



## Stadt Wipperfürth

### Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth  
vom 01.04.2009

#### 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. 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 Überschwemmungsgebietes des Gaulbachs. Die Ausweisung ist im Bebauungsplan darzustellen.

\*\*\*\*\*

Seit der Ertaufstellung 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.



## Stadt Wipperfürth

**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.



## Stadt Wipperfürth

**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, dass 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



## Stadt Wipperfürth

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



## Stadt Wipperfürth

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-Stiftung bzw. des Roten Kreuzes als Betreiberin des Seniorenzentrums sieht in den rückwärtigen Bereichen allerdings vorrangig Bereiche als Ruhezone, 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-Kreisverkehrs 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.



## Stadt Wipperfürth

→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 Grünfläche 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



## Stadt Wipperfürth

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<sup>4</sup> 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 Verkehrs 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 Durchfahrtsverbote 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



## Stadt Wipperfürth

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.

\*\*\*\*\*



## Stadt Wipperfürth

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 (tiefwurzeln) 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;



## Stadt Wipperfürth

eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze wird festgeschrieben, ein Baufenster jedoch nicht.

**Teilanregung 2:** Für das vorhandene Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum<sup>6</sup> 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<sup>3</sup> 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<sup>2</sup> 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.



## Stadt Wipperfürth

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<sup>1</sup> 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, pflge-therapeutisch 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.



## Stadt Wipperfürth

**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



## Stadt Wipperfürth

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 beigelegt, 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 diene 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



## Stadt Wipperfürth

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<sup>1</sup> 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<sup>3</sup> (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



## Stadt Wipperfürth

- 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 vorgetragene 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.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

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~~



## Stadt Wipperfürth

nicht zulässig-

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

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Wipperfürth, den 15.06.2009  
Der Bürgermeister

Im Auftrag