



Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich 1

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	27.05.2009	Vorberatung
Stadtrat	Ö	23.06.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Die im Ausschuss für **Stadtentwicklung und Umwelt** am 21.01.2009 unter Punkt 1.4.2 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage **1** = Auszug aus den Niederschriften) wird beschlossen.

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung

Die in der Sitzung des Ausschusses für **Stadtentwicklung und Umwelt** am 01.04.2009 unter TOP 1.4.5 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen (siehe Anlage **3** = Auszug aus der Niederschrift) wird beschlossen.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung

Folgende abwägungsrelevante Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Nachbargemeinden sind innerhalb der Einwendungsfrist eingegangen:

Schreiben der Naturschutzverbände BUND, LNU und NABU vom 13.04.2009

Wesentlicher Inhalt:

Wie bereits im vorangegangenen Schreiben wird folgendes abgelehnt:

- Steg am Altarm (s. „Begründung“ S. 7, 3.3)
- Bituminöse Oberfläche, 3,0 m breit (s. Begründung“ S. 8, 4. Vernetzung/ Gestaltung Radweg u. S. 13, 5.6 Verkehrsflächen)
- Alleenbildung (s. „Umweltbericht“ S. 4, 2.2 Beschreibung der geplanten Maßnahme).

Der Steg am Altarm liegt zwar außerhalb dieses Teilbereiches, sollte aber auch da nicht mehr auftauchen. Mit einer solchen Einrichtung dringt die Planung in einen der sensibelsten Lebensräume innerhalb des Gesamtgebietes ein. Fluchtdistanzen werden von dort aus durchweg unterschritten. Seine Einrichtung muss aus allen Plänen gestrichen werden, auch zukünftigen.

Beschaffenheit der Dammoberfläche wie auch die derzeitige nutzbare Breite der ehemaligen Bahntrasse sind nach Auffassung der Einwender und vieler anderer Nutzer optimal. Sie wirken natürlich. Sowohl Breite als auch Ebenheit sind für den Wanderer wie Wander-Radfahrer günstig v.a. angenehm. Den Weg benutzende Wanderer und Radfahrer befürchten bei einer veränderten Fahrbahn wegen schnellerer Fahrweisen Sicherheitsprobleme. Die Aussage „stark frequentierter Radweg“ (s. „Begründung, S. 9, 4) ist Irre führend wegen des fehlenden Zeitraumes. Es konnte zu keinem Zeitpunkt eine generelle Verkehrsverdichtung beobachten werden, sehr wohl aber, wenn auch selten, Kleinkrafträder.

Eine Alleenbildung mit einer Leitbaumart steht im Widerspruch zu der anfänglichen Auffassung von Sicht versperrenden Gehölzen – eher eine Barriere. Und die Niederschrift, dass der Bahndamm durch u.a. die Alleenbildung mit einer Leitbaumart eine bedeutende, verbindende Funktion erhält, wird als sehr persönliche Sichtweise gesehen, die unbiologisch und getragen von der Vorstellung einer aufgeräumten Natur ist. Sie entspricht alleine einer stadtplanerischen Sichtweise. Auch andere, wenn es denn solche sein müssen, Bäume können den Wander-/ Radweg in lockerer Vergesellschaftung ortsüblich beschatten.

Stellungnahme

Die Anregungen beziehen sich entweder auf Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches oder auf Ausgestaltungen der nachfolgenden Detailplanung, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Maßnahmen werden zwar zum Verständnis der damit verbundenen Planungsabsicht in der Begründung und im Umweltbericht aufgeführt, haben jedoch keinen festsetzenden Charakter. Im Umweltbericht berücksichtigt ist die jeweilige maximale Eingriffsintensität der beabsichtigten Maßnahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen beziehen sich auf die nachfolgende Ausgestaltung oder Maßnahmen außerhalb des Plangebietes und sind daher in diesem Bebauungsplanverfahren nicht abwägungsrelevant.

Schreiben des Oberbergischen Kreises, vom 06.05.2009

Wesentlicher Inhalt:

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgendes wird jedoch angeregt:

Laut Umweltbericht entstehen im Planungszustand 2.211 m² mehr an versiegelter Fläche als im Ausgangszustand. Davon werden nur 620 m² durch das Ökokonto ausgeglichen. Zur Minderung des Versiegelungsgrades könnten die textlichen Festsetzungen ergänzt werden um

die Festsetzung, dass zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hauszugängen und Terrassen nur Wasser durchlässige Materialien zulässig sind.

Es ist angedacht, als Ausgleichsmaßnahme für die planungsbedingte Eingriffe einen vorhandenen 5700 m² großen Tennenplatz, der außerhalb des Geltungsgebietes im Überschwemmungsgebiet des 100-jährigen Hochwasser der Wupper liegt, in eine Mähwiese (Spielwiese) umzuwandeln. Es wird angeregt, diese Umwandlung im Rahmen der weiteren Planung und Planrealisierung frühzeitig mit den abfallrechtlichen Belangen (stoffliche Belastungen) und bodenschutzrechtlichen Belangen gem. § 12 BBodSchV abzustimmen. Für die übrigen von der Planung tangierten Belange des Kreises wird auf die Stellungnahmen im Rahmen des formellen Planverfahrens vom 22.12.2008 und 16.03.2009 verwiesen. Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine weiteren Anregungen zu Planung vorgetragen.

Stellungnahme:

Die im Umweltbericht dargelegte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt nicht lediglich den 620 m² großen Landschaftsbalkon / Vereinsheim, sondern die gesamten Planungsmaßnahmen und ihre Auswirkungen. Die Eingriffsbilanzierung wird im Bereich des Landschaftsbalkons lediglich der Tatsache gerecht, dass hier wertvolle Auenböden beansprucht werden und dieser Teilbereich daher 1:1 ausgeglichen werden muss (260 m²). Das gesamte Defizit (einschließlich dieses Eingriffs in den Auenboden) wird aber außerhalb des Plangebiets, auf stadteigenen Flächen kompensiert. Im Rahmen der weitergehenden Planungen werden die bodenschutzrechtlichen Bestimmungen selbstverständlich berücksichtigt.

Auf die vorgeschlagene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze etc. wird aus folgenden Gründen verzichtet: Diese Festsetzung ist allein für die Baugebiete nach Baunutzungsverordnung, also hier für das Mischgebiet möglich. Hier wird den Grundstücksbesitzern die Gestaltung ihrer Stellplätze und Zufahrten freigestellt und auf weitergehende Regelungen verzichtet. Mit Einführung einer Benutzungsgebühr für die Ableitung von Niederschlagswasser nach versiegelter Fläche ist zudem ein wirksamer Anreiz zur Reduktion des Versiegelungsgrades bei einer baulichen Erstinanspruchnahme gegeben.

Die übrigen vom Oberbergischen Kreis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage vorgetragenen Anregungen wurden in der Beschlussvorlage V/2009/429 zur Sitzung des ASU am 21.01.2009 und in der Beschlussvorlage V/2009/455 zur Sitzung des ASU am 01.04.2009 behandelt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur Ergänzung der textlichen Festsetzung wird nicht gefolgt.

A) Schreiben eines Anwohners vom 31.03.2009, 04.04.2009, 26.04.09 und 08.05.2009
(siehe auch Schreiben C, C1 und C2 der Beschlussvorlage TOP 1.4.5 im ASU 01.04.2009)

Wesentlicher Inhalt:

1.) Email vom 31.03.09, 04.04.09 und 26.04.09:

Der Anwohner bittet um Benennung von Sportplätzen im Raum Köln/ Gummersbach, die bereits eine solche Mauer aufweisen. Er möchte diese in Augenschein nehmen. Weiterhin hat er danach gefragt, ob die Bürger in Leverkusen auch mit einer solchen Mauer geschützt werden, da dort zurzeit die BayArena gebaut wird. Die BayArena liegt mitten im Wohngebiet. Er fragt, ob die Gesetzeslage dort die gleiche ist.

Stellungnahme zu 1.):

Grundsätzlich sind die gesetzlichen Grundlagen zum Immissionsschutz im gesamten Bundesgebiet einheitlich zu beachten. Werden alte Sportplätze erweitert oder neue errichtet

und ist die Nähe zu lärmempfindlichen Nutzungen gegeben, sind die gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz, hier Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zu beachten.

Die Lärmschutzmaßnahme ist im BP-Verfahren Nr. 93.1 notwendig, um in der sonntäglichen Ruhezeit an den nahegelegensten Wohnhäusern die Richtwerte einhalten zu können. Die Lärmschutzmaßnahmen werden nicht willkürlich errichtet und auch nicht aufgrund einzelner subjektiver Empfindungen. Hier hält sich die Stadt allein an die gesetzlichen Vorgaben und gewährleistet heutigen als auch zukünftigen Anwohner eine verträgliche Wohnsituation in der Nähe der Sportplatznutzung.

Die Lärmsituation im Bereich der BayArena (Stadion mit Dach, kein Sportplatz!) und die dort getätigten Lärmschutzmaßnahmen sind der Verwaltung nicht bekannt und auch nicht für die Abwägung der im Wipperfurthener Bebauungsplan zu berücksichtigenden Belange entscheidend. Denn der Gutachter muss die örtliche Situation und gesetzlichen Vorgaben berücksichtigen und kann nicht Vergleichswerte anderer Maßnahmen heranziehen.

Beschlussvorschlag zu 1.):

Die Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der Lärmschutzmaßnahme werden zurückgewiesen.

2.) Schreiben vom 08.05.2009

Die Antragsteller sind als Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet betroffen. Es wird gegen folgende Planinhalte Einspruch eingelegt:

- 2.1 Durchführungsplan Nr. 8 von 1962
- 2.2 Mischgebiet
- 2.3 Freizeit- und Sportanlagenlärm

In der Ratssitzung am 1. April 2009 wurden die Antragsteller über den Durchführungsplan von 1962 informiert, der eine Hinterlandbebauung an der Lüdenscheider Straße nicht zulässt. Dies ist für die Antragsteller unerklärlich; sie können in der Begründung diesen Plan glaubhaft widerlegen.

Begründung:

Punkt 2.1:

In der 2. Jahreshälfte 1963 hat Herr B. H. umfangreiche Verhandlungen mit dem damaligen Stadtdirektor Herrn Kaupen geführt. Ziel der Stadt war es, genügend Grundstücksfläche für das Sport- und Freizeitgelände Ohler Wiesen zu gewinnen. Die Stadt wollte nur eine Baugenehmigung für eine Tankstelle geben, wenn Herr H. im Gegenzug von seinem Grundstück Land für die späteren Ohler Wiesen abgab. Eine Genehmigung für den Bau einer Tankstelle wurde somit erteilt.

Für die verbleibenden 2 Grundstücke wurde zugesagt, dass einer Bebauung nicht im Wege stünde. Eine Bebauung auf dem Grundstück 150 (jetziges Wohnhaus) wurde 1979 vollzogen. Eine Bebauung auf dem Grundstück 148 (Lüdenscheider Straße 43b) wurde in diesem Zusammenhang immer für möglich gehalten.

Bei allen Besprechungen war die Antragstellerin zugegen. In diesen Verhandlungen war nie die Rede vom Durchführungsplan Nr. 8 aus 1962. Es wird um eine Abschrift des damaligen Ratsbeschlusses gebeten. Sollte dieser Beschluss tatsächlich vorliegen, wurde eine trügerische Verhandlungsweise geführt.

Punkt 2.2:

Ende 1998 plante die Firma Völker aus Siegen den Bau des Wohnhauses Lüdenscheider Straße 43. Anlässlich einer Ortsbesichtigung durch den damaligen Stadtplaner wurde den Antragstellern seitens der Stadt der Vorschlag gemacht, alle Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung zu treffen. Der Stadtplaner vertrat damals die Meinung, die Stadt ist für Schließung von Baulücken im Stadtbereich interessiert. Im weiteren Verlauf der Lüdenscheider Straße ist dies inzwischen geschehen. Hier hätte man eigentlich den Plan Nr. 8 aus 1962 beachten müssen. Daraufhin haben die Antragsteller ein Wegerecht eintragen lassen und sich am Kanalbau beteiligt.

Stellungnahme zu 2.1 und 2.2):

Die städtebaulichen Gründe, die zu der hier dargelegten Planung führen, werden nochmals wiederholt:

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 rückwärtigen privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten und eine angemessene Bebauungsverdichtung entlang der Lüdenscheider Straße zu ermöglichen.

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.

Die von den Einwendern als mündliche Zusage zur Bebauung ihres rückwärtigen Grundstückes verstandenen Gesprächsergebnisse aus der Vergangenheit beruhen nicht auf Planungskonzepten, die sich mit dem gesamten Planungsraum befassen und die politischen und öffentlichen Beteiligungsschritte durchlaufen haben. Sie basieren damit nicht auf einer rechtmäßig zustande gekommenen, beschlossenen Bauleitplanung. Für das Grundstück würde auch ohne den Durchführungsplan Nr. 8 nach heutigem Recht (§ 34 BauGB) keine Wohnbebauung in zweiter Reihe möglich sein.

Die von den Einwendern vorgetragenen Beispiele im östlichen Bereich der Lüdenscheider Straße sind nicht vergleichbar und liegen sowohl außerhalb des Durchführungsplans Nr. 8 als auch des Bebauungsplanes Nr. 93.1.

Einer Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird, mit Ausnahme von zulässigen Nebenanlagen, daher grundsätzlich nicht zugestimmt. Zusammenfassend werden die Gründe hierfür nochmals wiederholt und ergänzt:

- Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind als Nahtstelle zwischen öffentlichem Freiraum und der Straßen begleitenden Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung freizuhalten. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan auch eine angemessene Bebauungsverdichtung entlang der Lüdenscheider Straße und eben keine Bebauungsmöglichkeit (mit Ausnahme von Nebenanlagen und Stellplätzen) im rückwärtigen Bereich. Gegenüber dem heutigen Recht (Durchführungsplan Nr. 8) wurde die Verdichtungsmöglichkeit entlang der Lüdenscheider Straße deutlich erhöht, auch für das Grundstück des Einwenders entlang des Stiches Lüdenscheider Straße: statt einer fehlenden Bebauungsmöglichkeit sind in einer Tiefe von ca. 16,0 m zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich sind im gesamten Gebiet uneingeschränkt Stellplätze zulässig. Die Bebauung ist im Plangebiet – wie in unzähligen Bebauungsplangebieten der Stadt dokumentiert – entlang der Erschließungsstraße zu konzentrieren, so dass der Straßenraum baulich gefasst wird. Die rückwärtigen Flächen hingegen sind für die Gartennutzungen und eventuell erforderliche Stellplätze vorzuhalten.
- Wegen der damit verbundenen Konflikte ist eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich abzulehnen. Erfahrungsgemäß entstehen Nachbarschaftskonflikte z.B. durch Fahrbewegungen / Lärm im Bereich der Zuwegung am vorderen Grundstück oder Beeinträchtigung der Gärten durch neu entstehende angrenzende (gewerbliche) Nutzungen. Die Bebauung in zweiter Bauzeile ist nicht das geeignete Instrument um zu einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung zu kommen. Daraus resultierend wird die erhebliche Verdichtungsmöglichkeit in der ersten Baureihe (entlang der Lüdenscheider Straße) festgesetzt.
- Insbesondere eine an den Freizeitbereich heranrückende Wohnbebauung ist zur Vermeidung künftiger Nutzungskonflikte zu vermeiden. Auch wenn die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, werden erfahrungsgemäß von Nachbarn der Spiel- und Sportbereiche die Freizeitaktivitäten subjektiv als störend empfunden.

Beschlussvorschlag zu 2.1) und 2.2):

Der Anregung einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird nicht gefolgt.

Punkt 2.3):

Seit Wochen stellten die Antragsteller mehrmals die Frage an die Stadt Wipperfürth, Sportplätze im Köln/ Bonn/ Gummersbacher Raum zu benennen, wo man eine Schallschutzmauer besichtigen kann. Die Frage wurde nicht beantwortet.

Aktuell konnte man in der vergangenen Woche einen Bürgerprotest aus Köln-Zollstock verfolgen. Hier wollten Anwohner wegen des Lärms eine Schallschutzmauer haben. Hier hat die Stadt diesen Bau der Mauer abgelehnt. Gelten in NRW nicht gleiche Gesetze?

Es wird weiterhin gefragt, wie die Lärmschutzmaßnahmen beim Bau der neuen Bay-Arena in Leverkusen geregelt sind. Dieses Stadion liegt in einem Wohngebiet.

Die Schallschutzmauer soll die Bewohner der Lüdenscheider Straße 45 b und 47a (zurzeit 5 Personen) schützen. Die Antragsteller wünschen diese Mauer nicht. Das Haus Nr. 47a soll zum Verkauf anstehen; unter diesem Aspekt sollte man den Bau der Mauer nochmals überdenken.

Stellungnahme zu 2.3):

Wie bereits unter Stellungnahme zu 1.) erläutert, geht die Stadt hier nicht willkürlich vor, sondern berücksichtigt die anzuwendenden Rechtsgrundlagen. Gerade auch für künftige Nutzer, die beim Kauf der Grundstücke die örtliche Situation nicht kennen, sind die Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Beschlussvorschlag zu 2.3):

Die Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der Lärmschutzmaßnahme werden zurückgewiesen.

B) Schreiben eines Bürgers vom 22.04.2009, (siehe auch Schreiben L der Beschlussvorlage TOP 1.4.5 im ASU 01.04.2009)

Wesentlicher Inhalt:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird bei der Oberfläche der ehemaligen Bahndammoberseite von einer wassergebundenen Decke ausgegangen. Der Anwohner zitiert den Begriff lt. Wikipedia. Dieses würde den heutigen Ausbauzustand im Grundsatz erhalten.

In der Ausgabe der Bergischen Landeszeitung vom 22.04.2009, S. 41 wird berichtet, dass die Gesamtkosten des 3,0 m breiten, **asphaltierten** Weges einschließlich Grunderwerb 4,7 Mio. Euro betragen. Der Anwohner wiederholt seinen Widerspruch vom 10.03.2009 in vollem Umfang.

Der Bürger hatte bereits gegen den Haushaltsplan der Stadt Wipperfürth für das Jahr 2009 gegen dieses Objekt, insbesondere gegen die Asphaltierung, Widerspruch eingelegt, der mehrheitlich abgelehnt wurde. Dabei wurde ausgeführt, dass es nicht vorgesehen sei, die Trasse zu asphaltieren.

Stellungnahme:

Die Anregungen beziehen sich auf die Ausgestaltung der im Bebauungsplan dokumentierten Zielaussage „Radweg“. Die Bedenken können daher auf Ebene der Bauleitplanung nicht behandelt werden, auch wenn im Umweltbericht die jeweilige maximale Eingriffsintensität der beabsichtigten Maßnahmen berücksichtigt ist.

Die in der BLZ am 22.04.2009 aufgeführten Grunderwerbskosten beziehen sich nicht auf den Planungsraum Ohler Wiesen, sondern auf die Herstellung der gesamten Radwegtrasse von Marienheide bis Bergisch-Born. Die hier aufgeführten Bedenken beziehen sich daher nicht auf den BP Nr. 93.1 und müssen zurückgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen beziehen sich auf die nachfolgende Ausgestaltung und sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht abwägungsrelevant.

C) Schreiben eines Anwohners vom 14.05.2009 (siehe auch Schreiben D der Beschlussvorlage TOP 1.4.5 im ASU 01.04.2009)

Hinweis: die Stellungnahme des Einwenders gliedert sich in die Nr. 0.) bis Nr.5.).

Wesentlicher Inhalt Nr. 0:

Der Antragsteller ist durch die Planung maßgeblich negativ betroffen. Er bittet darum die Bebaubarkeit des Grundstücks wesentlich zu erweitern und den BP entsprechend zu ändern. Darüber hinaus wendet er ein, dass er keine schriftliche Antwort zu seiner Stellungnahme vom 11.03.2009 erhalten hat und dass in der Sitzungsvorlage seine Prüffragen und Anregungen vielfach nicht oder nur unzureichend aufgegriffen wurden.

Stellungnahme zu 0):

Zu den Anregungen hinsichtlich Bebaubarkeit, siehe Stellungnahme zu 3).

Die Stadt Wipperfürth behandelt Anregungen der Öffentlichkeit in Bauleitplanverfahren grundsätzlich einheitlich. Eine Sonderbehandlung verschiedener Einwender ist unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung daher nicht möglich. Nach Beschluss des Stadtrates werden sämtliche Einwender über die Behandlung ihrer Anregungen informiert.

Da dem Einwender nachweislich die Inhalte der Beschlussfassung und somit der Umgang mit seinen Anregungen und Bedenken bekannt ist, sieht die Stadt auch weiterhin keine Erfordernis, die Vorgehensweise zu ändern.

Zu den Anregungen hinsichtlich nicht beantworteter Prüffragen und Anregungen siehe Stellungnahme zu 5.).

Beschlussvorschlag zu 0):

Die Bedenken hinsichtlich der Benachrichtigung der Öffentlichkeit werden zurückgewiesen.

Wesentlicher Inhalt Nr. 1:

Die Grundstücke des Einwenders befinden sich im Mischgebiet MI 1, für das eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt ist. Der Einwender möchte diese Grundflächenzahl für den Bau eine „Generationenhauses“ für selbstbestimmtes Leben ausschöpfen, was nach heutiger Festsetzung nicht möglich ist.

Die mit seiner Planung angestrebte innerstädtische Nachverdichtung in Verbindung mit Baumaßnahmen zur Teilhabe von ältern und behinderten Menschen steht im Einklang mit den obersten Bau- und Sozial-Leitlinien des Landes NRW:

Ein solches Bauvorhaben deckt sich insbesondere auch mit den bereits erfolgten Abstimmungen mit der Stadt in den Jahren 1992 und 1998. (siehe hierzu wesentlicher Inhalt und Stellungnahme zu 2.)

Entsprechend wird angeregt, aus entwicklungspolitischen, sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gründen eine Bebauung zur vollen Ausschöpfung der GRZ von 0,6 zu ermöglichen und entsprechend auch die Baugrenze aufzuheben. Hierdurch wäre eine architektonisch gelungene, ganzheitlich abgestimmte Grenzgestaltung im Übergang zum Sport- und Freizeitareal möglich.

Bei vollständiger Überbauung des ausgewiesenen Baufensters kann unbeachtet der baurechtlich erforderlichen Grenzabstände nur eine GRZ von kleiner 0,4 realisiert werden. Dies entspricht nach Baunutzungsverordnung der Obergrenze für Wohngebiete, für Mischgebiet ist sie ganz und gar untypisch. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei Berücksichtigung von Nebenanlagen wie Stellplätzen und Garagen eine Ausnutzung bis zu max. 80% der Grundstücksfläche vom Gesetzgeber in Mischgebieten für verträglich erachtet worden. Für die Grundstücke des Antragstellers ist auch unter vollständiger Ausnutzung der Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung Ga ST nur eine Grundflächenzahl von 0,45 umsetzbar.

Dies wird nicht durch einen ggf. als problematisch zu bewertenden Zuschnitt meiner Grundstücke verursacht, denn diese sind weitgehend rechteckig im Zuschnitt und voll erschlossen. Die Grundstücke reichen in ähnlicher Breite und Tiefe wie die angrenzenden Grundstücke bis an die hintere Baugebietsgrenze.

Diese Grundstückstiefe reicht nach üblichen Planungsmaßstäben für eine Hinterbebauung völlig aus. Einer der GRZ angepassten Grundstücksausnutzung steht grundsätzlich nichts im Wege. Vielmehr ist das Baufenster erkennbar nicht tief genug, um die per Festsetzung des Bebauungsplanes angestrebte GRZ von 0,6 auch realisieren zu können.

So wird eine nicht unerhebliche Mindernutzung festgelegt, die nicht im Einklang steht mit der ausgewiesenen GRZ von 0,6. Er regt an, entweder ganz auf das Baufenster zu verzichten und die GRZ wirken zu lassen oder deutlich größere Baufenster festzusetzen. Die Entwürfe für das Gebiet „Dreiböcken/Lüdenscheider Str.“ gehen ebenfalls in diese Richtung, obwohl sie weiter innerstädtisch liegen.

Stellungnahme zu 1):

Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Dies bedeutet, dass nicht nur die überbaubare Fläche, sondern auch die Überbauung durch Stellplatzanlagen und untergeordnete Nebenanlagen und Wege, die ja im Bereich des gesamten Grundstückes zulässig sind, mitgerechnet werden müssen. Es wird nochmals betont, dass Stellplatzanlagen nicht auf die im Bebauungsplan rot festgesetzte Fläche begrenzt sind.

Die Verwaltung und beteiligten Planer haben sich im Zuge der hier behandelten Bauleitplanung vermehrt mit dieser Thematik der nach BauNVO festgelegten GRZ für Mischgebiete beschäftigt und sich aus folgenden Gründen nicht für eine kleinere, den Grundstücksbesitzer weiter einschränkende Grundflächenzahl entschlossen:

Bei der Ausnutzung der festgelegten Baugrenze und Geschossigkeit könnte eine Vielzahl an Wohneinheiten entstehen, für die dann entsprechende Stellplatzanlagen herzurichten sind. Eine GRZ unter 0,6 oder ein Verzicht auf die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO würde dies je nach Nutzungskonzept erschweren.

Auch bei geänderten Grundstückszuschnitten, z.B. um den angrenzenden, stark überbauten Nachbargrundstücken Ausweichmöglichkeiten einzuräumen, würde eine kleinere GRZ einschränkend wirken.

Die vom Antragsteller vorgetragene Argumentation kann daher nicht ausschlaggebend dafür sein, die überbaubare Fläche zu vergrößern, denn hierfür liegen städtebauliche Gründe vor, an denen die Stadt grundsätzlich festhalten möchte (siehe hierzu Stellungnahme zu 3.). Im Umkehrschluss müsste die GRZ verringert werden, was aus den oben erläuterten Gründen nicht erfolgte.

Die Forderung nach einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit wird daher zurückgewiesen.

Zu den sonstigen Anregungen siehe Stellungnahme zu 2.) bis 4.).

Beschlussvorschlag zu 1):

Der Anregung nach einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit wird nicht gefolgt.

Wesentlicher Inhalt Nr. 2:

In der Vorlage bzw. schriftlichen Stellungnahme zur ASU-Sitzung vom 01.04.09 wird gleich zwei Mal darauf verwiesen, dass eine Hinterbebauung „sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre widerspräche“. Der Durchführungsplan Nr. 8 von 1962 sieht einen solchen Ausschluss vor, der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist als private Grün- und Freifläche festgesetzt. Auf Nachfrage bei einem Ausschussmitglied wurde diese Begründung dann auch noch einmal mündlich in der ASU-Sitzung am 1. April dargelegt.

Abgesehen davon, dass entgegen dieser Überlegungen eine Hinterbebauung in der Zwischenzeit vielfach genehmigt oder zumindest geduldet wurde, stellt auch der Flächennutzungsplan, der ja erst in neuerer Zeit zwischen März 2005 und Dezember 2007 neu aufgestellt wurde, den Bereich komplett als Mischgebiet dar, ohne private Grün- und Freiflächen.

Natürlich ist ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf, in diesem Fall endet die Mischgebietsdarstellung bzw. der Bereich der Grün- und Sportanlagen jedoch exakt mit den Grundstücksgrenzen, die auch in diesem Bebauungsplan die Baugebietsgrenze bilden. Er verfügt in diesem Bereich also sehr wohl über eine aussagekräftige Schärfe; hätte an den

Planzielen des Durchführungsplanes festgehalten werden sollen, hätte der Flächennutzungsplan hier sicherlich Bezug nehmen und die Grenze zwischen Grün- und Bauflächen anders darstellen müssen.

Grundsätzlich sind auch Jahrzehnte (hier 47 Jahre) alte Planüberlegungen nicht gegen Änderungen gefeit; schließlich wurde nicht nur der Flächennutzungsplan (nach Jahrzehnten) neu aufgestellt, sondern auch u.a. für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.1 Ohler Wiesen ein Rahmenplan erstellt, der neue städtebauliche Überlegungen, neu entstandene Chancen und Möglichkeiten der Innenstadtentwicklung, die Konzepte der Regionale 2010 und die geänderten Bedürfnisse und Anforderungen an die ortsansässigen Sportvereine miteinander verknüpft. Und das sicherlich in einem Ausmaß, das vor rd. 50 Jahren auf keine Fall vorhersehbar oder gar Plan bestimmend hätte sein können.

Insbesondere hat sich auch die Baugesetzgebung mehrfach geändert. Die letzte Änderung des Baugesetzbuches erfolgte z.B. unter der vom Gesetzgeber betonten Prämisse, die Innenentwicklung zu forcieren und der Nachverdichtung bereits entwickelter Bereiche besonderes Augenmerk zu schenken. Der Bereich an der Lüdenscheider Straße stellt in diesem Sinne eine innenstadtnahe, ja innerstädtische Siedlungsfläche dar, die im Sinne des Baugesetzbuches alle Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung erfüllt. Die Konsequenz ist eine Überprüfung der alten Planvorstellungen für diesen Bereich. Eine Hinterbebauung auf den genannten drei Grundstücken folgt den Prinzipien der Innenentwicklung.

Der aus dem (historischen) Durchführungsplan Nr. 8 von 1962 abgeleiteten Argumentation, dass eine Hinterbebauung „sämtlichen bauleitplanerischen Überlegungen der letzten 50 Jahre widerspräche“, wird inhaltlich widersprochen.

Bereits im ersten Jahr nach Inkrafttreten, nämlich schon 1963, wurde in den Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer der Lüdenscheider Straße 43/45 (Herr H.) eine Hinterbebauung seitens der Stadt verhandelt. In den 70er, 80er und teils auch 90er Jahren erfolgten dann weitere Planungen und Baugenehmigungen zur Hinterlandbebauung entlang der östlichen Lüdenscheider Straße.

Mit Datum 16.06.1998 wurden dem Einwender zwei Entwicklungsentwürfe für dessen Grundstück vom Bauamt der Stadt Wipperfürth zugeleitet (vgl. Anlagen, Seite 12 und 13). Diese sehen eine vollständige bauliche Nutzung des Hinterlandes für das Grundstück des Einwenders und das des Nachbarn vor. Dies waren keine unverbindlichen Denkskizzen, sondern fundierte, ausgearbeitete Entwürfe, die als Ergebnis konkreter Vorgespräche dem Einwender und dessen Architekten vom Bauamt übermittelt wurden.

Ergänzend wird angeführt, dass sich auch die jüngsten Arbeiten an den Entwürfen zur Entwicklung des Dreiböcken-Areals sowie der weiteren Grundstücke entlang der Lüdenscheider Straße ebenfalls nicht mehr an der Durchführungsverordnung Nr. 8 orientieren. Formaljuristisch kann zwar argumentiert werden, dass diese Planungsabschnitte nicht Gegenstand der aktuellen Anhörung zum BP 93.1 sein können. Andererseits sind die Vorstellungen zur Hinterlandbebauung aber in aushängenden BP 93.1 deutlich und sehr konkret eingezeichnet. Die Planer haben hier im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch sichtbar und öffentlich dokumentiert, dass sie sich eben in keinster Weise mehr an die Durchführungsverordnung Nr. 8 aus 1962 halten möchten und eine sehr konkrete innerstädtische Verdichtung wünschen. Dann sollte dies auch im BP 93.1 analog gehandhabt werden und entsprechend eine Würdigung im Gesamtzusammenhang des BP 93 anstreben.

Es wird angeregt, den geänderten Planungshintergründen, dem entwickelten Bestand und den Wünschen der Anlieger nach Hinterbebauung Rechnung zu tragen und eine Bebauung in zweiter Reihe für alle Grundstücke im Sinne einer Gleichbehandlung zu ermöglichen.

Stellungnahme zu 2):

Die städtebaulichen Gründe, die zu der hier dargelegten Planung führen, werden nochmals wiederholt:

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 rückwärtigen privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten und eine angemessene Bebauungsverdichtung entlang der Lüdenscheider Straße zu ermöglichen.

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.

Die von dem Einwender aufgeführten Entwurfsskizzen der Stadtverwaltung zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind nicht auf Planungskonzepte zurückzuführen, die sich mit dem gesamten Planungsraum befassen und die politischen und öffentlichen Beteiligungsschritten durchlaufen haben. Sie beruhen nicht auf einer rechtmäßig zustande gekommenen, beschlossenen Bauleitplanung. Baugenehmigungen für eine Erstbebauung im Plangebiet in zweiter Reihe sind in den vergangenen 50 Jahren nicht erteilt worden.

Die von den Einwendern vorgetragenen Beispiele im östlichen Bereich der Lüdenscheider Straße sind nicht vergleichbar, wie bereits in der Beschlussvorlage V/2009/455 dargelegt:

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 Sport- und Spielplatznutzung), zum anderen ist das Gebiet strukturell nicht vergleichbar. Auch aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit sind die Anregungen hierzu nicht Inhalt des jetzigen Planverfahrens. Der Bereich Dreiböcken liegt zudem entgegen den Äußerungen des Antragstellers nicht im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 8.

Die FNP-Darstellung als gemischte Baufläche deckt sich mit den Inhalten des Bebauungsplanes, denn im Unterschied zur privaten Grünfläche sind außerhalb der überbaubaren Fläche auch Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

Auch die Stadt Wipperfürth unterstützt den vom Gesetzgeber hervorgehobene Planungsziele der Innenentwicklung, wenn die Voraussetzungen dies zulassen. Im hier diskutierten Fall wird

den Planungszielen zur Freihaltung der Flächen wie oben erläutert der Vorrang eingeräumt.

Einer Bebauungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird, mit Ausnahme von zulässigen Nebenanlagen, daher grundsätzlich nicht zugestimmt (siehe hierzu auch ergänzende Begründung - Stellungnahme 3.)).

Beschlussvorschlag zu 2.):

Der Anregung einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird nicht gefolgt.

Wesentlicher Inhalt Nr. 3:

In der im Internet veröffentlichten Stellungnahme zu den bereits vom Einwender vorgebrachten Anregungen zu einer verbesserten Ausnutzbarkeit seiner Grundstücke heißt es unter Schreiben D) lfd. Abs. 2 sinngemäß, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur im vorderen Bereich der Grundstücke an der Lüdenscheider Straße möglich sei.

Abgesehen davon, dass es außer bei drei Grundstücken bereits eine rückwärtige Bebauung gibt oder diese gemäß des Rahmenkonzeptes Ohler Wiesen in anderen Bereich an der Lüdenscheider Straße zumindest aus städtebaulichen Erwägungen machbar erscheint, ist es doch gerade die zentrale Aufgabe eines Bebauungsplanes, eine gute städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

Dazu gibt es ein umfangreiches Instrumentarium (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Bauordnung), das auch in diesem Bebauungsplan vorteilhaft zur Anwendung gelangen kann.

Der Einwender verfolgt mit der beabsichtigten Bebauung ein wirtschaftliches Interesse. Dessen ungeachtet empfiehlt sich eine innerstädtische Nachverdichtung aber insbesondere auch aus a) sozialen Gründen (Integration/ Teilnahme statt Ausgrenzung/ Ghettoisierung von alten und behinderten Menschen), b) ökologischen Gründen (massive Reduktion des Neulandverbrauchs und der damit erforderlichen Versiegelung und c) haushaltspolitischen Gründen (bessere Nutzung vorhandener Infrastrukturen). Die Leitvorstellungen in NRW wurden hierzu sehr anschaulich im Positionspapier der Architektenkammer NRW von 01/2009 dargestellt.

Es wird kein Grund erkannt, warum sich eine Bebauung des Hinterlandes nicht bestandsverträglich einfügen vermag, soweit sie durch entsprechende Festschreibungen zum Maß der Bebauung (hier GRZ 0,6) und zur baulichen Gestaltung flankiert würde.

Unstrittig dürfte sein, dass die Bebauung an der Lüdenscheider Straße teilweise im ortstypischen bergischen Stil errichtet wurde (sh. Schreiben D, lfd. Nr. 2, Abs. 7). Sicherlich ist aber auch unstrittig, dass dies für die in diesem Siedlungsbereich (BP 93.1-Abschnitt) ebenso typische Hinterbebauung nicht zutrifft; dieser Mangel muss nicht in die Zukunft übertragen werden.

Entsprechende Gestaltungsvorgaben vorausgesetzt, kann eine Neubebauung in ansprechender Weise auf diese historischen Bezüge Rücksicht nehmen. Gerade der Spannungsbogen aus historischem Bezug und moderner Bebauung und Gebäudfunktion vermag besondere Impulse vermitteln, so insbesondere auch im direkten Schnittstellenbereich zu (aktivitätsorientierten) Sport- und Freizeitflächen. Die modern wirkenden Entwürfe zum VfR-Heim in direkter Nähe zur Wupperaue und in vis-a-vis-Position zu den hier diskutierten Grundstücksflächen legen die Planungen einer geordneten Nachverdichtung nahe.

Die in der Stellungnahme unter Schreiben D) lfd. Nr. 2, Abs. 6 befürchtete ungeordnete Entstehung von unterschiedlichen Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ist doch nur dann relevant, wenn der Bebauungsplan dafür keine Ordnung vorschreibt – ein Versäumnis, dem man mit geringem planerischen Aufwand begegnen könnte. Im Übrigen ist es typisch für rückwärtige Grundstücksbereiche, dass hier in unterschiedlicher Art Garagen,

Stellplätze, Terrassen und Freisitze, Nebengebäude, aber eben auch Hauptgebäude entstehen. Soweit damit jedoch Unordnung verbunden ist, lässt sich dieser durch entsprechende Festsetzungen, die fast jeder moderne Bebauungsplan enthält, gegensteuern.

Eine derartig geordnete rückwärtige Bebauung auf der einzigen bisher in dieser Form nicht genutzten Grundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes läuft auch in keiner erkennbaren Weise der Vernetzung der Innenstadt mit dem Naturraum Wupper zuwider oder blockiert die Aufwertung des Erholungs- und Freizeitbereiches Ohler Wiesen.

Vielmehr stellt eine Bebauung der drei Grundstücke analog der übrigen Bebauung an der Lüdenscheider Straße eine Abrundung des als innerstädtisch geprägten Bereiches an der Lüdenscheider Straße dar. Das bloße Fehlen einer Bebauung an dieser Stelle kann wohl kaum als städtebaulicher Beitrag zu einer Vernetzung oder Aufwertung gelten.

Jedenfalls ist das städtische Ziel, den privaten Freiraum von einer weiteren Bebauung (mit Ausnahme von Nebenanlagen) frei zu halten (Schreiben D) lfd. Nr. 2, Abs. 7), in der Vergangenheit offensichtlich bereits vielfach unterlaufen worden. Es soll laut Rahmenkonzept ja auch an der Lüdenscheider Straße Richtung Leiermühle keine Beachtung finden. Es ist daher nicht ersichtlich, warum denn dann die drei Grundstücke Hausnummer 39 – 43, die nicht einmal der Innstadt am nächsten liegen, die angesprochene Naht- oder Verbindungsfunktion mit übernehmen müssen.

Auch wenn die Ausweisung von rückwärtigen Baufenstern auf meinen Nachbargrundstücken in erster Linie dem Bestandsschutz geschuldet ist, stellt sie dennoch eine planungsrechtliche gesicherte Möglichkeit für Neu- und/ oder Umbauten dar, die dem Einwender in ähnlicher Form verwehrt wird, da er an dieser Stelle keinen Bestand entwickelt habe – dafür aber auch keine sanierungsbedürftigen Ruinen.

Es wird angeregt, im gesamten Planbereich (wie für die Lüdenscheider Straße ansonsten verbreitet) eine sich städtebaulich und gestalterisch einfügende Bebauung des Hinterlandes im Wege der innerstädtischen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Stellungnahme zu 3):

Die Freihaltung der Fläche von Bebauung ist aus folgenden Gründen unumstrittenes Ziel der Stadt:

- Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind als Nahtstelle zwischen öffentlichem Freiraum und der Straßen begleitenden Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung freizuhalten. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan auch eine angemessene Bebauungsverdichtung entlang der Lüdenscheider Straße und eben keine Bebauungsmöglichkeit (mit Ausnahme von Nebenanlagen und Stellplätzen) im rückwärtigen Bereich. Gegenüber dem heutigen Recht (Durchführungsplan Nr. 8) wurde die Verdichtungsmöglichkeit entlang der Lüdenscheider Straße deutlich erhöht: statt zwei zulässigen Geschossen innerhalb einer 14,0 m breiten Bauzone und lediglich einem Vollgeschoss in einer daran angrenzenden 10,0 m breiten Bauzone sind jetzt in einer Bautiefe von 22,0 m drei Vollgeschosse zulässig. Daran grenzt eine 6,0 m breite Zone für Garagen und überdachte Stellplätze an. Zusätzlich sind im gesamten Gebiet uneingeschränkt Stellplätze zulässig. Die Bebauung ist auch in Zukunft – wie in unzähligen Bebauungsplangebieten der Stadt dokumentiert – entlang der Erschließungsstraße zu konzentrieren, so dass der Straßenraum baulich gefasst wird. Die rückwärtigen Flächen hingegen sind für die Gartennutzungen und eventuell erforderlichen Stellplätze vorzuhalten.
- Wegen der damit verbundenen Konflikte ist eine Bebauung in zweiter Reihe grundsätzlich abzulehnen. Erfahrungsgemäß entstehen Nachbarschaftskonflikte z.B. durch Fahrbe-

wegungen / Lärm im Bereich der Zuwegung am vorderen Grundstück oder Beeinträchtigung der Gärten durch neu entstehende angrenzende (gewerbliche) Nutzungen. Die Bebauung in zweiter Bauzeile ist nicht das geeignete Instrument um zu einer geordneten städtebaulichen Nachverdichtung zu kommen. Daraus resultierend wird die erhebliche Verdichtungsmöglichkeit in der ersten Baureihe (entlang der Lüdenscheider Straße) festgesetzt.

- Insbesondere eine an den Freizeitbereich heranrückende Wohnbebauung ist zur Vermeidung künftiger Nutzungskonflikte zu vermeiden. Auch wenn die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, werden erfahrungsgemäß von Nachbarn der Spiel- und Sportbereiche die Freizeitaktivitäten subjektiv als störend empfunden.

Zur fehlenden Vergleichbarkeit mit dem Gebiet Dreiböcken siehe Stellungnahme zu 2.).

Die nach der Offenlage getroffene Festsetzung im Bereich der angrenzenden Grundstücke 46, 47 und 50 sind begründet im Bestandsschutz der legal entstandenen Gebäude, die überwiegend schon vor der Erstellung des Durchführungsplanes errichtet wurden. Auch diese Bebauung war sowohl im Durchführungsplan als auch im Bebauungsplanverfahren Nr. 93.1 aus den genannten städtebaulichen Gründen nicht gewollt, musste jedoch gesichert werden. Die Stadt kann sich durch diesen Umstand nicht leiten lassen, bestehende Defizite planerisch fortzusetzen.

Beschlussvorschlag zu 3):

Der Anregung einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird nicht gefolgt.

Wesentlicher Inhalt Nr. 4:

Der Einwender hat kein abstraktes, sondern ein konkretes Interesse, die Grundstücksflächen zu bebauen. Bereits im Jahr 1992 wurden durch Herrn Architekt Thelen zwei Entwürfe für eine Bauvoranfrage angefertigt (vgl. Anlage, Seite 17 u. 18). Im Jahre 1998 wurden dann erneut mit dem Bauamt Bauentwicklungsmöglichkeiten konkret erörtert.

Mit Datum vom 16.06.98 wurden dem Einwender vom Bauamt zwei denkbare Bebauungsoptionen mit Hinterlandbebauung übermittelt (vgl. Anlagen, Seite 12, 13). Das Architekturbüro Huhra & Kurth griff diese auf und entwarf hierzu per 12/1998 drei Planungsentwürfe, die zu diesem Zeitpunkt schon konkret auf die Zielgruppe seniorengerechtes Wohnen ausgerichtet waren (vgl. Anlagen, Seite 14 – 16), aber seinerzeit aus Finanzierungsgründen nicht weiter verfolgt werden konnten.

Konkret beabsichtigt der Einwender nunmehr, auf seinen Grundstücken ein Generationenhaus bzw. eine Wohnanlage für mobilitätseingeschränkte Personen wie z.B. Senioren oder Menschen mit Behinderungen einschließlich Betreuungs-, Pflege- und therapeutischen Einrichtungen als integriertes Wohn-/ Dienstleistungskonzept zu errichten, in dem selbst bestimmtes (sog. Teilhabe) im Vordergrund steht (also kein Altersheim).

Die Lage an der Lüdenscheider Straße mit der engen räumlichen Nähe zu allen Einrichtungen der Innenstadt und der damit verbundenen erleichterten Möglichkeit der Teilhabe der angesprochenen Personengruppe am öffentlichen Leben und gleichzeitig die Anbindung an den Naherholungs- und Freizeitbereich der Ohler Wiesen (der ansonsten für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen wegen der räumlichen Distanzen nur schwer erschließbar ist) stellt für dieses kombinierte Wohn-/ Dienstleistungsangebot geradezu ideale Voraussetzungen bereit. Es wäre andererseits aber auch schwer vermittelbar, weshalb man die Integrationsfunktion des Sports als wichtigstes Argument für eine sehr großzügige städtische Unterstützung der Sporteinrichtungen (Kunstrasenplatz, Vereinsheim, MZP, Kleinspielfeld etc.) nutzt, andererseits aber älteren und behinderten Menschen eine Teilhabe nicht wesentlich erleichtern möchte, wenngleich dies hier sehr einfach, nachhaltig und ohne finanzielle Leistungen der Kommune geschehen könnte.

Zur (auch ökonomischen) Tragfähigkeit dieses Vorhabens sind ein Abriss der Garagen und ein Neubau an der Lüdenscheider Straße sowie bauliche Tätigkeiten im rückwärtigen Grundstücksbereich Richtung Ohler Wiesen erforderlich, die über die im Bebauungsplan bisher vorgehaltenen Möglichkeiten hinausgehen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sollen dabei vermehrt Gemeinschaftsräume und Dienstleistungsangebote wie Massage und Physiotherapie, Sportangebote, ambulanter Haushalts- und Pflegedienst, Schulungs- und Nachhilfeeinrichtungen, Integrationsbetriebe (ggf. sogar ein CAP-Bistro) sowie sonstige Angebote aus dem medizinischen, sozialen und verwaltungsorientierten Bereichen, aber auch die erforderlichen PKW-Stellplätze, vorgehalten werden.

Dieses Angebot richtet sich über die Bewohner der Einrichtung selbst auch an die Öffentlichkeit, die solche Einrichtungen in Verbindung mit dem Erholungs- und Freizeitbereich Ohler Wiesen, aber natürlich auch unabhängig davon, nutzen wollen.

Ein erstes, allerdings nur bedingt verbindliches Plankonzept zur Grundstücksnutzung sieht der Einwender in dem beigefügten Planungsentwurf von Guhra & Kurth, Entwurf Nr. 3 aus 12/1998 (vgl. Seite 14).

Sollte eine Realisierung in dieser oder ähnlicher Form grundsätzlich möglich sein und von einem ggf. angepassten Bebauungsplan 93.1 Ohler Wiesen getragen werden können, wird der Einwender zeitnah und in Abstimmung mit den städtischen Stellen sowie möglichen Einrichtungsträgern eine entsprechende Bauvoranfrage einreichen.

Die Konkretisierung dieses integrierten Wohn- und Dienstleistungskonzeptes bedarf naturgemäß eines gewissen Planungshorizontes. Eine Umsetzungsreife wie bei den städtischen Vorhaben im Bereich der Grün-/ Sport- und Erholungsflächen auf den Ohler Wiesen besteht derzeit noch nicht.

Um die letztgenannten Vorhaben, die ja im Zusammenhang mit der Regionale 2010 stehen, zeitlich nicht zu beeinträchtigen, wird angeregt, den Bebauungsplan ggf. in zwei Teilbereiche (Freiflächen/ Sportanlagen und Mischgebiet Lüdenscheider Straße) zu gliedern und jeweils getrennte Aufstellungsverfahren zu betreiben, wie z.B. auch an anderer Stelle in Wipperfürth (Bahnhofsgelände bzw. Gewerbe West) bereits erfolgreich umgesetzt.

Stellungnahme zu 4):

Das vorgetragene Nutzungskonzept eines seniorengerechten Wohnens an der Lüdenscheider Straße wird von der Stadt begrüßt und ist auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Wie bereits unter Stellungnahme 3.) dargelegt, gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.1 gegenüber dem heutigen Recht (Durchführungsplan Nr. 8) eine deutlich höhere Verdichtungsmöglichkeit entlang der Lüdenscheider Straße: statt zwei zulässigen Geschossen innerhalb einer 14,0 m breiten Bauzone und lediglich einem Vollgeschoss in einer daran angrenzenden 10,0 m breiten Bauzone sind jetzt in einer Bautiefe von 22,0 m drei Vollgeschosse zulässig. Daran grenzt eine 6,0 m breite Zone für Garagen und überdachte Stellplätze an. Zusätzlich sind im gesamten Gebiet uneingeschränkt Stellplätze zulässig, die bei dem vorgetragenen Nutzungskonzept auch erforderlich werden.

Beschlussvorschlag zu 4):

Der Anregung einer uneingeschränkten Bebauungsmöglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird nicht gefolgt.

Wesentlicher Inhalt Nr. 5:

Ergänzend wird zu Protokoll gegeben, dass dem Einwender bis heute keine schriftliche Stellungnahme zu seinen Anregungen vom 11.03.09 zugegangen ist.

Im Hinblick auf § 47 VGO und die Rechtmäßigkeit des Verfahrens aus § 4 BauGB wird weiterhin zu Protokoll gegeben, dass die Anregungen vom 11.03.09, insbesondere zu den Positionen 2 und 3 in Verbindung mit 9 bis 12 in den bis jetzt zugänglichen Stellungnahmen nicht, nicht vollständig oder unzureichend aufgegriffen wurden.

Stellungnahme zu 5):

Die Stadt Wipperfürth ist bei der Behandlung der Stellungnahmen wie in jedem anderen Bauleitplanverfahren vorgegangen. Eine Sonderstellung ist hier nicht erforderlich. Die Unterlagen sind im Internet einsehbar. Siehe hierzu auch Stellungnahme zu 0.).

Die Verwaltung nimmt an, dass der Antragsteller die lfd. Nr. 2 und 3 sowie 9 bis 12 der Stellungnahme vom 11.03.2009 anspricht. Die planungsrechtlich relevanten Punkte der Stellungnahme sind hier nochmals verkürzt aufgelistet:

Lfd-Nr. 2:

- unsachgemäße oder fehlende Begründung der 22m-Baulinie und des Verbots der Bebauung in zweiter Reihe
- Entstehung von Angsträumen und Verödung, Gefahr einer Ruinenlandschaft, Unverhältnismäßigkeit der Maßnahmen und Kosten im öffentlichen Raum und der Entwicklungsmöglichkeiten Lüdenscheider Straße
- unverhältnismäßig wirtschaftlicher Eingriff
- fehlerhafte Erfassung der Ist-Situation, unzureichende Berücksichtigung der Ist-Situation
- ungleiche Behandlung des Geländes Dreiböcken und des BP-Gebietes Nr. 93.1
- Forderung eines Entwurfes für gesamtes BP-Gebiet
- Umgang mit dem bestehenden VfR-Vereinsheim, sollte in Zusammenhang betrachtet werden mit Bautiefenfestsetzung im BP-Gebiet 93.1
- Heckenpflanzung als Verstärkung des Angstraumes, fehlerhafte Abschätzung der Konsequenzen der Bauleitplanung
- Unzureichende Beteiligung der Anwohner

Lfd-Nr. 3

- Garagen auch an der Grenze zulassen, auch um Ruinen und Angsträume zu vermeiden, auch als Lärmschutz
- In Frage stellen des VfR-Parkplatzes
- Begründung des Verbots der Garagen im rückwärtigen Raum unzureichend
- Festsetzungen gewährleisten weder wirtschaftliche noch architektonisch ansprechende Grundstücksnutzung

Lfd-Nr. 9:

- Fehlende Alternativendarstellung / Bewertung im BPlan insbesondere im Bezug auf die aufgezeigten Baumaßnahmen und deren Kosten / Folgekosten
- Prinzip der Sparsamkeit als Ziel aufnehmen
- Kritik am Umgang mit Steuergeldern und Hinweise auf die haushaltspolitische Situation
- Keine Finanzierbarkeit der Folgekosten

Lfd-Nr. 10:

- Verfahrensfehler im Sanierungsverfahren (z.B. Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen mit Darstellung der Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen) und damit unzureichende Datenbasis für den Bebauungsplan
- Fehlerhafte Darstellung des Ist-Zustandes

Lfd-Nr. 11:

- Widerspruch gegen den Ratsbeschluss vom 16.09.2008, der die u.a. die redaktionelle Änderung des Arbeitstitels zur Folge hatte.

- Verfahrensfehler durch nachträgliche Erweiterung und Konkretisierung des Sanierungsgebietes bzw. Änderungen
- Titel des Bebauungsplanes „Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen“ wurde bewusst irreführend gewählt
- Vorwurf einer bewussten Herbeiführung der Irreführung der Öffentlichkeit und einer Vermeidung der Beteiligung der Öffentlichkeit
- Durch Änderungen nicht sachgemäße Einwirkungsmöglichkeit der Bewilligungsbehörde
- Wesentliche materielle Änderungen sind allein durch Mehrzweckplatz entstanden, Mehrzweckplatz liegt außerhalb der innerstädtischen Erreichbarkeit und ist auch nicht durch öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen.

Lfd-Nr. 12:

- Entscheidungsdruck aufgrund der Förderungsmöglichkeiten und der damit in Zusammenhang stehenden Zeitachse
- Fehlender intensiver partnerschaftlicher Dialog
- Steuerverschwendung / Prinzip der Sparsamkeit

Die Anregungen, die das Bauleitplanverfahren betreffen, wurden in der Beschlussvorlage V/2009/455 umfassend behandelt. Da sich viele Anregungen wiederholten, erfolgte die Behandlung des Themas evtl. nicht in dem jeweiligen Kapitel. Eine Vielzahl der Äußerungen des Antragstellers bezog sich jedoch auf Planungen außerhalb des BP-Gebiets, die davon unabhängig zu betrachten sind, auf Maßnahmen der nachfolgenden Detailplanung, oder sonstige Themen, die ebenfalls unabhängig von der Bauleitplanung zu betrachten sind. Es wurden in der Beschlussvorlage lediglich Anregungen behandelt, keine Prüfaufträge oder Anschuldigungen.

Insbesondere sind die städtebaulichen Gründe, die zu den Festsetzungen geführt haben und zur Abweisung der Anregungen des Antragstellers führten, ausführlich dargelegt. Es wurde aufgrund des Umfangs und Vielzahl der aufgeführten Themen nicht jeder der oben aufgeführten Punkte separat behandelt, sondern teilweise zusammenfassend beantwortet. Zur Eindeutigkeit erfolgt daher ergänzend zu der Beschlussvorlage vom 01.04.2009 folgende Stellungnahme:

Das befürchtete Negativszenario der Entstehung von Angsträumen, Ruinenlandschaft und Verödung der rückwärtigen Bereiche aufgrund der gewählten Festsetzungen hinsichtlich Baufenster und unzulässiger Garagenbebauungen ist nicht nachvollziehbar, hängt nicht unmittelbar mit einer Bebaubarkeit oder Nichtbebaubarkeit zusammen und kann nicht als Argumentation für eine Erweiterung der überbaubaren Flächen, insbesondere einer Bebauung in zweiter Reihe, herangezogen werden. Die hinteren Grundstücksbereiche sind wichtige Freibereiche, die teilweise als Gärten genutzt werden. Die Pflege dieser Bereiche obliegt den Grundstückseigentümern.

Ebenso kann die angesprochene Unverhältnismäßigkeit zwischen den angedachten Maßnahmen im öffentlichen Raum und den unterbleibenden Aufwertungsmöglichkeiten im Bereich der Lüdenscheider Straße entgegengehalten werden, dass mit den Festsetzungen erhebliche zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten auch auf den Grundstücken des Einwenders bestehen. Auch der Anregung, dass die Festsetzung weder wirtschaftliche noch architektonisch ansprechende Grundstücksnutzungen gewährleisten, wird aus folgenden Gründen widersprochen: Die Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit im vorderen Grundstücksbereich und erlauben auch dem Antragsteller eine Ergänzung seines Gebäudes um ca. 9,50 m als auch eine umfangreiche Neubebauung. Architektonische Gestaltungsmöglichkeiten sind gegeben. Es ist verständlich, dass unter der rein wirtschaftlichen Betrachtung eine noch höhere Ausnutzung der Grundstücke vom Eigentümer angestrebt wird. Dies kann aufgrund der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielrichtung für diesen Bereich jedoch nicht befürwortet werden (siehe hierzu auch Stellungnahme zu 3).

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

Bebauungsplanverfahrens. Ob an der Stelle des Vereinsheims ein alternativer Bau entsteht oder nicht, hat keine Auswirkungen auf die Tiefe der Baugrenzenfestsetzung im BP-Gebiet 93.1, da beide Gebiete unterschiedlich zu beurteilen sind.

Das Prinzip der Sparsamkeit ist im städtischen Handeln jederzeit verankert und muss nicht als Ziel im Bebauungsplan formuliert werden. Hier wird nochmals die der Beschlussvorlage vom 01.04.09 enthaltene Argumentation dargelegt: 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.

Der Vorwurf, durch Verzicht der Vorbereitenden Untersuchung im Sanierungsverfahren auf einer unzureichenden Datenbasis im Bauleitplanverfahren aufzubauen, wird zurückgewiesen. Unabhängig von den umfassend vorliegenden früheren Planungen sind Vorbereitende Untersuchungen keine Voraussetzung für die ordnungsgemäße Erarbeitung des Bebauungsplanes. Die Auswirkungen auf die unmittelbar Betroffenen sind im Bebauungsplan dargelegt (Verkehrs-, Sport- und Freizeitlärm), die Abwägung zwischen den einzelnen privaten und öffentlichen Belangen erfolgte in der Abwägung, die in der Beschlussvorlage vom 01.04.09 dokumentiert ist.

Auch die sonstigen Einwände zu angeblichen Verfahrensfehlern führen nicht zur fehlerhaften Erstellung des Bebauungsplanes: Planungsziele und städtebauliches Konzept für den BP 93.1 sind aus einer Rahmenplanung entwickelt, die von den zuständigen politischen Gremien beschlossen wurde. Das Konzept ist in sich schlüssig. Die nach Baugesetzbuch erforderlichen Schritte sind eingehalten.

Angesprochen wird von dem Antragsteller auch der fehlende partnerschaftliche Dialog. Dies wird entschieden zurückgewiesen. Zum einen sind über das Bauleitplanverfahren die gesetzlichen Beteiligungsschritte eingehalten worden, zum anderen stehen die zuständigen Ämter der Verwaltung jederzeit für Nachfragen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zu 5):

Die Bedenken einer unsachgemäßen Behandlung der Anregung werden zurückgewiesen.

In den nachfolgenden Schreiben wird der Planung zugestimmt, keine Anregung zur Planung vorgebracht oder bestätigt, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen auch keiner Abwägung.

- Schreiben vom 30.04.2009 des Landschaftsverbandes Rheinland
- Schreiben vom 07.05.2009 der BEW
- Schreiben vom 07.05.2009 der IHK
- Schreiben vom 16.04.2009 des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

- 4. Der Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 1 bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (mit Umweltbericht) beschlossen.**

Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen Planungskosten und projektbegleitende Personalkosten für die Verfahrensbetreuung und –durchführung an.

Demografische Auswirkungen:

Mit der Aufwertung des Areals für Kinder, Jugendliche und Erwachsene wird den Anforderungen aller Altersgruppen Rechnung getragen. Insbesondere kommt das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept der demographischen Entwicklung in der Stadt Wipperfürth entgegen, da fußläufig Sport- und Freiflächen in einem naturreichen Raum an der Wupper für junge und alte Bewohner erschlossen werden.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 27.08.2008 und in der Sitzung des Stadtrates am 16.09.2008 wurde das Integrierte Handlungskonzept für das Sanierungsgebiet „Wupper-Innenstadt“ vorgestellt und beschlossen. Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde am 29.10.2008 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst und den Inhalten der Planung sowie dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.1 zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung vom 21.11. bis 23.12.2008 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 2 abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegeben, die zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes führten:

- Rücknahme des Geltungsbereiches und der Gemeinbedarfsfläche mit Baugrenzenfestsetzung nördlich des Bahndammes aufgrund des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes
- Anpassung des Lärmgutachtens und Einstellung in die Planung
- Sicherung der Kanaltrassen durch entsprechende Leitungsrechte

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in dieser 1. Beteiligungsrunde nicht eingegangen.

Darauf hin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 21.01.2009 über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung beraten und dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung zugestimmt.

Die Offenlage des Entwurfes fand vom 13.02.2009 bis einschließlich 16.03.2009 statt. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind 14 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes in den Mischgebieten entlang der Lüdenscheider Straße führen:

- Im südwestlichen Bereich wird das Baufenster um 3,0 m vergrößert.
- Im Bereich der Flurstücke 46 bis 50 wird zur Klarstellung des Bestandsschutzes eine Überbaubare Fläche festgesetzt. Zulässige Nutzung und Geschossigkeit entsprechen der Bestandssituation.
- Für einen Teil der Grundstücke (ohne rückwärtige legal entstandene Werkstätten, Lager und Garagen) wird im Anschluss an das Baufenster im rückwärtigen Bereich eine Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung.
- Im nordöstlichen Bereich wird die Planzeichnung in der Art geändert, dass die überbaubare Fläche das bestehende, zurückgesetzte Gebäude umfasst und im rückwärtigen Bereich im vertretbaren Rahmen eine Überbauung ermöglicht. Um die bestehenden Garagen wird eine Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Ebenso werden sonstige legal errichtete Garagen und überdachte Stellplätze durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen gesichert.
- Ergänzend zur gutachterlichen Beurteilung des Freizeit- und Sportlärms wurde der durch den Verkehr der Lüdenscheider Straße verursachte Lärm gutachterlich untersucht und in die Planung eingestellt. Dies führt zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes um passive Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen).

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes in der Zeit vom 14. April bis 14. Mai 2009 durchgeführt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden lediglich von 2 Grundstücksbesitzern im Planbereich Stellungnahmen mit Bedenken zur Planung eingereicht, ein Bürger hat sich zu der geplanten Asphaltierung des Radweges geäußert. Zudem haben 2 Träger öffentlicher Belange ausführlichere Stellungnahmen abgegeben.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Niederschrift des ASU vom 21.01.2009 zur Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen |
| Anlage 2 | Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung |
| Anlage 3 | Niederschrift des ASU vom 01.04.2009 zur Abwägung der in der öffentlichen Entwurfsauslegung eingegangenen Anregungen |
| Anlage 4 | Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Entwurfsauslegung |
| Anlage 5 | Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus der <u>erneuten</u> öffentlichen Entwurfsauslegung |
| Anlage 6 | Bebauungsplan Nr. 93.1 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 1, ohne Maßstab (Planteil) |
| Anlage 7 | Textliche Festsetzungen (Entwurf) |
| Anlage 8 | Begründung (Entwurf) mit Umweltbericht |