



## **NIEDERSCHRIFT**

<b>Sitzung:</b>	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt II/17
<b>Sitzungstag:</b>	Mittwoch, den 09.09.2009
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1
<b>Beginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Ende:</b>	19:14 Uhr

### **TAGESORDNUNG**

#### **1. Öffentliche Sitzung**

##### **1.1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

- 1.1.1. Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner
- 1.1.2. Einwohnerfragestunde
- 1.1.3. Anerkennung der Tagesordnung

##### **1.2. Bericht über die Ausführung von Beschlüssen**

Vorlage: M/2009/530

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

##### **1.4. Beschlüsse**

###### **1.4.1. Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke**

###### **4. vereinfachte Änderung**

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung

2. Zustimmung zum Änderungsentwurf

Vorlage: V/2009/505

###### **1.4.2. Regionale 2010 Klosterberg (Rahmenplanung)**

1. Zustimmung zur Rahmenplanung (Freiraum- und Nutzungskonzept)

2. Erarbeitung eines Städtebauförderantrages

Vorlage: V/2009/507

###### **1.4.3. Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof**

Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof vom 04.10.2005

Vorlage: V/2009/506

**- entfällt -**

- 1.4.4. Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
  - 2. Zustimmung zum EntwurfVorlage: V/2009/509

## **1.5. Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss**

## **1.6. Empfehlungen an den Rat**

- 1.6.1. Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg, 1. vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Beschluss als SatzungVorlage: V/2009/504

## **1.7. Anfragen**

## **1.8. Anträge**

- 1.8.1. Antrag der CDU-Fraktion vom 20.02.2009  
Glänzende Dacheindeckung  
Vorlage: A/2009/067

## **1.9. Mitteilungen**

- 1.9.1. Berichterstattung zur demografischen Entwicklung  
-Sachstandsbericht-  
Vorlage: M/2009/528
- 1.9.2. Regionale 2010: Sachstand  
Vorlage: M/2009/531
- 1.9.3. Anträge zum Erlass von Außenbereichssatzungen  
-Sachstandsbericht-  
Vorlage: M/2009/532
- 1.9.4. Mitteilung der Unteren Denkmalbehörde  
Hofkreuz, Hönnige 4, 51688 Wipperfürth  
Vorlage: M/2009/529

## **1.10. Verschiedenes**

## **2. Nichtöffentliche Sitzung - entfällt -**



## Stadt Wipperfürth

# ANWESENHEITSLISTE

zur Sitzung Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt,  
am 09.09.2009 von 17:00 Uhr bis 19:14 Uhr

### Anwesend:

#### **Vorsitzende/r**

Bongen, Hermann-Josef                      CDU

#### **Ratsmitglieder**

Ahus, Margit                                      CDU

Brachmann, Peter                              SPD                                      Vertretung für Herrn Heinz Schüler

Büchler, Willi                                    CDU

Clemens, Beate                                  CDU

Gottlebe, Joachim                              SPD

Grüterich, Norbert                              CDU

Kohlgrüber, Gerd                                CDU

Koppelberg, Harald                              UWG                                    Vertretung für Herrn Joachim Grolewski

Kremer, Stephan                                CDU

Mederlet, Frank                                SPD                                    ab 17.20 Uhr

Schmitz, Bernd                                  CDU                                    Vertretung für Herrn Jürgen Funke

Stein, Günter                                    SPD                                    bis 18.13 Uhr

Weingärtner, Bastian                            CDU                                    Vertretung für Herrn Lorenz Gehle

#### **sachkundige Bürger**

Goller, Christoph                                Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

Müller, Hans-Peter                              CDU

Virchow, Wolfgang                              UWG

#### **Verwaltungsvertreter/in**

Albrecht, Hartmut                                intern

Barthel, Volker                                  intern

Funcke, Claus                                    intern

Hackländer, André                                intern

Siebenmorgen, Klaus                              intern

#### **Schriftführer/in**

Leiter, Karin                                      intern

### entschuldigt

#### **beratende Mitglieder**

Pehlke, Michael Dr.                                FDP

# **1 Öffentliche Sitzung**

## **1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit**

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

### **1.1.1 Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner**

- entfällt -

### **1.1.2 Einwohnerfragestunde**

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben Fragen an den Ausschuss zu richten. Seitens eines Bürgers wurde eine mündliche Anfrage gestellt: Der Bürger warf Herrn Barthel unter anderem vor, in seiner Stellungnahme in der letzten Ratssitzung gelogen zu haben. Da dies jedoch nicht den Ausschuss, sondern die Ratssitzung betrifft, bat der Ausschussvorsitzende Herr Bongen den Bürger, sein Anliegen bei Bedarf erneut im Rat vorzutragen.

### **1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung**

Der TOP 1.4.3 *Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof; Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof vom 04.10.2005* entfällt von der aktuellen Tagesordnung und wird in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beraten.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Dem Ausschuss wurde am Sitzungstag ein schriftliches Bürgeranliegen zu TOP 1.4.3 vorgelegt.

In seinem Schreiben beantragt der Bürger die Aussetzung des TOPs in der heutigen Sitzung.

Nach eingehender Diskussion wurde dem Bürgerwunsch entsprochen und der TOP 1.4.3 von der heutigen Tagesordnung genommen, er soll in der kommenden Sitzung des Ausschusses behandelt werden.

In einer Abstimmung wurde hierüber einstimmig entschieden.

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

### **1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen Vorlage: M/2009/530**

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

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

- entfällt -

### **1.4 Beschlüsse**

#### 1.4.1

### **Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke; 4. vereinfachte Änderung**

#### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**

#### **2. Zustimmung zum Änderungsentwurf**

**Vorlage: V/2009/505**

#### 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

##### 1.1 Stellungnahmen zum Vorentwurf (April 2009)

Schreiben Nr. 1 Anwohner / Oberlieger vom 03.05.2009

Schreiben Nr. 2 Anwohner / Oberlieger vom 08.05.2009

Schreiben Nr. 3 Anwohner / Oberlieger vom 10.05.2009

##### Teilanregung 1

Die Verfasser sprechen sich für eine ersatzlose Streichung der Festsetzung 11.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag aus und regen die Zulassung von Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe an.

-----

Die Anregung nach der 1. Informationsveranstaltung wurde im Ansatz berücksichtigt:

Der Änderungsentwurf (Juni/Juli) lässt in begründeten Ausnahmefällen Aufschüttungen über 1,00 m Höhe und Stützmauern zu. Da städtebaulich eine Einzelfallprüfung erforderlich ist, kann dem angeregten generellen Verzicht auf diese Gestaltungsfestsetzung nicht gefolgt werden.

→ Die ersatzlose Streichung dieser Gestaltungsfestsetzung kann aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen. Der Änderungsentwurf enthält jedoch Ausnahmeregelungen.

##### Teilanregung 2

Von den 3. Änderungsvorschlägen regen 2 die Streichung der festgesetzten Kompensationsmaßnahme K 2 mit entsprechendem ökologischen Wertausgleich an.

-----

Der 5 m breite Pflanzstreifen ist in einer reduzierten Breite als Gliederungsgrün zwischen den Bauzeilen städtebaulich unverzichtbar.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 4 der Anwohner Brücker Hang 2 vom 10.05.2009

Angeregt wird die Aussparung des K 2-Streifens im Bereich des vorhandenen Revisionsschachtes und die Zulassung von Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe mit Rankenbegrünung.

-----

Der ausgelegte Änderungsentwurf berücksichtigt den ungünstigen Grundstückszuschnitt und die geringen Abstände zur Nachbarbebauung

mit der ausnahmsweise zulässigen Mauerhöhe von 1,00 m. Die entwässerungstechnisch bedingte Lage des Revisionsschachtes bedarf keiner besonderen planungsrechtlichen Regelung.

→ Den Anregungen wird planungsrechtlich gefolgt.

Schreiben Nr. 5 Anwohner / Unterlieger vom 08.05.2009

Die Anwohner des unteren Straßenabschnittes Brücker Hang bestehen auf der Realisierung der Pflanzmaßnahme K 2 in der festgesetzten Breite von 5 m. Sie war für die Einsender als Grüntrennung zu den höher liegenden Grundstücken mit kaufentscheidend. Die Reduzierung dieses Kompensationsstreifens wird auch als wesentliche Wertminderung ihrer Grundstücke nicht hingenommen.

-----

Die Gliederungsfunktion des K 2-Pflanzstreifens wird auch in der reduzierten Breite gemäß Änderungsentwurf aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Neue Sichtachsen zwischen den Grundstücken der Ober- und Unterlieger entstehen durch die in der Breite verringerte Heckenbepflanzung nicht, aus denen sich kaufpreisrelevante oder andere wertmindernde Beeinträchtigungen für die Grundstücke der Einsender ableiten ließen.

Mit der angeregten unveränderten Beibehaltung der K 2-Festsetzungen auf den vom Erschließungsträger gebildeten Grundstückszuschnitten werden die dadurch entstehenden Freiraumdefizite und der planungsrechtliche Vollzug der K 2-Bepflanzung ein kontinuierlicher Nachbarschaftskonflikt bleiben.

→ Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung des festgesetzten K 2-Pflanzstreifen im Bebauungsplan Nr. 76 Hilgersbrücke wird nicht entsprochen.

E-Mail (Nr. 6) Anwohner vom 23.05.2009

Der Schreiber nimmt Bezug auf o. g. Schreiben vom 08.05.2009 und besteht auf der Anlage des Pflanzstreifens K 2 und den Verzicht einer 4. Planänderung.

Dem Bürgermeister wird vorgehalten, die im o. g. Schreiben gesetzte Antwortfrist versäumt zu haben. Es wird der Verdacht geäußert, das Bauamt könnte absichtlich die Anwohner nicht über die ASU-Sitzung in ihrer Angelegenheit informiert haben und die Informationsveranstaltung könnte nur als Alibi für eine bereits getroffene Entscheidung zum K 2 benutzt worden sein.

-----

Im Verständnis einer bürgernahen Verwaltung gab es vor dem Einleitungsbeschluss zur 4. Planänderung (ASU 27.04.2009) eine nach BauGB nicht vorgesehene Info-Veranstaltung (27.04.2009) mit persönlicher Einladung der Anwohner, in der ein Diskussionsentwurf vorgestellt wurde. Mit Hinweis auf die Behandlung des K 2-Themas im nächsten

ASU im Mai wurden die Anwesenden zu einer schriftlichen Meinungsäußerung (z. B. verteilter Vordruck Erklärung) ermuntert.

Die von den Briefverfassern gesetzte Frist zur hinreichenden Erläuterung der Vorgehensweise durch den Bürgermeister vor der Ausschusssitzung war nach dem vorhandenen Informationsstand nicht nur überflüssig, sondern deren Wahrnehmung hätte aus Sicht der Verwaltung den Anschein der Befangenheit und der nicht zu rechtfertigenden Vorteilsnahme durch die Briefschreiber gegenüber der anstehenden Ausschussscheidung erwecken können. In diesem Sinne wäre auch die angesprochene persönliche Information über die ASU-Sitzung zu verstehen, die z. B. öffentlich über die Homepage der Stadt Wipperfürth mit der Tagesordnung abgerufen werden kann.

Der geäußerte Alibi-Verdacht einer bereits vor dem Änderungsverfahren feststehenden Lösung des K 2-Problems ist schon mit dem Hinweis auf den jetzt vorgelegten 2. Änderungsentwurf widerlegt.

Zur angeregten Beibehaltung der K 2-Festsetzung wird auf Beschluss zu Schreiben Nr. 5 und 7 verwiesen.

→ Die geäußerten Vorhaltungen und Zweifel an dem rechtmäßigen Verlauf des eingeleiteten Änderungsverfahrens sind unbegründet und widerlegt.

Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung der Kompensationsmaßnahme K 2 und Aufhebung des Verfahrens zur 4. Bebauungsplanänderung wird nicht entsprochen.

Schreiben Nr. 7 RAe Schrameyer /Hopfgarten vom 22.05.2009

Die mit Schreiben Nr. 5 vom 08.05.2009 von den Unterliegern abgegebene Stellungnahme wird hier in anwaltlicher Vertretung noch einmal vorgetragen und ergänzt.

-----

Zu den vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen ist seitens der Verwaltung zu bemerken:

- für die Kompensationsmaßnahme K 2 sind im Rahmen der ökologischen Eingriffsausgleichsbilanzierung sehr wohl Ersatzpflanzungen auch außerhalb der Bebauungsplangrenzen zulässig
- die angenommene ersatzlose Streichung der Festsetzungen Ziffer 6.2 Kompensationsmaßnahme K 2 und Ziffer 11.8 Bodenauftrag - Bodenabtrag ist sowohl aus städtebaulichen Gründen wie auch aus ökologischer Sicht nie Inhalt einer Änderungsvariante gewesen
- die angesprochenen städtebaulichen Instrumente des Pflanzgebotes (K 2-Streifen) und des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes werden einzelfallbezogen auf ihre Anwendbarkeit geprüft. Ebenso sollen aber in einer bürgerorientierten Verwaltung auch die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) und zielverträgliche städtebauliche Varianten zum Bebauungsplan untersucht wer-

den. Es wäre praxisfern, hier einen ad hoc abzuschließenden Verwaltungsvollzug annehmen zu wollen.

- Es bedurfte in dieser Angelegenheit nicht des Hinweises bezüglich eines in der Tat zweifelhaften Anspruches auf Schadenersatz gegen die Stadt Wipperfürth, um diese von der Ernsthaftigkeit des zu regelnden Anlasses zu überzeugen.
- Der Anregung zur unveränderten Beibehaltung der Festsetzungen des K 2-Pflanzstreifens (Ziffer 6.2) und der zu Bodenauftrag - Bodenabtrag (Ziffer 11.8) sowie zur Aufhebung des Verfahrens der 4. Planänderung wird nicht ent-sprochen.

Dieses Abwägungsergebnis berücksichtigt auch o. g. Anmerkungen und planungsrechtlichen Argumente zum Planvollzug.

## 1.2 Stellungnahmen in der Beteiligungsfrist zum ausgelegten Entwurf (Juni/Juli 2009)

Schreiben Nr. 8 RAe Schramayer/Hopfgarten vom 06.07.2009

Die anwaltliche Vertretung der Unterlieger verweist in der Bedeutung der festgesetzten Bepflanzung K 2 und der Betroffenheit durch die Änderungsentwürfe auf ihr Schreiben vom 22.05.2009 und das der Anlieger vom 08.05.2009. Zur Sache selbst machen die Unterlieger gemeinsam einen Alternativvorschlag für eine hangaufwärts gestaffelte 2,00 m hohe Heckenbepflanzung, mauergestützt in 2 Reihen, auf der halben Breite (2,50 m) des festgesetzten K 2 -Streifens (5,00 m).

-----

Dieser Alternativvorschlag ist unter Berücksichtigung auch der Belange der Ober-lieger in einen neuen Änderungsentwurf 2 aufgenommen worden, wie er den Anwohnern in der Info-Veranstaltung am 18.08.2009 mit Vertretern des Ausschusses vorgestellt wurde. Dem Wunsch einiger Unterlieger nach Konkretisierung folgend enthält der Änderungsentwurf 2 nun die Festsetzung von max. 2 Stützmauern und die einer Begrünung durch Ranken, wenn der Pflanzstreifen zu schmal für die Anlage einer Hecke ist. Uneingeschränkt ist die Pflanzung einer Strauch- und/oder dichten Schnitthecke auf dem 2,5 m Streifen bindend.

Des Weiteren wird auf die abwägungsrelevanten Aussagen in der Stellungnahme eingegangen:

- die Wahl des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 BauGB wird für unzulässig erachtet, da die Änderungsinhalte nicht als Beseitigung „leichter Mängel“ gewertet werden könnten, die nach der Rechtsprechung dafür maßgeblich sind, dass „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Anzuwenden sei danach das Regelverfahren mit zwei Beteiligungsstufen. In aller Kürze wird hier festgestellt, dass die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplanes durch die Inhalte der 4. Planänderung insbesondere wg. der unveränderten Ausrichtung des Pflanzstreifens nicht berührt wird. Davon unabhängig ist hier nicht die Frage nach der individuellen Gewichtung der Auswirkungen der Änderungsinhalte für die Anwohner zu

beantworten oder ob ein Vergleich mit früheren Änderungsverfahren möglich ist.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht erforderlich, da die von diesen zu vertretenden Belange durch die 4. Planänderung nicht betroffen sind

- die Annahme, dass mit dem Änderungsentwurf (Juni/Juli 2009) von der festgesetzten Kompensationsmaßnahme K 2 letztlich gar nichts übrigbleibt, dürfte zu widerlegen sein. Dies erscheint aber hier anlässlich der anzunehmenden Akzeptanz des neuen Entwurfes 2 nicht mehr nötig.
- Der gemachte Alternativvorschlag wird in einem neuen Änderungsentwurf berücksichtigt. Der Argumentation für die Anwendung des Regelverfahrens wird nicht gefolgt. Der geänderte Planentwurf wird im vereinfachten Verfahren erneut öffentlich ausgehängt.

Schreiben Nr. 9 der Anwohner vom 17.06.2009

Schreiben Nr. 10 der Anwohner vom 19.06.2009

- Die gemachten Ausführungen und die Zustimmung zum ausgehängten Planentwurf werden zur Kenntnis genommen.

### 1.3 Stellungnahme nach Beteiligungsfrist zum ausgelegten Entwurf

Schreiben Nr. 11, Anwohner / Unterlieger vom 22.08.2009

Mit Bezug auf die erfolgte Info-Veranstaltung vom 18.08.2009 wird ein im Bebauungsplan festgesetztes verbindliches Pflanz- und Gestaltungsschema für den 2,50 m breiten Pflanzstreifen ohne Abweichungen auf der ganzen Länge von ca. 65 m gefordert, mit der Konsequenz, dass für die Zulässigkeit aller bestehenden Mauern und auch für zukünftig städtebaulich vertretbare Ausnahmeregelungen kein Ermessensspielraum mehr besteht.

-----

Es ist unbestritten und auch nie anders dargestellt worden, dass der in der o. g. Info-Veranstaltung gezeigte Änderungsentwurf 2 auf dem vorgelegten Kompromissvorschlag der Unterlieger basiert.

Die jetzt geforderte Festsetzung von Mauern, Zaunanlagen und Hecken nach Position, Höhe und Art geht deutlich über das mit der K 2-Bepflanzung städtebaulich wie ökologisch begründete Anforderung hinaus und soll in den Änderungsentwurf 2 nicht aufgenommen werden:

- Die in der Höhe auf 0,60 m beschränkte Stützmauer ist flächig zu begrünen, wahlweise mit Rankpflanzen, Sträuchern oder Hecken (Entwurf 2), keine weitere Festsetzung zu Grenzabständen von Pflanzen und Zäunen und deren Höhenbeschränkung, da diese auch städtebaulich ausreichend nach geltendem Recht geregelt sind.
- Die geforderte einheitliche Gestaltung auf der gesamten Länge des

Pflanzstreifens ist nicht das erklärte Ziel des Bebauungsplanes, der die Ausführung der Kompensationsmaßnahme K 2 privat den Grundstückseigentümern überlässt. Hier setzt die 4. Planänderung keine neuen Maßstäbe.

- Die geforderte einheitliche Gestaltungslösung ohne Ausnahmen würde für das Grundstück Brücker Hang 2 in der Einschränkung der Bebaubarkeit als Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Der Änderungsentwurf 2 mildert das topografisch bedingte Problem eines fehlenden Terrassenniveaus durch Zulassung einer Stützmauer 0,40 m über der Max-Höhe von 0,60 m. Im Übrigen hat auch das angrenzende Unterlieger-Grundstück wegen der beengten Freiflächen einen Bodenabtrag mit Hangbefestigung abweichend von Bebauungsplanfestsetzungen aufzuweisen.
  - Die Forderungen zu Mauerabriss, Bauausführungen, statischen Nachweisen und bauaufsichtlichen Kontrollen sind hier entbehrlich, da sie nach § 9 BauGB nicht Inhalt eines Bebauungsplanes werden können.
- Die über die Inhalte des Änderungsentwurfes 2 hinausgehenden Anregungen werden nicht als Festsetzung aufgenommen.

## 2. Zustimmung zum Änderungsentwurf

Dem in der Sitzung vorgestellten Planentwurf 2 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 Hilgersbrücke wird zugestimmt.

## **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Die SPD-Fraktion stellt in der Sitzung den Antrag, den Beschlussentwurf mit folgender Ergänzung zu fassen: Vor Stützmauern ist eine ca. 50 cm breite Hecke zu begrünen.

Dieser Antrag der SPD-Fraktion wurde mehrheitlich (mit 4 Ja-Stimmen) abgelehnt.

Der ursprüngliche Beschlussentwurf wurde einstimmig beschlossen, auch in der Einzelabstimmung der einzelnen Unterpunkte.

**1.4.2 Regionale 2010 Klosterberg (Rahmenplanung)**  
**1. Zustimmung zur Rahmenplanung (Freiraum- und Nutzungskonzept)**  
**2. Erarbeitung eines Städtebauförderantrages**  
**Vorlage: V/2009/507**

1. Zustimmung zur Rahmenplanung  
Der Rahmenplanung „Klosterberg“ in Form eines Freiraum- und Nutzungskonzeptes wird zugestimmt.
2. Erarbeitung eines Städtebauförderantrages  
Auf der Grundlage der Rahmenplanung sind die städtebaulichen Maßnahmen weiter zu konkretisieren, damit auf dieser Basis ein entsprechender Städtebauförderantrag bei der Bezirksregierung Köln gestellt werden kann.

Diese Beschlüsse werden vorbehaltlich der Bereitstellung der benötigten Haushaltsmittel gefasst.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Nach kurzer Einführung in das Thema durch Herrn Barthel mit Nennung des Kostenrahmens und des möglichen Förderanteils, erläutert Landschaftsarchitekt Bermbach anhand einer powerpoint-Präsentation Bestand und Konzeptentwurf.

Herr Kohlgrüber und Herr Mederlet sprechen sich für die Rahmenplanung Klosterberg aus. Herr Müller, sachk. Bürger, regt eine frühzeitige Beteiligung und auch fortlaufende Einbindung der betroffenen Eigentümer/Anlieger an.

Ratsherr Schmitz bittet um Überlegung, anstelle der angedachten Gabionen aus optischen Gründen Natursteinmauern einzuplanen.

**1.4.3 Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof**  
**Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ort Wüstenhof vom 04.10.2005**  
**Vorlage: V/2009/506**

Es wurde kein Beschluss gefasst. Der TOP wurde vertagt in die kommende Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt.

#### 1.4.4

### Flächennutzungsplan Wipperfürth: 1. Änderung "Kloster Ommerborn"

#### 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

#### 2. Zustimmung zum Entwurf

Vorlage: V/2009/509

#### 1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 der Naturschutzverbände NABU, LNU und OBN vom 13.04.2009

Der vorgelegten Änderung wird grundsätzlich zugestimmt. Bei der Entsorgung wird jedoch auf die Alternative Anschluss an eines der drei Kanalsysteme gesetzt. Da hier ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, wird eine ökologische Kompensation für unabdingbar gehalten. Es wird um Zustellung des Umweltberichtes gebeten.

#### Stellungnahme:

Die Wahl der jeweiligen Entsorgungsvariante ist abhängig von den technischen Möglichkeiten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Da grundsätzlich eine ordnungsgemäße Entwässerung möglich ist, wird die endgültige Form der Entwässerung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Da auch eine dezentrale Lösung verträglich hinsichtlich der Belange Natur und Landschaft gestaltet werden kann, sind die Bedenken der Naturschutzverbände aus Sicht der Stadt unbegründet und werden zurückzuweisen.

Eine ökologische Kompensation wird in jedem Fall erfolgen. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt und gesichert. Der Umweltbericht wurde zwischenzeitlich erarbeitet und in die Planung eingestellt und wird im Rahmen der Offenlage den Behörden und Verbänden zugeleitet als auch öffentlich ausgelegt.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken hinsichtlich einer alternativen dezentralen Entwässerungsmöglichkeit werden zurückgewiesen.

Schreiben Nr. 2 des Aggerverbandes vom 29.04.2009

Das Plangebiet ist nicht im derzeit gültigen Netzplan der Kläranlage Kürten enthalten. Erst nach Abschluss der Entwässerungsplanung (Bau einer Kleinkläranlage oder Anschluss an Kanal) kann aus Sicht der Abwasserbehandlung eine Stellungnahme erfolgen.

#### Stellungnahme:

Die endgültige Form der Entwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Eine ordnungsgemäße Entwässerung in Form einer zentralen oder dezentralen Lösung ist in jedem Fall möglich. Der Aggerverband wird bei der weiteren Entwässerungsplanung beteiligt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Schreiben Nr.3 a + b des Oberbergischen Kreises vom 06.05.2009 und vom 11.05.2009

**Teilanregung 1:** aus landschaftspflegerischer Sicht

Es bestehen keine Bedenken.

Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier keine besonderen landschaftspflegerischen Daten, Informationen und Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen. Insofern wird lediglich auf die Vorgaben der Anlage 1 zu § 3 Absatz 4 und § 2a des novellierten Baugesetzbuches verwiesen. Sollten ggf. dennoch fachplanerische Unterlagen zur Erarbeitung von Umweltbericht und Umweltprüfung benötigt werden, wird um kurzfristige Ermittlung bzw. Festlegung in gemeinsamer Bestandsaufnahme gebeten. Darüber hinaus wird auf die im Rahmen einer nachfolgenden planerischen Qualifizierung geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu den landschaftspflegerischen und umweltrelevanten Belangen verwiesen.

Stellungnahme:

Die gesetzlichen Bestimmungen zu den landschaftspflegerischen und umweltrelevanten Belangen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.**

**Teilanregung 2:** aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

Nach dem Kenntnisstand des Oberbergischen Kreises befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Kloster in südlicher Richtung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Insofern bestehen zurzeit planungs- und immissionsschutzrechtliche Bedenken, da hier durch die Planung zwei miteinander nicht verträgliche Nutzungen (Rinderhaltung/ Hotel – Gästehaus – Tagungseinrichtung) nebeneinander bestehen sollen, ohne einen ausreichenden Schutzabstand zu haben. Deshalb wird angeregt, den so herbeiführenden Konflikt mit planungsrechtlichen Mitteln zu begegnen.

Stellungnahme:

Die Bedenken hinsichtlich des angrenzenden Landwirtes und den damit verbundenen potentiellen Immissionskonflikten werden begründet zurückgewiesen:

Es handelt sich bei der hier beabsichtigten Planung um die Umnutzung eines historischen Klostergebäudes, das seit mehr als 50 Jahren der Unterbringung von Gläubigen, aber auch Kindern- und Jugendlichen im Rahmen von Ferien- und Schulfreizeiten diene. Somit ist von jeher ein verträgliches Nebeneinander von Erholungsnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung möglich gewesen.

Die früheren und auch jetzt angedachten Erholungsnutzungen bevorzugen eine abgeschiedene Lage im landschaftlich wertvollen Raum, der im Bergischen Land naturgemäß durch Landwirtschaft geprägt ist. Die Gegebenheiten vor Ort sind mit der Eigenart dieser reizvollen Landschaft verknüpft und wirken nicht störend auf die Gäste.

Allein eine rentierliche Umnutzung bietet die Möglichkeit, diesen orts-, bau- und religionsgeschichtlich wertvollen Bereich auch künftig zu erhalten. Eine planerische Lösung durch z.B. vergrößerten Abstand scheidet demnach aus.

Zudem wurden bei mehreren Ortsbesichtigungen keine Geruchsbelästigungen wahrgenommen. Vor Ort ist eine landwirtschaftliche Vollerwerbsnutzung nicht feststellbar. Der Landwirtschaftskammer liegen keine Betriebsdaten vor. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle ist offensichtlich aufgegeben. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich zudem südlich des Klosters und somit außerhalb der Hauptwindrichtung.

Dennoch ist der Stadt Wipperfürth und auch dem Investor bewusst, dass jederzeit eine landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung möglich sein wird. Geruchsbelästigungen können zudem beim Düngen der angrenzenden Wiesen und Felder auftreten. Gemäß den oben aufgeführten Konzeptvoraussetzungen wird aber auch eine neue landwirtschaftliche Nutzung, die den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen entspricht und auch die angrenzenden bestehenden Wohngebäude berücksichtigen muss, den Investorenplanungen nicht entgegenstehen.

Da heute keine Konflikte bestehen, auch künftig ein verträgliches Nebeneinander von Landwirtschaft und Erholung möglich sein wird und die Stadt Wipperfürth der mit der Nutzungsänderung verbundenen Chance des Klostererhalts den Vorrang einräumt, werden die Bedenken insgesamt zurückgewiesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Die Begründung wird um diese Argumentation ergänzt.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Bedenken hinsichtlich der potentiellen Immissionskonflikte werden zurückgewiesen, da die Hofstelle offensichtlich aufgegeben ist. Es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um die oben aufgeführte Argumentation.

### **Teilanregung 3:** aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen für die zukünftige Nutzung ausreichend sind. Hier ist rechtzeitig die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde durchzuführen. Gegebenenfalls sind die Anlagen anzupassen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

### Stellungnahme:

Wie in der Begründung dargelegt, sind die vorhandenen Entwässerungsanlagen für die angedachte maximale Bettenzahl nicht ausreichend. Aus diesem Grund fand bereits im Vorfeld zum FNP-Änderungsverfahren eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde statt mit dem Ergebnis, dass grundsätzlich eine zentrale oder dezentrale Lösung möglich wäre. Die endgültige Form der Entwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Auch im weiteren Verfahren werden die zuständigen Behörden beteiligt.

⇒ **Kein Beschluss erforderlich.** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4:** aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. *Hinweise:*

- Gemäß der digitalen Bodenbelastungskarte kann zurzeit nicht ausgeschlossen werden, dass im Boden um das Klostergelände Schwermetallgehalte an Nickel, Cadmium und Zink die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten.  
Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen.  
Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte vor Ort verbleiben.
- Östlich des vorhandenen Parkplatzes stehen natürlicherweise Böden mit einer hohen regionalen Bodenfruchtbarkeit an. Nach dem Vorschlag des OBK zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung sind solche Böden in die Kategorie I einzuordnen. Es wird empfohlen, bei unvermeidbaren Eingriffen in das Bodenpotential entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung: Der Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung sollte zusätzlich folgende Angaben enthalten:

- Schadstoffgehalte im Boden (Prognosewerte der dig. BBK)
- Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV
- Verbleib des bei Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen)
- Ausgleich für die Bodenversiegelung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
- Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Stellungnahme:

Die Hinweise zu den möglicherweise vorhandenen Schwermetallgehalten im Boden und der empfohlene Umgang im Rahmen von Baumaßnahmen werden in der Begründung ergänzt und im nachfolgenden Planverfahren berücksichtigt.

Östlich des vorhandenen Parkplatzes sind zum jetzigen Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen geplant. D.h. die vom Kreis benannten Böden mit einer hohen regionalen Bodenfruchtbarkeit werden nicht von den Planungen betroffen, so dass die vom Kreis empfohlenen besonderen Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig sind.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden wie empfohlen die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt (siehe Kap. 2.1.2 und 2.2 und 2.4). Auch wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt und Möglichkeiten zum Ausgleich aufgezeigt. Die konkrete Umsetzung erfolgt allerdings auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

⇒ **Beschlussvorschlag:**

Der Anregung wird derart gefolgt, dass die Begründung um das Thema Schwermetallgehalt im Boden ergänzt wird und die Bodenschutzbelange im Umweltbericht berücksichtigt werden.

Schreiben Nr. 4 des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 30.04.2009

Bei der Anlage „Kloster Ommerborn“ handelt es sich um einen historischen Ort, der mit dem Hof Ommerborn erstmals 1470 urkundlich erwähnt wird. 1849 wurde die Kapelle von den Eheleuten Johann Ommerborn und Christine Dahl errichtet. Die Kapelle ist ein eingetragenes Baudenkmal. Das Klostergebäude der Eucharistiner wurde in zwei Bauphasen errichtet. 1921/22 entstand der viergeschossige Teil mit Satteldach im Süden, an dessen nördlicher Traufseite 1933-39 eine Klosterschule angefügt wurde, die stilistisch dem Ursprungsbau angepasst ist. Erschlossen wird der Komplex an der Südseite des „Altbaus“ und in einem Risalit an der Ostseite der Klosterschule, der durch ein Querwalmdach abgeschlossen wird. Dahinter sitzt mittig ein Glockenturm mit Helmdach. Sämtliche Dächer sind mit Dachgauben versehen.

Nach Auffassung des LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland handelt es sich bei dem Klostergebäude nicht um ein Einzeldenkmal gem. § 2 DSchG. Dennoch handelt es sich aufgrund des historischen Ortes und der guten Originalsubstanz um erhaltenswerte Bausubstanz, die aus orts-, bau- und religionsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert ist. Im Zusammenhang mit dem auf der Kuppe oberhalb Ommerborns gelegenen Hochkreuz bildet die Gesamtanlage ein Kulturlandschaft prägendes Element.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme des Landschaftsverbandes Rheinland unterstützt die Planungsabsichten der Stadt, mit einer verträglichen, rentierlichen Umnutzung die wertvollen Klostergebäude zu erhalten. Die ergänzenden Fachinformationen der Stellungnahme werden in die Begründung aufgenommen.

⇒ **Beschlussvorschlag:** Die Begründung wird um die oben aufgeführten Inhalte ergänzt.

\*\*\*\*\*

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 13.05.2009 des Rheinisch-Bergischen Kreises
- Schreiben vom 22.04.2009 der RWE
- Schreiben vom 07.05.2009 der BEW
- Schreiben vom 07.05.2009 der IHK
- Schreiben vom 23.04.2009 der PLEdoc

Des Weiteren hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 17.06.2009 die Anpassung der geplanten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Landes- und Regionalplanung gem. § 32 LPIG bestätigt.

2. **Dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Kloster Ommerborn“ bestehend aus dem Planzeichnung und Begründung wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

In der Einzelabstimmung wurden alle Punkte einstimmig beschlossen.

#### **1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss**

#### **1.6 Empfehlungen an den Rat**

##### **1.6.1 Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg, 1. vereinfachte Änderung**

1. **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
2. **Beschluss als Satzung**  
Vorlage: V/2009/504

1. **Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Es sind drei Stellungnahmen eingegangen. Anregungen oder Hinweise zu der beabsichtigten Planänderung werden darin nicht vorgebracht. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Folgende Schreiben sind eingegangen:

- Schreiben vom 27.07.09 der Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben vom 29.07.09 des Oberbergischen Kreises
- Schreiben vom 07.08.09 der Stadt Wipperfürth, Bauaufsicht

## **2. Beschluss als Satzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg, bestehend aus Planteil und den Textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig**

#### **1.7 Anfragen**

#### **1.8 Anträge**

##### **1.8.1 Antrag der CDU-Fraktion vom 20.02.2009 Glänzende Dacheindeckung Vorlage: A/2009/067**

Zunächst hält Herr Kohlgrüber, CDU-Fraktion, an dem Antrag vom 20.03.2009 und seinen Inhalten fest. Inhalt des Antrags ist u.a., die Festsetzung zu glänzenden Dacheindeckungen in allen rechtskräftigen B-Plänen aufzuheben und diese Festsetzungen in alle zukünftigen B-Pläne nicht mehr aufzunehmen.

Nach einer ausführlichen Diskussion aller Fraktionen erläutert Herr Barthel eingehend, mit welchem erheblichem Verwaltungsaufwand die Inhalte des Antrags der CDU umzusetzen wäre, da alle schon rechtskräftigen B-Pläne in jeweils eigenständigen Verfahren geändert werden müssten.

Die CDU-Fraktion zieht ihren Antrag vom 20.03.2009 zurück.

#### Der ursprüngliche Beschlussentwurf lautete:

Der Antrag zur Aufhebung des festgesetzten Glanzgrades für die Dacheindeckungen in allen rechtskräftigen Bebauungsplänen wird abgelehnt.

## **1.9 Mitteilungen**

### **1.9.1 Berichterstattung zur demografischen Entwicklung -Sachstandsbericht- Vorlage: M/2009/528**

Der Bericht zur demografischen Entwicklung wird zur Kenntnis genommen.

### **1.9.2 Regionale 2010: Sachstand Vorlage: M/2009/531**

Ratsherr Koppelberg (UWG) fragt nach, ob die Verlegung der Gasversorgungsleitung der BEW zwischen Hückeswagen und Wipperfürth in der ehemaligen Bahntrasse eine zeitliche Verschiebung für den Baubeginn des geplanten Rad-/Gehwegs bedeute und ob der aufgelockerte Boden schädlich sei für die Herstellung des Rad-/Gehweges.

Herr Barthel räumt ein, dass bei den Arbeiten für die Verlegung der Gasleitung einiges schiefgelaufen sei und berichtet vom Ortstermin mit der Landschaftsbehörde und den Naturschutzverbänden. Er erklärt, dass die BEW verpflichtet sei, die Bahntrasse und angrenzende Bereiche und Böschungen nach Fertigstellung in ordnungsgemäßem Zustand zu verlassen. Der Einsatz der Fräse für den Ausbau des Grabens sei inzwischen beendet und das Material werde nun aufgenommen. Die gesamten Arbeiten müssen fristgemäß abgeschlossen werden, der Fertigstellungstermin 02.10.2009 stehe fest.

Es ist geplant, den Rad-/Gehweg nach dem sogenannten In-situ-Verfahren zu errichten. Sollte dies nicht angewendet werden können, z.B. aufgrund Vermischung des aufgenommenen Schotters mit dem Bodenaushub, müsste der Ausbau des Rad-Gehweges auf herkömmliche Weise erfolgen; die hiermit verbundenen anfallenden Mehrkosten wären sodann von der BEW zu übernehmen.

### **1.9.3 Anträge zum Erlass von Außenbereichssatzungen -Sachstandsbericht- Vorlage: M/2009/532**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

**1.9.4 Mitteilung der Unteren Denkmalbehörde  
Hofkreuz, Hönnige 4, 51688 Wipperfürth  
Vorlage: M/2009/529**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

**1.10 Verschiedenes**

---

Hermann-Josef Bongen  
- Vorsitzende/r -

---

Karin Leiter  
- Schriftführer/in -