlich betont, dass es keine wesentlichen Alternativen gib – was so ja nicht richtig ist, wie die obigen Ausführungen zeigen und was ja auch hätte bekannt sein müssen.
- Entsprechend wird auch um Beantwortung der konkreten Fragen gebeten:
  A) In welchem Ausmaß schaffen die Verdrängung des Reitsportvereins und die Umnutzung des Areals Kompensationsflächen?
  B) Welchen Stellenwert haben diese für die Entwicklung des BP 93.2 bis 93.4 und inwieweit wurden diese Kompensationsflächen für die VfR-Baumaßnahmen, hier konkret auch den überdimensionierten Mehrzweckparkplatz genutzt?
  C) Sollten hierzu keine Planungen existieren, wird um Begründung gebeten.
  D) Sollten hierzu allerdings Planungen existieren, wird um Begründung gebeten, warum diese nicht in die Alternativenbewertung und damit in die Planungen des BP 93.1 eingegangen sind.

  Die Beantwortung der Fragen ist für eine ausgewogene Abwägung des BP 93.1 wichtig, da sich einerseits deutliche Einsparpotentiale abzeichnen und sich andererseits eine andere Würdigung im gewollten Gesamtzusammenhang ergeben kann.

<u>Stellungnahme zur lfd. Nr. 8:</u>
Die Zusammenhänge zwischen Eingriffsort und möglichen Ausgleichsmaßnahmen wurden missverstanden.
Die Umwandlung des Tennenplatzes in eine Mähwiese ist nicht erforderlich, um als Ausgleich für die Eingriffe im BP-Gebiet Nr. 93.1 zu dienen. Wie bereits in den vorangegangenen Stellungnahmen erläutert, soll die Wupperaue, der wasserwirtschaftlich und ökologisch wertvolle Bereich, durch geeignete Maßnahmen wieder naturnah gestaltet werden. Hierzu ist gemeinsam mit dem Wupperverband ein Konzept erarbeitet worden, das

als Grundlage auch den Rückbau sämtlicher „unnatürlicher“ Einbauten (Tennenplatz, Reitanlagen sowie Befestigungen und Verwallungen im Uferbereich) beinhaltet. Ziel ist es hier, dafür Sorge zu tragen, dass die extensiven Bereiche geschützt und einer natürlichen Entwicklungsmöglichkeit zugeführt werden und dass in einem Teilbereich der Aue ökologisch unbedenkliche Freizeit- und Erholungsnutzungen ermöglicht werden.

Der Tennenplatz wurde regelmäßig durch Überschwemmungen abgetragen und führt neben den Aufwendungen für den Verein zur Wiederherstellung des Platzes zum Schadstoffeintrag in die Wupper. Eines der Hauptziele ist, die Wupperaue wieder in eine ökologisch wertvolle Auenlandschaft zu überführen. In der ökologisch und wasserwirtschaftlich bedeutenden Überflutungslandschaft erhält die Wupper ein verbreitetes Bett mit einem links der Fließrichtung ausgezogenen Gleitufer. Die ufernahen Bereiche und der Altarm werden vor Zutritten geschützt. Die weiteren Grünbereiche sollen durch Freizeit und Sport behutsam genutzt werden.

Da im BP-Gebiet Nr. 93.1 insgesamt ein Eingriff vorbereitet wird, im restlichen Planareal aber eine Vielzahl von Maßnahmen vorgesehen sind, die als Ausgleichsfläche angerechnet werden können, wurden die Ausgleichsmöglichkeiten am Beispiel des Tennenplatzes aufgezeigt. Die ökologische Aufwertung durch die angedachten Maßnahmen ist gegeben, da hier der vorhandene Aufbau entfernt und mit Landschaftsrasen eingesät wird. Die ökologische Bewertung ist durch ein fachkundiges Büro erfolgt und unzweifelhaft. Die zeitliche Verknüpfung zwischen Bau der eingriffverursachenden Anlagen (z.B. Parkplatz und Vereinsheim) und Herstellung der Wiese ist lösbar. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Wipperfürth, so dass der zu erbringende Ausgleich gesichert ist.

Die Begründung der Verlagerung des Reitvereines ist in der Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 4) dargelegt. Die mit der Planung in diesem Bereich zu erwartende Eingriffsbilanz ist nicht Bestandteil des jetzigen Planverfahrens. Ebenso ist die Lage des Vereinsheimes städtebaulich begründet (siehe hierzu Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 7). Die im BP Nr. 93.1 festgesetzten Inhalte sind in sich schlüssig und hiervon losgelöst zu betrachten.
Zur unzureichenden Alternativenprüfung siehe Stellungnahme zur lfd. Nr. 9.

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 8:
Die Bedenken hinsichtlich Umweltbilanzierung werden zurückgewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich der bilanzierten ökologischen Wertigkeit des Tennenplatzes (außerhalb des Plangebietes) werden zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 9

Aufnahme des „Gebots der Sparsamkeit“ als Hauptziel

Die im Bebauungsplan aufgezeigten Baumaßnahmen bestechen durch Eleganz, Großzügigkeit und klarer Fördermittelorientierung. Da aber abzu-

sehen ist, dass weder die Stadt noch der VfR die Folgekosten bewältigen kann, wird dringend empfohlen, das Prinzip der Sparsamkeit nachträglich als Hauptziel des B-Plans aufzunehmen und entsprechend alle vorgestellten wesentlichen Alternativen – diese werden entgegen den gesetzlichen Anforderungen nicht in den Begründungen zum BP 93.1 aufgeführt – noch einmal kritisch zu sichten und mit den Betroffenen durchzusprechen.
Dies erlaubt eine geordnete Diskussion vor dem Hintergrund einer sich dramatisch verschärfenden Finanzsituation und einer drohenden Anfechtung wegen unzureichender Alternativenbewertung.

Begründung

- Dieser Widerspruch erfolgt anlässlich der vom Gesetz in § 3 BauGB geforderten öffentlichen Auslegung. Der Gesetzgeber fordert dort wörtlich:
  „Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten."
  Die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine öffentlich bereit gestellten Abwägungsmaterialien, die erkennen lassen, dass man sich mit so genannten „wesentlich unterscheidenden Lösungen" systematisch beschäftigt und diese ausreichend gewürdigt hat. Wesentliche Alternativen sind aber insbesondere auch die, die sich hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit unterscheiden.
- Aus Sicht des Einwenders lassen seine Stellungnahmen erkennen, dass es zahlreiche, sehr wichtige Alternativen gibt, die man offensichtlich nicht geprüft hat, obwohl sie wirtschaftlich, haushaltspolitisch und sozialpolitisch Vorteile bringen.
  Das Kommunalrecht schreibt zwar eine sparsame Mittelverwendung vor, doch wurde diese übergeordnete Leitnorm nicht in die Ziele des B-Plans aufgenommen. Für den einen mag es deshalb selbstverständlich gewesen sein, dieses Gebot zu verfolgen; für den eher Kreativen mag es ein Freibrief gewesen sein, sich von den architektonischen Handschelle des knappen Geldes und des kleinbürgerlichen Denkens in Kosten und Nutzen zu befreien. Leider ist das derzeit vorliegende Ergebnis des zur Entscheidung anstehenden BP 93.1 nicht zufrieden stellend und in der derzeitigen Form daher abzulehnen.
- In seiner mit umfangreichem Zahlenmaterial unterlegten Haushaltsrede vom 04.11.2008 stellte Herr Bürgermeister Forsting dar, dass die Stadt faktisch keine finanziellen Spielräume mehr hat. Nur aufgrund von Sondereffekten (sie es der Art und Höhe nach in 2009 ff nicht mehr geben wird), hat man sich in 2008 (wörtlich) „erstmals von den Fesseln der Haushaltssicherung" befreien können. Der städtische Haushalt sowie die veröffentlichte Rede des Bürgermeisters führen unweigerlich zu den Feststellungen:
  A) Die Stadt kann sich weitere freiwillige Ausgaben bereits heut nicht mehr leisten, da bereits heute die Haushaltsplanungen vorsehen, dass der Unterhalt von Sportstätten gegen das Eigenkapital der Stadt gebucht werden muss.

B) Bei der Zugrundelegung einer seriösen Schätzung des Gewerbesteueraufkommens 2009 ist bereits heute absehbar, dass die Stadt voraussichtlich in 2009/ 2010 wieder der Haushaltssicherung unterliegen wird.

Vor dem Hintergrund dieser sich dramatisch verschlechternden Situation ist die Stadt gezwungen, den BP 93 bzw. BP 93.1 in einem viel stärkeren Maße ökonomisch zu bewerten und – gemeinsam mit den Betroffenen – konsequent nach kostengünstigeren Alternativen zu suchen. Die nicht immer anzutreffende Fähigkeit mit Geld umgehen zu können, ist gerade auch für die Bürger in 2009 Wahl entscheidend. Investitionen ja, Steuerverschwendung nein!

Diese zwingende haushaltspolitische und damit auch baurechtliche Forderung wird nicht dadurch gemildert, dass die Stadt voraussichtlich öffentliche Fördermittel erhält.

- Nach den vorliegenden Informationen (V/ 2008/ 372) wird die Stadt trotz höchster Förderstufe immerhin noch 30% der Investitionskosten von ca. 3.3 Mio. Euro selbst tragen müssen. Dies belastet sie mit mehr als 1 Mio. € in den Jahren 2009 bis 2012. Gemäß genehmigter Haushaltsplanung sind hiervon bereits über 50% im Haushaltsplan 2009 eingestellt. Mit einer relativ hohen Wahrscheinlichkeit wird die Stadt 2010 ff wieder der Haushaltssicherung unterliegen.

  Darüber hinaus werden im BP 93.2 – 93.4 weitere 4 Mio. € Investitionskosten bereits öffentlich kommuniziert.
- Entsprechend ist nicht erkennbar, wie und in welchem Umfang die Stadt und/ oder ihre wirtschaftliche abhängiger Betreiber (VfR) die zukünftigen Folgekosten nachhaltig aufbringen können. Verständlich ist aber, dass die Stadt für höhere Kosten der Sportstätten aufkommen muss und dass das Sport- und Kulturbudget wahrscheinlich zu Lasten anderer Vereine umverteilt werden muss. Angesichts der herausragenden Bedeutung des VfR mit 500 aktiven Mitgliedern und hohen Integrationsleistungen kann man dies verständlich begründen und sicherlich auch unterstützen.

  Ohne jedoch an dieser Stelle vertiefend einsteigen zu wollen, muss man gerade und deshalb aber auch davon ausgehen, dass sich die Entwicklungsplanungen und Folgekostenabschätzungen immer an den nachhaltig darstellbaren finanziellen Möglichkeiten des VfR ausgerichtet haben. Wäre es nicht so, würde man eine gravierenden Planungsfehler im Rahmen der Alternativenabschätzung ebenso erkennen können, wie eine Verletzung der Fürsorgepflicht für einen Verein, der für Fußball und Fairness, nicht aber für Baurecht, Fördermittelakrobatik, Architekturpreise bekannt ist.

  Gerade deshalb und auch mit Blick auf viele andere Sport- und Kulturvereine wäre es sozialpolitisch unverantwortbar, dass Prinzip der Sparsamkeit im BP 93.1 nicht mit höchster Priorität zu verfolgen und die aufgezeigten zahlreichen Vorschläge für erhebliche Einsparungen zu ignorieren. Der Einwender folgt mit dieser Empfehlung dem dringenden Appell des Bürgermeisters anlässlich der Haushaltsrede 2009 und dem überwiegenden Interesse der Wähler, die von ihren Politikern in immer stärkerem Maße Finanzkompetenz und Pragmatismus einfordern. Deshalb fordert der Einwender auch, den Mut für notwendige Korrekturen

zu haben.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 9:
In dem mehrjährigen Planungsprozess des Gesamtareals Ohler Wiesen wurden immer wieder alternative Varianten diskutiert. Die jetzt zugrunde liegende Planungskonzeption stellt eine hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz (Erhalt wertvoller Grünbereiche), Wasserrecht, Infrastrukturangebot (Erhalt bestehender innenstadt- und schulstandortnaher Sporteinrichtungen), Städtebau und Erholungsfunktion, Erschließung sowie privaten Nutzungsansprüchen optimierte Lösung dar. Sie fügt sich behutsam in den Grünbestand und die vorhandene Infrastruktur ein.

Das selbe gilt für den Bereich des BP Nr. 93.1:
Es handelt sich hierbei in erster Linie um die Bestandssicherung der heute bereits bestehenden Sport- und Freizeitanlagen. Lediglich Vereinsheim, Kleinspielfeld und Mehrzweckplatz sind neue Nutzungen, deren Lage immer wieder diskutiert und optimiert wurde. Alternative, konfliktärmere Standorte in einer vergleichbaren Zuordnung auf stadteigenen Flächen, die eine entsprechende Flächengröße bieten, den funktionalen Zusammenhang und ein konfliktfreies Nebeneinanders von Nutzungen ermöglichen sowie den Ersatz für die wegfallenden Nutzungen im Überschwemmungsgebiet gewährleisten sind nicht vorhanden und sind daher auch nicht im BP-Vorentwurf dargelegt.

Die Begründung wird klarstellend um diesen Passus erweitert.

Die in Frage gestellten Erforderlichkeit der Investitionen wird hier nochmal auf die Ebene des Bebauungsplanes herunter gebrochen und die Ziele des Bebauungsplanes aufgeführt:

Die Aufwertung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist eines der wichtigsten planerischen Hauptziele der Stadt. Darüber hinaus hat die Stadt Wipperfürth für den Erhalt und Weiterentwicklung wichtiger Infrastruktureinrichtungen insbesondere für Kinder und Jugendliche zu sorgen. Die angesprochenen Kritikpunkte zu den finanziellen Auswirkungen können auf Ebene dieses Bebauungsplanes nicht diskutiert werden, denn die Festsetzungen dokumentierten die städtebaulichen Entwicklungsziele und lösen keine unmittelbaren Investitionen aus. Die konkrete Ausgestaltung und damit verbundenen Kostenfragen werden nicht im Bebauungsplan behandelt.

Unabhängig von der hier diskutierten Bauleitplanung besteht durch die Erneuerung der öffentlichen Anlagen im Plangebiet die Möglichkeit, in nachfolgenden Ausbauplanungen auf eine pflegeleichte und somit kostensparende Gestaltung zu achten. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass die Unterhaltung des Areals heute schon der Stadt obliegt.

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 9:
Die Bedenken hinsichtlich einer unzureichenden Alternativenprüfung werden zu-

rückgewiesen. Die Begründung wird klarstellend entsprechend der Ausführungen in vorgenannter Stellungnahme ergänzt. Die Bedenken hinsichtlich Folgekostenberücksichtigung und Finanzierung sind in der Art auf Ebene dieses Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 10

Unzureichende Vorbereitung des Sanierungsvorhabens und unzumutbare Länge des Sanierungsverfahrens (inzwischen 18 Jahre, voraussichtliche Länge mindestens 25 Jahre)

Dem Ratsbeschluss vom 16.09.2009, der Grundlage des nun ausgelegten BP 93.1 ist, wird widersprochen, da er in unverhältnismäßiger Weise einen Sanierungszeitraum von 22 Jahren festschreibt, ohne in den zurück liegenden 17 Jahren die nach § 141 BauGB geforderten vorbereitenden Untersuchungen qualitativ genügend durchgeführt zu haben.
Sollte dieser Forderung nicht stattgegeben werden, wird dem derzeit vorliegenden BP 93.1 widersprochen, weil er, trotz Einbindung teurer Planungsbüros, auf einer unzureichenden und fehlerhaften Datenbasis aufbaut.
Es wird um eine schriftliche Stellungnahme und Abwägung im Rahmen der Beschlussfassung über den BP 93.1 gebeten.

Begründung

- Der Teilbereich Ohler Wiesen (Wupperaue) ist Bestandteil des am 02.10.1990 durch den Rat beschlossenen Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Innenstadt und Wupperaue). Die gemäß § 141 BauGB zwingend vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchungen wurden mit der Festlegung des Untersuchungsgebietes beschlossen (Zitat aus Beschlussvorlage V/ 2008/ 378). Hierauf aufbauend wurde mit Ratsbeschluss vom 16.09.2008 die Sanierungssatzung mit förmlicher Festsetzung des Sanierungsgebietes festgelegt. Die zwischenzeitlich verstrichene Frist von fast 17 Jahren ist eindeutig zu lang und wurde nicht genutzt für eine verantwortungsvolle und ausgewogene Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB:
- Der dem Rat von der Verwaltung vorgelegte Beschlussvorschlag (V/ 2008/ 378) sagt auf Seite 3 „…Aktuelle umfangreiche Beurteilungsunterlagen wurden im Rahmen des Sanierungsgebietes „Wupper-Innenstadt“ und der Rahmenplanung Ohler Wiesen WGF erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten…“
  Die hier von der Verwaltung gemachte Aussage ist falsch. Sie ist aber wesentlich für den Ratsbeschluss und führte deshalb zu einer Ratsentscheidung, die hiermit angefochten wird, da sie auf fehlerhaften Informationen beruhte.
  § 141 BauGB, Abs. 1, S. 3 verlangt nämlich: „Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigen Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben“. Diese Untersu-

chung erfolgte nicht und ist auch nicht dokumentiert. Zeugen: Anwohner und Grundstückseigentümer der Lüdenscheider Straße.
So erfolgte beispielsweise mit keinem der unmittelbar betroffenen Eigentümer der Lüdenscheider Straße 29 – 45 eine Analyse der Betroffenheit und Interessenslage (Quelle: persönliche Befragung und Abstimmungstreffen der Anlieger am 27.02.2009). Entsprechend wundert es auch nicht, dass die Darstellung des Ist-Zustandes im Bebauungsplan fehlerhaft ist.
Damit ist auch fraglich, ob der in der Begründung zugesagte Bestandsschutz überhaupt greifen kann und worauf er sich dann beziehen würde. Dieser Planungsfehler ist umso gravierender, als dass der Leiter des Bauamtes hier im unmittelbaren Umkreis seines Wohnsitzes operiert (ca. 150 m Umkreis).

- § 142 BauGB Abs. 3 sieht vor, dass beim Beschluss über die Sanierungssatzung (hier: Ratsbeschluss vom 16.09.2009) zugleich die Frist anzusetzen ist. Der Rat beschloss – folgend der Beschlusslage V/ 2008/ 378 – eine Frist von 7 Jahren, also bis zum 16.09.2015. Ein sich über 22 Jahre erstreckendes Sanierungsverfahren (vom 02.10.1990 his 16.09.2015) ist aber für die Betroffenen so nicht zumutbar. Jedenfalls nicht, wenn es nicht in besonderer Weise begründet werden kann. Diese Begründung erfolgte aber ebenso wenig wie die Untersuchung der wirtschaftlichen Betroffenheit der unmittelbar Betroffenen.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 10:
Die Festlegung des Sanierungsgebietes und das Verfahren sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Nr. 93.1. Die Ermittlung der Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93.1 entspricht dem erforderlichen Umfang.

Kein Beschluss erforderlich.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 11

Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.2008, formuliert als Tagesordnungspunkt“1.4.2 Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 17.06.2008 zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes Ohler Wiesen…“

Es wird um schriftliche Stellungnahme und Abwägung im Rahmen der Beschlussfassung über den BP 93.1 gebeten.

Begründung

- Der Beschlussvorschlag der Verwaltung führt aus: „Finanzielle Auswirkungen: keine.“ Ferner: „… Diese redaktionelle Änderung des Arbeitstitels ist erforderlich, um einen einheitlichen Arbeitstitel Stadt / Bewilligungsbehörde zu erhalten.“
Diese Begründung erweist sich angesichts des nunmehr laufenden Offenlegungsverfahrens als unvollständig und irreführend.

- Zwischen dem Beschlussvorschlag vom 17.06.2008 und dem Änderungsbeschluss vom 16.09.2008 sowie den im Zeitraum vom 13.02. bis 16.03.2009 ausliegenden Informationen im Rahmen des Offenlegungsverfahrens wurden zahlreiche, teils gravierende Änderungen der Planungs- und Entscheidungsbasis vorgenommen, die unmittelbare wie auch mittelbare Auswirkungen auf die Beantragung von Fördermitteln haben.
  Dieser Änderungsbeschluss führt entsprechend zu materiellen Änderungen für die Verfahrensbeteiligten sowie der beteiligten Öffentlichkeit. Beispielsweise wurde eine nachträgliche Erweiterung und Konkretisierung des Sanierungsgebietes (z.B. nördliche Lüdenscheider Straße inkl. Straßenflächen) ebenso vorgenommen wie eine Anpassung der Sanierungskostenschätzungen (von rd. 1,4 Mio. € auf 3,4 Mio. €, korrigiert auch rd. 3,3 Mio. €). Hieraus ist abzuleiten, dass es gravierende Änderungen bzgl. der Abschätzung finanzieller Auswirkungen gegeben haben muss und dass sich auch der Kreis der mittelbar oder auch unmittelbar Betroffenen sowie deren Betroffenheit materiell geändert haben. Dies muss zum Zeitpunkt des Beschlusses – nach 17-jährigen Vorarbeiten – bekannt gewesen sein. Folglich kann es sich nicht um eine rein redaktionelle Änderung gehandelt haben.
- Der Bebauungsplan BP 93.1 trägt nunmehr den Titel „Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen“. Diese Bezeichnung ist bewusst irreführend gewählt. Der BP erfasst den Bereich vom Wupperbogen am Postamt bzw. zum Betriebsparkplatz [redacted] an der Leiersmühle. Dies ist sicherlich kein Innenstadtbereich.
  Entsprechend bleibt zu vermuten, dass man durch die irreführende Titelbezeichnung des Bebauungsplans „Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen“ und eine Aufteilung des BP 93 in BP 93.1 bis 93.4 eine Täuschung der Anlieger bewusst in Kauf nahm bzw. herbeiführen wollte, um eine Beteiligung der Öffentlichkeit möglichst zu vermeiden.
- Darüber hinaus bleibt zu erläutern, inwieweit durch das Verfahren Aufhebung/ Neufestsetzung sich nicht die Einwirkungsmöglichkeiten der Bewilligungsbehörde geändert haben bzw. diese in so einen (investitionsfördernden) Entwicklungsprozess einzugreifen gedachte, wie es vorher nicht möglich gewesen wäre. In diesem Fall wären sehr wohl finanzielle Auswirkungen entstanden, insbesondere in Form der jetzt vorliegenden, möglicherweise überdimensionierten Bauprojekte.
- Auch stellt sich die Frage, inwieweit wesentliche materielle Änderungen bereits dadurch entstanden sind bzw. sich abzeichneten, als dass Mittel der (zweckgebundenen) (inner-) städtischen Stadtraumbewirtschaftung für VfR-Zwecke (hier konkret der überflüssige Mehrzweckparkplatz) verplant wurden bzw. zum Beschlusstermin eine solche Option ernsthaft diskutiert wurde. Eine Beibehaltung des Projekttitels „Innenstadt“ legt eine solche Vermutung nahe und muss daher verbindlich ausgeräumt werden. Der MZP liegt außerhalb der innerstädtischen Erreichbarkeit und ist auch nicht durch öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen.

<u>Stellungnahme zur lfd. Nr. 11:</u>

Der aufgeführte Ratsbeschluss hatte zum Inhalt, den Arbeitstitel des Sanierungsgebietes zu ändern. Eine Vermischung dieser Beschlüsse mit dem jetzt aktuellen Bauleitplanverfahren ist nicht zielführend und unabhängig zu betrachten.

Das Bauleitplanverfahren ist formell korrekt durchgeführt, wie es das Baugesetzbuch vorgibt. Der Vorwurf einer vorsätzlichen Täuschung der Anwohner wird zurückgewiesen. Die Lage des Plangebietes ist in den Texten und Kartenwerken unmissverständlich dargelegt.

Beschlussvorschlag:
Die Bedenken werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 12

Entscheidungszwänge wegen Fördermittelverzögerungen

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausfall oder die zeitliche Verzögerung von Fördermitteln ein wichtiges Abwägeinteresse sind. Zugleich wird aber darauf hingewiesen, dass hierdurch berechtigte Einwände wegen fehlerhafter oder unvorteilhafter Planungsentwürfe nicht in ihrer Bedeutung reduziert bzw. ignoriert werden dürfen.

Begründung

- Die Stadt erwartet kurzfristig wesentliche Fördermittel für die Realisierung des BP 93. Die Förderquote dürfte bei durchschnittlich 70% liegen. Entsprechend ist ein hoher Druck zu erkennen, den BP 93.1 zu entscheiden, idealerweise ohne Änderungen, um keine Zeit zu verlieren. Diese Sichtweise ist verständlich und auch der Verfasser befürwortet die schnelle Umsetzung vorteilhafter Alternativen im Sanierungsgebiet.
- Dessen ungeachtet ist anzumerken, dass der Bebauungsplan wesentliche Alternativen nicht berücksichtigt bzw. bewertet hat und nunmehr der Zustand vorliegt, dass das Abwägematerial qualitative und quantitative Defizite haben dürfte.
  Eine rasche Lösung ist daher nur im intensiven partnerschaftlichen Dialog zu erreichen, nicht aber über anfechtbare Entscheidungen und drohende Rechtsprozesse.
- Entsprechend möchte der Verfasser auch noch einmal ausdrücklich klarstellen,
  A) dass er grundsätzlich für die Mitnahme von Fördermitteln ist und
  B) dass er den dringenden Erneuerungsbedarf von Sportplatz und VfR-Heim grundsätzlich befürwortet.
  Wesentlich sind auch zahlreiche Einwände gegen wirtschaftlich unvorteilhafte Lösungen. Auch wenn der Staat 70% Fördermittel dazu gibt, so verbleiben dennoch 30% der Investitionen und alle Folgelasten bei der Stadt, die sich weder politisch noch haushaltsmäßig einer Steuerverschwendung oder ein Abweichen vom Prinzip der Sparsamkeit leisten kann.

Stellungnahme zur lfd. Nr. 12:
Die bauliche Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
Zur Alternativenprüfung und Finanzierung siehe Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 9.
Fördermöglichkeiten sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägungsrelevant. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken erfolgt gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Beschlussvorschlag:
Die Bedenken, dass eine Abwägung überwiegend nach der zeitlichen Vorgabe eventueller Fördermittel erfolgt und eine ordnungsgemäße Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht erfolgt, werden entschieden zurückgewiesen.

Widerspruch / Stellungnahme, lfd. Nr. 13

Baugrundrisiken für Sportstätten / Pfahlbauten / Großschadenrisiken

Der Bau- und Finanzierungsvorschlag zum Bau des Vereinsheims und des Kunstrasenplatzes setzt zwingend voraus, dass umfangreiche und abschließende Baugrunduntersuchungen durch externe Fachfirmen stattgefunden haben. Ohne eine haftungsbewehrende Unbedenklichkeitsbestätigung bzgl. der konkreten Bauvorhaben ist weder eine belastbare Investitionsrechnung noch eine Genehmigung der Bauvorhaben verantwortbar. Dieses Argument ist schwerwiegend, da die Wupperaue keinen tragfähigen Baugrund hat. Genau deshalb musste z.B. die Firma [redacted] vor Jahren auch extrem teure, 14 m (!) tief gründende Pfahlbau-Fundamente erstellen, Auen-Fundamente für Kunstrasenplätze sind dem Einwender nicht bekannt.

Begründung
- Die Wupperaue ist erklärtermaßen (so auch die Begründungen zum BP 93.1) Schwemmgebiet, das nicht tragfähig ist.
- Darüber hinaus haben wir einen von der Wupper abhängigen, sehr stark schwankenden, teils hohen Grundwasserspiegel, der wahrscheinlich auch laufende Bodenverformungen bewirkt.
- Diese Gegebenheiten führen zu sehr komplexen und teuren Fundamentgründungen, die zwingend notwendig und – anders als in Köln – nicht verhandelbar oder nachzureichen sind. Eine Abschätzung der technischen Machbarkeit und darauf aufbauend der zu erwartenden Gründungsmaßnahmen und Kosten setzt i.d.R. eine abschließende, Bauobjekt spezifische gutachterliche Stellungnahme durch einen externen Sachverständigen voraus. Es wird davon ausgegangen, dass dies erfolgt ist. Wenn nicht, wird um Information gebeten, bis wann dies erfolgen wird und ob auf Basis des heutigen Kenntnisstandes ggf. noch „Überraschungen“ bzw. bedeutende Beurteilungsunsicherheiten zu erwarten sind.
- Da die Firma [redacted] bei vergleichbaren Bodenverhältnissen 14 m tiefe

und mit immens teuren Pfahlgründen vornehmen musste, wir um konkrete Darstellung gebeten:

A) Welche Fundamentierungen sind hier gutachterlich belegt vorgesehen für den Bau des Komplexes „Landschaftsbalkon / VfR-Clubheim“?
B) Welche Baukosten (in €) verursachen hier allein die Fundamentierungsarbeiten?
C) Würden die Kostenschätzungen für die Fundamente einer gutachterlichen Überprüfung im Toleranzbereich von +/ - 20% standhalten?

- Der von allen und auch vom Einwender befürwortete Kunstrasenplatz ist ein technisch anspruchsvolles Bauwerk, das bei Bodenbewegungen zerstört werden kann. Die Wahrscheinlichkeit eines Großschadenrisikos ist bei den gegebenen Bodenverhältnissen also relativ hoch. Hingegen ist die Wahrscheinlichkeit relativ gering, die für die Sanierung notwendigen Finanzmittel in Zukunft aufbringen zu können.
  Eine Sanierung ist nämlich nur durch Fachfirmen möglich und dürfte pro Fall sechsstellige Beträge erfordern. Eine gut gemeinte do-it-yourself-Lösung mit Planierraupe, Sand, Rollrasen und Muskelkraft (wie heute) ist hier definitiv nicht möglich und würde auch den Ausschluss aller Gewährleistungen und Garantie verursachen. Extrem problematisch wäre es, wenn diese Bodenbewegungen dauerhaft sind und damit regelmäßig Großschäden zu erwarten wären.
  Aufgrund unterschiedlicher Aussagen wird um eine verbindliche Beantwortung folgender Fragen gebeten:
  A) Sind Kunstrasenplätze für nicht tragfähige Baugründe im so genannten Auengebiet überhaupt geeignet und wo konkret gibt es vergleichbare Referenzen und haftungsbewährte Expertengutachten im FFB-Spielbereich?
  B) Mit welchen technischen Maßnahmen und mit welchen Finanzmitteln (in €) muss man dann bei einer ordnungsgemäßen Gründung rechnen bzw. im Unterschied zu tragfähigen Böden zusätzlich rechnen?
  C) Besteht das Risiko, die Gründungsprobleme nur durch sehr große Bodenabtragungen und mächtige Beton- und Asphaltgründungen (so genannten „Autobahnbauweise“) in den Griff zu bekommen?
  D) Kann man das verbleibende Risiko bei einem deutschen Versicherer weitestgehend versichern? Wenn ja, zu welchen voraussichtlichen Prämien?

Stellungnahme zur lfd. Nr. 13:
Die vom Einwender vorgetragenen Fragestellungen beziehen sich auf die Ausbauplanungen und sind nicht Inhalt des Bauleitplanverfahrens, da sie sich auf die Ausgestaltung der Platzflächen beziehen.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bekannt und teilweise gutachterlich untersucht (insbesondere im Bereich des bestehenden Sportplatzes). Vor Bau weiterer baulicher Anlagen sind darüber hinaus gutachterliche Begleitungen erforderlich.

Beschlussvorschlag zur lfd. Nr. 13:
Die Bedenken werden zurückgewiesen, da der Bebauungsplan die planungs-

rechtliche Zulässigkeit ermöglichen soll, jedoch keine detaillierte Hochbauplanung ersetzt.

Zu D) Sonstige Anregungen:

Der Bebauungsplan in der vorliegenden, öffentlich ausliegenden Form wird abgelehnt. Die Ablehnung stützt sich auf:

- die verfahrensmäßige Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit,
- die finanziellen, haushaltspolitischen und baurechtlichen Risiken einer fehlgeleiteten und nicht ausreichend erfolgten Alternativenabwägung,
- auf die Ausprägung materieller Gestaltungsaspekte im Einzelnen,
- auf massive verfügungs- und vermögensmäßige Eingriffe in die Eigentumsrechte der Einwohner der nördlichen Lüdenscheider Straße
- und nicht zuletzt auf zahlreiche Informationsdefizite, wodurch eine ausgewogene und vom Gesetz vorgeschriebene Abwägung der Interessen nur unzureichend möglich ist.

A1) Der Bebauungsplan wird in der vorliegenden Form für unzureichend gehalten. Er erfüllt nicht die qualitativen Anforderungen nach § 3 Abs. 2, da er weder die vom Gesetzgeber her geforderten „wesentlichen unterschiedlichen Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes“ aufzeigt, noch über die „voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen“ öffentlich korrekt unterrichtet.

Die Festsetzungen im BP 93.1 enthalten konkrete Maßnahmen mit ganz konkreten Wechselwirkungen zu BP 93.2 bis 93.4. Diese werden aber entgegen den gesetzlichen Vorgaben nicht aufgezeigt. Eine Begründung der Baulinie ohne Kenntnis der Planungen zum Drei Böcken Areal ist genauso wenig Ziel führend wie eine Darstellung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den MZP („VfR Party-Parkplatz) ohne zugleich auch die unangenehmen Konsequenzen auf BP 93.2 – 93.4 beim Namen zu nennen, nämlich dass man aus dem alten Drei Böcken Sportplatz eine sportlich nicht mehr nutzbare Naturwiese machen und den Reitsportverein verdrängen muss – und das alles für einen überdimensionierten, versiegelten Parkplatz. Dieser Salami-Strategie folgend wird man Recht feststellend sagen: „…wir müssen mit BP 93.2 – 93.4 weitermachen und zwar mit allen unangenehmen Konsequenzen aus BP 93.1, ohne dass die Betroffenen dann noch eine faire Chance zur Beteiligung haben“. Hierdurch werden die Grundsätze von § 2 und § 3 ausgehebelt.

Entsprechend wird der BP 93.1 in Verbindung mit BP 93 in der derzeitigen Form auch für nicht zustimmungsfähig gehalten. Darüber hinaus wird der mit Abwägungsfehlern behaftete Zustimmungsbeschluss für bedenklich gehalten, da man zeitliche Risiken oder gar den Verlust von Fördermitteln in Kauf nähme.

Es wird gefordert, die Offenlegungsfrist zu verlängern.

Stellungnahme zu A1.):
Im Sinne einer Rahmenplanung wurde über ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen (siehe auch BLZ vom 10.04.08 und 29.08.08). Darauf aufbauend wurde für den gesamten Planungsbereich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.10.2008 das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und den Inhalten der Planung zugestimmt.

Planungsziele und städtebauliche Konzeption für das Gesamtgebiet sind somit beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 93.1 ist hieraus entwickelt und in sich schlüssig. Die Hauptziele von Gesamtkonzeption und 1. Teilbereich sind deckungsgleich:

- Aufwertung und Gestaltung des Erholungs- und Freizeitbereichs Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung von Sportanlagen
- Stadträumliche Integration: Verbesserung der Zugänglichkeit und Anbindung zur Innenstadt, Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote, Querbarkeit Lüdenscheider Straße
- Fahrverkehrsanbindung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „:Wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010
- Erlebbarmachen der Stadt an der Wupper und Gestaltung des Erlebnisraums Wupper unter Einbeziehung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinien (EU-WRRL)
- Rückgewinnung als Flusslandschaft
- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere Entschärfung der Hochwassersituation unter Berücksichtigung der EU -WRRL
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße

Es handelt sich bei dem 1. Teilbereich überwiegend um die planungsrechtliche Sicherung der heute bereits vorhandenen Nutzungen, d.h. Radweg, Sportplatz, Parkanlage, Spielplatz und Bebauung Lüdenscheider Straße. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die geplanten Maßnahmen Landschaftsbalkon mit Infobox und Vereinsheim, Kleinspielfeld und Mehrzweckplatz (Parkplatz / Platzfläche für Kleinveranstaltungen) als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Freizeit- und Sportareale und zur Bereicherung des Innenstadt- und Naherholungsangebot in Wipperfürth.

Zwar bestehen Abhängigkeiten zu den außerhalb des BP-Gebietes ange-

dachten Maßnahmen (z.B. Schaffung von Parkplatzangebote für Besucher des gesamten Naherholungsareals im Bereich des Mehrzweckplatzes, Kompensation des erforderlichen Ausgleichs auf Flächen außerhalb des BP-Gebietes Nr. 93.1). Diese Abhängigkeiten begründen jedoch keine planungsrechtliche Sicherung in Form eines Bebauungsplanes.

Die Errichtung des im 2. Abschnitt und somit außerhalb des BP Nr. 93.1 geplanten Mehrzweckplatzes und die Änderung des Tennenplatzes Dreiböcken im Überschwemmungsbereich hat auf die Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen des BP Nr. 93.1 keine Auswirkungen.

Die Konzeption des BP Nr. 93.1 ist in sich schlüssig und somit auch zustimmungsfähig.

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsstufen und der Information in der Presse ist eine Verlängerung der Offenlage nicht begründet.

Beschlussvorschlag zu A1):
Die Bedenken hinsichtlich des Gesamtkonzepts im Verhältnis zum BP-Gebiet werden zurückgewiesen. Der Anregung zur Verlängerung der Offenlagezeit wird nicht gefolgt.

A2) Nach den vorliegenden Informationen wurde mit keinem Eigentümer entlang der nördlichen Lüdenscheider Straße (Nr. 29 bis zur Leiersmühle) Gespräche geführt oder ein Dialog im Rahmen einer denkbaren öffentlichen Bürgeranhörung gesucht, obwohl gravierende Konsequenzen erkennbar waren, die man spätestens bis zur frühzeitigen Beteiligung der Betroffenen im Zeitraum 21.11.2008 bis 23.12.2008 hätte aufbereiten und darstellen müssen.

Entsprechend dieser unzureichenden Planungsfundierung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen dann auch nicht, nicht vollständig, nicht ausgewogen oder fehlerhaft dargestellt und veröffentlicht. Stattdessen erfolgt nun eine mehr auf formale Erfordernisse ausgerichtete Bürgeranhörung, ohne sich aber bisher mit den unmittelbar Betroffenen überhaupt verständigt zu haben. Eine aktive und gestaltende Einbindung der Anwohner sowie der politisch in der Verantwortung stehenden Ausschussmitglieder wurde und wird offensichtlich entgegen den Zielsetzungen des Baugesetzbuches nicht angestrebt. Dies obwohl der BP 93 sicherlich zu den flächenmäßig größten Bebauungsplänen der Nachkriegsgeschichte gehören dürfte (ca. 120.000 qm) und der hier vorliegende BP 93.1 immerhin noch rd. 40.000 qm erfasst.

Würde man die Vorgaben des BP 93.1 (z.B. Baulinie 22 m, keine zweite Baureihe) konsequenterweise für den gesamten BP 93 fortschreiben, so dürften hier Grundstücksentwertungen von über 1 Mio. Euro Wertverlust ebenso zutreffend sein wie gravierende Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bestandsschutzbauten.

Als Konsequenz drohen auch Abrissverpflichtungen/ Nutzungsverbote für Gewerbesteuerzahler. Eine Nutzungsänderung dürfte gemäß mündlicher Information durch das Bauamt dann nämlich kaum noch möglich sein. Kann man die Bauten aber nicht mehr umwidmen und sanieren, verfallen sie und man fördert damit massiv die Entstehung von Angsträumen (Ratten, Heroinspritzen im Spielsand, Rückzugsflächen für Vandalen etc.).

Entsprechend ist auch nicht verständlich, weshalb man keine Erstellung von Garagen und Carports in der Grundstückstiefe, insbesondere entlang der Grenze zur Ohler Wiese, zulassen will. Diese wären nicht nur ideale und für die Stadt kostenlose Lärmschutzeinrichtungen, sondern sie würden einen klaren Impuls für die Sanierung der rückwärtigen Bebauung liefern.

Stellungnahme zu A2.):
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Öffentlichkeit umfassend beteiligt worden, siehe hierzu Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 1.

Der angebliche Wertverlust im übrigen BP-Gebiet kann hier nicht diskutiert werden. Insgesamt ist die Stadt Wipperfürth bestrebt, dass gesamte Areal aufzuwerten, so dass ein Wertverlust nicht gesehen wird.

Durch die Bebauungsplanung wird keine Abrissverpflichtung ausgesprochen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. Nutzungsverbote über das hier diskutierte BP-Gebiet hinaus sind nicht Inhalt des jetzigen Bebauungsplanverfahrens.

Zum Bestandsschutz und den städtebaulichen Gründen für die gewählten Festsetzungen, siehe vorangehende Stellungnahmen.

Beschlussvorschlag zu A2):
Die Bedenken werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

A3) Die Wertverluste (Bauland zu Gartenland) und die Nutzungsbeschränkungen (Mietausfälle, Bauruinen etc.) führen ebenfalls unmittelbar zu einer (meldepflichtigen und automatischen) Neubewertung etwaiger Hypothekensicherheiten mit drohenden Nachschussverpflichtungen. Genau das praktizieren Banken heute mit einer noch nie da gewesenen Rigidität. Hieraus drohen den Anliegern ggf. massive Konsequenzen.

Stellungnahme zu A3.):
Die nachfolgende Begründung ergänzen die o.g. Stellungnahmen:

Die Ängste der Einwender, dass durch die Bebauungsplanung ein Wertverlust vorbereitet wird, können begründet widerlegt werden:

- Mit der Planung verbunden ist eine Aufwertung des gesamten Areals, des bebauten Gebietes um die Lüdenscheider Straße sowie der heute eher unattraktiven und unscheinbaren Grün- und Sportanlagen.
- Durch die Festsetzungen im Bereich des Mischgebietes Lüdenscheider Straße sind die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen. Mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen (mit Ausnahme von Nebenanlagen, siehe Stellungnahme zu 2.) werden keine störenden Nutzungen links und rechts der Gartenbereiche entstehen.
- Der durch die Sportanlagen verursachte Lärm ist gutachterlich untersucht worden und das Ergebnis in die Planung eingestellt. Für den Bereich des geplanten Landschaftsbalkons ist Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Informationsgebäude, Jugendeinrichtungen und Vereinsheim“ festgesetzt. Neben Räumen für Informationen und Ausstellungen (Infobox) sowie öffentlichen Toiletten soll gegebenenfalls auch ein Angebot für einfache Gastronomie in Form eines Kiosks entstehen können. Relevante Beeinträchtigungen der Bebauung Lüdenscheider Straße gemäß der Bewertung des Immissionsschutzes sind hierdurch nicht gegeben. Der konkrete immissionsschutzrechtliche Nachweis wird im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Mit den hier geplanten Aufwertungen wird aus Sicht der Stadt Wipperfürth keine Einschränkung der Vermietbarkeit oder Wertverlust, sondern ein attraktiveres Umfeld geschaffen. Nach Umsetzung wird ein attraktives Wohnen in einer städtebaulich geordneten, ansprechenden Umgebung möglich sein.

Ein Wertverlust ist mit den Festsetzungen nicht verbunden, denn auch nach bestehendem Recht ist keine Bebauung in 2. Reihe möglich. Eher ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Grundstückes von Vorteil für den Grundstücksbesitzer, denn es bedeutet, dass gerade in den sensiblen Gartenbereichen nicht ungeordnet bauliche Anlagen entstehen.

Beschlussvorschlag zu A3):
Die Bedenken hinsichtlich des Wertverlusts werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

A4) Darüber hinaus liegt nunmehr ein Bebauungsplan vor, der durch Prestige-Projekte glänzt, deren nachhaltige Finanzierbarkeit (also auch die Kosten für den Erhalt) aber mehr als zweifelhaft ist. Nach überschlägigen Rechnungen dürfte die Stadt Wipperfürth nicht in der Lage sein, die zusätzlichen Folgekosten nachhaltig zu tragen, will sie nicht andere freiwillige Leistungen, z.B. an andere Vereine, massiv und für diese Vereine dann Existenz bedrohend zurücknehmen.

Die Stadt hat sich aufgrund von Sondereffekten in 2008 zwar erstmals

von den „Fesseln der Haushaltssicherung“ befreit, doch dürfte das massive Wegbrechen von Gewerbesteuereinnahmen in 2009 ff. ganz klar aufzeigen, dass man schon kurzfristig wieder mit einer Haushaltssicherung zu rechnen hat. Es sind auch die Ziele Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und sparsame Mittelverwendung zu Hauptzielen des Bebauungsplans zu machen. Die im BP 93.1 vorgeschlagenen Großprojekte sind überdimensioniert und in Teilen (Mehrzweckparkplatz und Bahndammgestaltung) ökonomisch wie ökologisch fehlerhaft ausgelegt (Einsparpotential ca. 500 – 800 T €).

Es dürfte zutreffend sein, dass der VfR – im Unterscheid zu allen anderen Betroffenen – umfassend in die vorbereitenden Teilplanungs- und Abstimmungsprozesse eingebunden wurde (sh. VfR-Homepage, „Projektexposé vom 29.03.2007“). Problematisch ist aber die frühe, direkte und persönliche Unterstützung des VfR durch den Geschäftsführer der „Regionale 2010-Agentur“, die wiederum auftragsmäßig, d.h. geschäftlich, in das BP 93.1 Planungsvorhaben eingebunden ist. Diese Insider orientierte Entwicklung von Bauleitplanungen dürfte sich in dieser Form wohl kaum mit den Grundsätzen einer geordneten Bauleitplanung und Gleichbehandlung der Betroffenen vereinbaren lassen. Diese Einbindung mag ursächlich dafür gewesen sein, dass alles etwas größer, schöner und teurer dimensioniert wurde und bei der Suche und Bewertung von Alternativen und Auswirkungen sehr früh schon unvorteilhafte Festlegungen gezielt entwickelt wurden. Daher ist es nun dringend geboten, notwendige Prüf- und Korrekturschritte einzuleiten.

Der BP 93.1 orientiert sich nämlich sehr stark an den Maximalanforderungen des VfR. Hierbei ist aber unverständlich, warum man in unmittelbarer Nähe zum Großparkplatz Festplatz Ohler Wiese einen weiteren Mehrzweck-Großparkplatz (also eines Party-Parkplatzes) in unmittelbarer Nähe des Vereinsheims unterstützt. Dies ist ökonomisch, ökologisch und vereinspolitisch unvertretbar und hat massive Beeinträchtigungen zur Folge.

Stellungnahme zu A4.)

Die aus der Stellungnahme herauszulesenden Unterstellungen, dass bei der Entwicklung der Planungsziele und des Gesamtkonzeptes persönliche Einflussnahmen eine Rolle gespielt haben, ist unzutreffend und wird zurückgewiesen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die vorgesehene künftige Flächennutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Mit den Hauptfestsetzungen Park- und Sportanlagen entsprechend dem Bestand sind keine Aussagen zum Ausbau, Gestaltung und somit Kosten getroffen. Dies ist daher nicht Abwägungsinhalt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Pflege der vorhandenen Sport- und Grünflächen bereits heute Aufgabe der Stadt Wipperfürth ist.

Die Maßnahmen Landschaftsbalkon mit Infobox und Vereinsheim, Klein-

spielfeld und Mehrzweckplatz sind als wesentliches Naherholungsangebot für die Allgemeinheit (Bürger und Besucher) sowie zur Deckung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere für die Jugend, erforderlich. Der öffentliche Mehrzweckplatz ist einerseits zur Deckung des Parkdrucks im gesamten Areal erforderlich (siehe hierzu auch Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 4), die Festsetzung als Mehrzweckplatz erlaubt darüber hinaus auch die Nutzung als (Klein-)Veranstaltungsort.

Die Öffentlichkeit wurde zweifach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt, ebenso wurden die Planungen in der Presse veröffentlicht.

Über die Bauleitplanung entscheiden jeweils die politischen Gremien einer Kommune. Ebenso wurde das zugrunde liegende Konzept mehrfach diskutiert und in dieser politischen Diskussion auch immer weiter optimiert. Der Sanierungsbedarf der Sportanlagen wird nicht in Frage gestellt und ist wesentliches Ziel der Stadt Wipperfürth, da mit der Vereinsnutzung auch die für eine Stadt unerlässliche Jugendarbeit geleistet wird. Zudem werden die Sportanlagen für Schulzwecke genutzt.

Beschlussvorschlag zu A4:
Die Bedenken werden als nicht zutreffend zurückgewiesen.

A5.) Die an den Interessen des VfR ausgerichteten Raumbedarfe führen voraussichtlich dazu, dass man ohne zwingenden Grund den Reitsportverein planerisch / baurechtlich dazu zwingt, seine heutigen Reit- und Turnierstätten zu verlassen. Vermutlich braucht man seine Versiegelungsflächen, um den überflüssigen Mehrzweckparkplatz des VfR auszugleichen. Dies, obwohl der Reitverein in den letzten Jahren mit großem Engagement und mit sechsstelligen Beträgen in die Hallendach- und Reitplatzsanierung investierte. Der offensichtlichen Platz- und Finanzierungsnot des Reitvereins einerseits stehen aber in den bunten Plänen zum BP 93.1 nur nichts sagende Grünflächen mit Wanderwegen gegenüber. Wird hier ernsthaft vorgeschlagen, neben dem Bahndamm zu wandern? Dies hat sicherlich nichts mit der behaupteten Sportförderung zu tun, und diese negativen Konsequenzen waren sicherlich auch einem Recht schaffenden VfR-Vorstand und VfR-Projektteam nicht bewusst.

Stellungnahme zu A5.):
Zur Begründung der Gesamtkonzeption siehe Stellungnahme zu D, A4.), zur Situation des Reitsportvereins siehe Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 8.

Die Bedenken hinsichtlich der in Frage gestellten (Wander-)wege werden nicht geteilt:
Obwohl von Bahndamm eine Übersicht über das gesamte Gelände möglich ist, ist die derzeitige Zugänglichkeit und Wegevernetzung eingeschränkt. Mit den unter 4.) beschriebenen Hauptzielen ergibt sich die Notwendigkeit, den Geh- und Radweg auf dem Bahndamm mit den tieferliegenden Auen und Platzflächen zu verbinden. Hierdurch ergibt sich an die-

ser Stelle auch die Möglichkeit eines Start- und Endpunktes für Erkundungswanderungen und Radtouren.

Beschlussvorschlag zu A5):
Den Bedenken wird nicht gefolgt.

A 6) Besonders schmerzlich ist das fehlende Spielplatzkonzept. Der Spielplatz mit Ruheräumen für Eltern und Senioren ist ein tragendes Element der Freizeitanlage Ohler Wiese. Dieser wird in allen vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan aber nahezu totgeschwiegen. Es finden sich keine materiellen Planungen oder Entwürfe hierzu.
Der BP 93 und hier konkret auch der BP 93.1 verfolgen wichtige Ziele für die Vereins- und Freizeitlandschaft Ohler Wiesen. Entsprechend wird das Anliegen des VfR nach einem neuen Vereinsheim und nach einem grundlegend sanierten Spielfeld unterstützt. Hingegen wird die planerische Umsetzung im Bebauungsplan BP 93.1 aufgrund zahlreicher Planungsunzulänglichkeiten und einer unzureichenden Erfassung, Würdigung und Darstellung der Interessenslage der unmittelbar Betroffenen in einigen wichtigen Teilen abgelehnt. Dies ist umso bedrückender, als dass Zeitungsberichte von mehrjährigen Planungsprozessen (angeblich ca. 4 Jahre) und der Erlangung der höchsten Förderstufe (sog. A-Stempel per 09/2008) sprechen.
Vor diesem Hintergrund ist es absolut unverständlich, warum die Projektverantwortlichen inkl. der eingebundenen Planungsbüros eine Planung offensichtlich ohne direkte Beteiligung der unmittelbar Betroffenen angestrebt und konsequent durchgezogen haben.

Stellungnahme zu A6.):
Siehe Stellungnahme zu D, lfd. Nr. 6.

Beschlussvorschlag zu A6):
Den Bedenken wird nicht gefolgt.

Schreiben E) einer Anwohnerin vom 12.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- fehlerhafter Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Beschränkung auf überbaubare Fläche (22,0 m Baugrenze)
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Nichtzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz
- Bedenken zur Lärmschutzkonstruktion
- Fehlende Kinder-Spielplatzkonzept
- Standort-Verlegung Vereinsheim / Infrastruktur für Kinderspielplatz-Besucher
- Fehlerhafte Umweltbilanzierung, Kritik bezüglich Nutzungskonzept Tennen-

platz und Standort Reitverein
- Missachtung des „Gebots der Sparsamkeit“
- Unzureichende Vorbereitung des Sanierungsvorhabens
- Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.08
- Entscheidungszwänge wegen Fördermittel-Verzögerung
- Baugrundrisiken

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die Bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Entgegen der Situation des Einwenders D wird im Bereich des Grundstücks der Einwenderin der Anregung insoweit gefolgt, dass dem Bestandsschutz der legal entstandenen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich durch Ausweisung einer Baugrenze um den Bestand Rechnung getragen wird. Der Anregung wird somit in diesem Punkt entsprochen.

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden überwiegend wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.
Den Anregungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche und Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich werden teilweise gefolgt und die legal entstandenen Gebäude durch Baugrenzenfestsetzung gesichert.

Schreiben F) zwei Bürger vom 12.03.09

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- fehlerhafter Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Beschränkung auf überbaubare Fläche (22,0 m Baugrenze)
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Nichtzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz
- Bedenken zur Lärmschutzkonstruktion
- Fehlende Kinder-Spielplatzkonzept
- Standort-Verlegung Vereinsheim/ Infrastruktur für Kinderspielplatz-Besucher
- Fehlerhafte Umweltbilanzierung, Kritik bezüglich Nutzungskonzept Tennenplatz und Standort Reitverein
- Missachtung des „Gebots der Sparsamkeit“
- Unzureichende Vorbereitung des Sanierungsvorhabens
- Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.08
- Entscheidungszwänge wegen Fördermittel-Verzögerung
- Baugrundrisiken

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die Bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.

Schreiben G) eines Anwohners vom 14.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die Bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.

Schreiben H) eines Anwohners vom 12.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- fehlerhafter Bestandsaufnahme des Ist-Zustandes
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Beschränkung auf überbaubare Fläche (22,0 m Baugrenze)
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Nichtzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im hinteren Grundstücksbereich
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz
- Fehlende Kinder-Spielplatzkonzept
- Standort-Verlegung Vereinsheim/ Infrastruktur für Kinderspielplatz-Besucher
- Fehlerhafte Umweltbilanzierung, Kritik bezüglich Nutzungskonzept Tennenplatz und Standort Reitverein
- Missachtung des „Gebots der Sparsamkeit“
- Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.08
- Entscheidungszwänge wegen Fördermittel-Verzögerung
- Baugrundrisiken

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die Bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.

Schreiben I) eines Anwohners vom 13.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.

Schreiben J) eines Anwohners vom 13.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
Bedenken gegen die Planung wegen
- unverhältnismäßige Beeinträchtigung durch Beschränkung auf überbaubare Fläche (22,0 m Baugrenze)
- Fehlender Bedarf / Unverträglichkeit Mehrzweckplatz

Stellungnahme:
Die Bedenken beziehen sich auf die Ausformulierungen der Stellungnahme D). Die Bedenken werden entsprechend der Beschlussvorschläge zu Einwender D überwiegend zurückgewiesen und untergeordnet in Teilen gefolgt. Siehe hierzu Stellungnahmen und Beschlussvorschläge zu D).

Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden wie unter der Stellungnahme D) dargelegt beschlossen.

Schreiben K) eines Anwohners vom 16.03.2009

Wesentlicher Inhalt:
1.)
Der Bebauungsplan bedroht die Lebensplanung und Existenz der Familie. Die mit Baugenehmigung vom 12.07.1931 genehmigte Werkstatt steht nach dem Beschluss des Bebauungsplanes auf einem „Acker“. So wie ich Herrn Forsting verstanden habe, ist der Dachdeckerbetrieb auf Dauer geduldet, eine Veränderung der Situation (Neuvermietung) jedoch nicht. Da die Mieteinnahmen dieser Werkstatt in die Rentenberechnungen einbezogen wurden, ist der Antragsteller nicht bereit, diese als Ausgleichsfläche für den Sportplatz herzugeben.

Stellungnahme zu 1.):
Der Anregung zum Bestandsschutz der legal errichteten Lager- und Werkstattgebäude im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 46, 47 und 50 wird ergänzend zu den bisherigen Festsetzungen Rechnung getragen, indem eine Baugrenze um die bestehenden Gebäude ausgewiesen, die Geschossigkeit entsprechend der Bestandssituation festgelegt und in Anlehnung an die Bestandsnutzung und der

angrenzenden Freizeitareale die Zulässigkeit in diesen rückwärtigen Bereichen (Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe, Garagen) beschränkt wird.

Beschlussvorschlag zu 1.):
Dem Antrag zur Sicherung der bestehenden Werkstatt wird gefolgt.
Es erfolgt eine entsprechende Anpassung im Planteil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

2.)
Ebenso werden Bedenken gegen die geplante Bepflanzung und den Lärmschutzwall auf den Ohler Wiesen angemeldet. Hier soll ein Gelände geschaffen werden, dass sich durch den Blick auf die Pfarrkirche und gleichzeitig auf das Alte Seminar hervorhebt. Bei Ausführung der gezeichneten Bepflanzung dürfte dies nur mit einem Aussichtsturm oder einer Leiter zu bewältigen sein.

Den Lärmschutzwall darf gerne um das Haus des einzigen sich beschwerenden Anwohners herum gebaut werden, von allen anderen Anwohnern wir ein Verzicht unterschrieben.

Stellungnahme zu 2.)
Die auf Ebene der nachfolgenden Detailplanung angedachte Bepflanzung des Plangebietes ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt lediglich im Anschluss an die privaten Flächen der Lüdenscheider Straße eine Schnitthecke fest, die die wichtigen Sichtachsen jedoch nicht beeinträchtigen wird.

Die festgesetzte Lärmschutzkonstruktion ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur Einhaltung der gesetzlichen Werte im Mischgebiet erforderlich. Der Bedarf und die Bemessung von Lärmschutzeinrichtungen hat sich dabei nach den gesetzlich erforderlichen Werten und nicht nach dem subjektiven Störungsempfinden der Anlieger zu richten.

Beschlussvorschlag zu 2.):
Die Bedenken zu Lärmschutz und Bepflanzung werden zurückgewiesen.

3.)
Als drittes wird sich gegen eine Kostenumlage für die Anwohner ausgesprochen.

Es wird um Beachtung der Kriterien gebeten und Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 93.1 eingelegt.

Stellungnahme zu 3.):
Auf Ebene des Bebauungsplans ist keine Kostenumlage für die Anwohner vorgesehen.

Kein Beschluss erforderlich.

Schreiben L) eines Bürgers, Hochstraße, vom 10.03.2009

Wesentlicher Inhalt:

Die Neugestaltung des Bahndamms in der vorgelegten Version wird abgelehnt. Die Entwicklungsskizzen sind anspruchsvoll und prämierungsfähig, aber sie sind wirtschaftlich, sozialpolitisch und ökologisch in weiten Teil stark anpassungsbedürftig.

Die Asphaltierung des Bahndamms wird in der vorgeschlagenen Form abgelehnt, da sie massiv die Ziele des Bebauungsplans und die Interessen der Kinder, Eltern und älteren und behinderten Bürger der Stadt verletzt.

Die Asphaltierung führt dazu, dass die intensive Nutzung des Bahndamms durch Rennradfahrer, Mountainbiker, Rollschuhfahrer und Skater stark zunehmen wird, damit verbunden eine zunehmenden Geschwindigkeit und Gefährlichkeit der Strecke.

Bereits heute ist die Nutzung des Weges oftmals gefährdet, wenn sich Radfahrer und Wandergruppen begegnen. Wobei durch den Schotter-Splittauftrag das Herannahen eines Fahrrades früher gehört wird.

Es besteht die Wahrscheinlichkeit, dass die heutigen Nutzer, zumeist Wipperfürther Bürger, Wanderer, Eltern mit Kinderwagen, Kinder, etc. massiv verdrängt werden.

Darüber hinaus ist die Asphaltierung und Verbreiterung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Neben den Herstellungskosten verursacht sie Folgekosten für Instandsetzung und Räum- und Kehrpflichten, insb. im Winter.

Auch der Beleuchtungsplanung wird widersprochen. Diese ist nur im stark frequentierten Bereich Ohler Wiesen-Parkplatz / Festspielplatz, Eisenbahnbrücke und Vereinsheim zu rechtfertigen. Eine darüber hinausgehende Beleuchtung wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

Die erweiterte Beleuchtung ist wirtschaftlich unvernünftig, da den hohen Kosten kein erkennbarer Nutzen gegenübersteht. Um Angsträume zu vermeiden, wird man sicherlich das beleuchtete Straßennetz der Stadt wählen aber keinen entlegenen Weg durch die Wupperaue. Auch Radfahrern kann nachts zugemutet werden, ihre Beleuchtung einzuschalten oder die Straße zu nutzen.

Die erweiterte Beleuchtung ist ökologisch unsinnig, weil hier ein mit viel Aufwand naturiertes und sich entwickelndes Auegebiet durch Lichteinwirkung „umweltverschmutzt“ wird. Durch die Beleuchtung werden die Ruhezonen von Niederwild und Vögeln ebenso gestört wie die Brutplätze zahlreicher Tiere. Darüber hinaus kann es nicht sein, dass man durch unsinnige CO2-Emissionen die allseits akzeptierten Klimaschutzziele unterläuft. Letztlich müssen die Steuerzahler die Kosten dafür aufbringen. Bei zu erwartenden Steuereinbrüchen aus der Gewerbesteuer sollte deutlich mehr auf Kosten geachtet werden als bisher.

<u>Stellungnahme:</u>
Die Anregungen beziehen sich auf die Ausgestaltung der im Bebauungsplan dokumentierten Zielaussage „Radweg“. Die Bedenken können daher auf Ebene der Bauleitplanung nicht behandelt werden. Die baulichen Maßnahmen „Asphaltierung“ und „Beleuchtung“ sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes, sondern der nachfolgenden Detailplanung vorbehalten.

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Die Anregungen beziehen sich auf die nachfolgende Ausgestaltung und sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant. Diese Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 93.1 werden daher zurückgewiesen.

2. Zustimmung zum Entwurf (erneute Offenlage)
Dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 1, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis zu 1.: einstimmig
Abstimmungsergebnis zu 2.: einstimmig
Abstimmungsergebnis zu 3.: einstimmig

1.4.6 Bebauungsplan Nr. 73 Radium-Ost 6. vereinfachte Änderung 1. Einleitung der vereinfachten Änderung 2. Zustimmung zum Entwurf Vorlage: V/2009/456

1. Einleitung des Verfahrens

   Mit der 6. Planänderung wird der städtebaulich gewollte Ausschluss von Wohnungen für das Arkadengeschoss (EG) im Mischgebiet MI 2 auch planungsrechtlich klargestellt.

   Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium-Ost wird hiermit eingeleitet.

2. Die Textliche Festsetzung zu Ziff. 1.2 (Mischgebiete, Abs. 3) des Bebauungsplanes Nr. 73 wird neu gefasst: „In dem Mischgebiet MI 2 (Prof.-Neugebauer-Weg/Hausmannsplatz) sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Geschosses zulässig“.

   Auf der Grundlage dieses textlichen Änderungsentwurfes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

einstimmig

1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6 Empfehlungen an den Rat

1.7 Anfragen

1.8 Anträge

1.8.1 Glänzende Dacheindeckungen
Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2009
Vorlage: A/2009/062

Eine Entscheidung über den Antrag wird in die erste Sitzung nach der Sommerpause vertagt.

einstimmig

1.9 Mitteilungen

1.9.1 Berichterstattung zur demografischen Entwicklung Sachstandsbericht Vorlage: M/2009/486

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.9.2 Regionale 2010: - mündlicher Bericht -

Herr Barthel informiert den Ausschuss darüber, dass die Städte Radevormwald, Hückeswagen und Wipperfürth vom Ministerium für Städtebau und Verkehr mit Städtebaufördermitteln berücksichtigt wurden. Zuwendungsbescheide werden in nächster Zeit erwartet.

Anschließend kündigt Herr Barthel die anstehende Informationsveranstaltung am 28. April um 19 Uhr in der Alten Drahtzieherei sowie den noch zu erarbeitenden Flyer an und erläutert die aktuelle Planung des Radweges Bahntrasse. Der Bewuchs auf der Trasse wurde bereits beseitigt, im direkten Anschluss werden noch durch den Gleisbauer die Schwellen und Gleise aufgenommen; dies soll bis Ende April erfolgen.

Auf der Veranstaltung werden die Bahnflächenentwicklungsgesellschaften, die Regionale, der Landesbetrieb NRW und das Wasserquintett vertreten sein.

Zu der weiteren geplanten Veranstaltung „100 Jahre Neye“ liegt zwischenzeitlich eine Aussage der Krombacher Brauerei vor, dass diese sich nicht finanziell beteiligen wird. Aufgrund der noch wenig verbleibenden Zeit steht jetzt die Überlegung an, diese Veranstaltung zu verlegen oder ausfallen zu lassen.
Für diese Veranstaltung wurde bereits eine geschotterte Fläche vor der Staumauer angelegt, diese wird später in einen Schotterrasen umgewandelt.

Auch die Fertigstellung des Wanderparkplatzes in Oberröttenscheid soll bis zum 28. April erfolgt sein.

1.9.3 Kastanienallee auf dem Silberberg Sachstandsbericht Vorlage: M/2009/490

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.9.4 Anträge zum Erlass von Außenbereichssatzungen -Sachstandsbericht- Vorlage: M/2009/488

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.9.5 Anlage eines Kreisverkehrs in Hämmern -Schreiben des Landesbetrieb Straßenbau NRW- Vorlage: M/2009/489

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Verschiedenes

Hermann-Josef Bongen - Vorsitzende/r	Karin Leiter -Schriftführer/in-