



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal**

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	08.09.2010	Vorberatung
Stadtrat	Ö	05.10.2010	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. **Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 10.06. bis 10.07.2009, die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 15.06. bis 15.07.2009. Die am 07.07.2010 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.1 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

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

- 2.1 Schreiben Nr. 1 der Bergische Energie- und Wasser-GMBH BEW vom 11.08.2010

Es wird gebeten, die vorhandenen Bauwerke der Einwenderin bei Grundstücksänderungen und Veräußerungsvorhaben zu sichern.

\*\*\*\*\*

Die Einwenderin betreibt Leitungen parallel zur Straße Im Neyetal, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen oder dicht an dessen Grenzen verlaufen; aufstehende Bauwerke sind nicht vorhanden.

Die Leitungen werden durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsbetreibers planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

## 2.2 Schreiben Nr. 2 des Geologischen Dienstes NRW vom 12.08.2010

**Teilanregung 1:** Die Matrix zu den Wechselwirkungen der Schutzgüter im Umweltbericht ist hinsichtlich des Zusammenhanges von Überbauung, Boden und Flora nicht plausibel, da eine sehr positive Wirkung der Überbauung auf das Schutzgut Boden in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Flora unterstellt wird.

\*\*\*\*\*

Die Matrix bewertet nicht die Planungsfolgen für ein einzelnes Schutzgut (dies geschieht in den der Matrix voranstehenden Kapiteln), sondern die Planauswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen zwei Schutzgütern. Insofern wird die Planungsfolge „Überbauung“ in der Wechselwirkung ausgehend von „Mensch“ (1. Spalte) auf die Schutzgüter „Flora“ (2. Zeile, negative Wirkung) bzw. „Boden“ (4. Zeile, negative Wirkung) berücksichtigt. Die Wechselwirkung ausgehend vom Schutzgut „Flora“ (2. Spalte) auf das Schutzgut „Boden“ (4. Zeile) ist u.a. wegen des angesichts der Bodenverhältnisse und der Topografie hochrangigen Erosionsschutzes durch Bewuchs als sehr positiv zu bewerten, auch wenn der Flächenanteil von Vegetationsflächen zu Gunsten von Bauflächen abnimmt. Der negative Effekt durch Überbauung wird jedoch wie vorstehend erläutert bewertet.

Die Erläuterungen zur Matrix im Umweltbericht werden überarbeitet.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als im Umweltbericht die Erläuterungen zur Matrix mit dem Ziel der Verdeutlichung überarbeitet werden.

**Teilanregung 2:** Die Wechselwirkung des Wassers mit den Filter- und Puffereigenschaften des Bodens für den Wasserkreislauf wird in der Matrix nicht berücksichtigt.

\*\*\*\*\*

Durch das in geringer Tiefe anstehende Felsgestein zusammen mit der Hangsituation sind die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens stark eingeschränkt. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Ableitung des Niederschlagwassers (Planungsfolge) nimmt die Bedeutung dieses Wirkfaktors weiter ab. Dies berücksichtigt die Matrix durch eine neutrale Bewertung (positive und negative Wirkungen halten sich die Waage) der Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 3:** Der Ist-Zustand der Wechselwirkungen vor dem Eingriff ist dazustellen.

\*\*\*\*\*

Da die Wechselwirkungen der Schutzgüter wegen geologischer und topografischer Verhältnisse sowie der Vornutzung im Planbereich Besonderheiten gegenüber dem sonstigen Allgemeinen Siedlungsbereich aufweisen, wird eine Matrix zum Zustand der Wechselwirkungen vor Planumsetzung erstellt und in den Umweltbericht aufgenommen.

→Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 4:** Die Wirkfaktoren des naturnahen Baumbestandes durch die Förderung von Humusbildung mit ihrem positiven Effekt auf den Bodenwasserhaushalt und die Gefügestabilität sowie die Förderung der Bodenbiodiversität (positiver Effekt auf die Bodenfauna) und die damit einhergehende Bindung von CO<sub>2</sub> (positiver Effekt auf das Klima), der Bodenerosionsschutz vor Wind und Wasser und das Weiterentwicklungspotential der Puffer- und Filtereigenschaften des Bodens im Sinne von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB bleiben ebenso unberücksichtigt wie die umgekehrten Effekte bzw. Wirkfaktoren bei Verlust des Baumbestandes und der Versiegelung dieser Flächen oder von Teilbereichen. Weiterhin unterbleibt im Falle der Nullvariante eine Bodenverdichtung durch Befahren mit schwerem Gerät, während gleichzeitig die Regenwasserversickerung gewahrt bleibt.

Diese Zusammenhänge sind zu betrachten und in der Matrix korrekt wiederzugeben.

\*\*\*\*\*

Die Erläuterungen im Umweltbericht zu den betreffenden Schutzgütern werden um die angemerkt Sachzusammenhänge ergänzt und entsprechend in den Matrizen wiedergegeben.

→Der Anregung wird gefolgt.

### 2.3 Schreiben Nr. 3 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 30.08.2010

**Teilanregung 1:** Flächen- bzw. grunderwerbstechnisch ist die mögliche spätere Anlage eines Gehweges (entlang der Egener Straße) zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

Die Ausgestaltung der Verkehrsfläche der Egener Straße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern obliegt dem Straßenbaulastträger. Die räumlichen und verkehrstechnischen Voraussetzungen für einen Gehweg sind grundsätzlich aber gegeben, ohne zusätzliche Flächen erwerben zu müssen und werden im Bebauungsplan im Sinne eines Hinweises zeichnerisch dargestellt.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Die Baumöglichkeiten (Baufenster) im Bereich der Zufahrten sind soweit zurück zu nehmen, dass die für eine gefahrlose Erschließung erforderlichen Sichtdreiecke frei gehalten werden.

\*\*\*\*\*

Nur in Höhe der Baugebiete WA5 und WA6 sind Baufenster im Bereich von Einmündungen vorgesehen; hier ist der Abstand der Baufenster zur Egener Straße mit 5 m und zum Erschließungsstich mit 3 m ausreichend groß, um ein Freihalten der Sichtdreiecksbereiche sicher zu stellen.

Bei der Grundstückszufahrt an der Egener Straße liegen die Baufenster, die die Grundstückszufahrt einrahmen, ebenfalls 5 m entfernt von der Straße.

→Der Anregung wurde bereits entsprochen.

**Teilanregung 3:** Die Zufahrten sind auch weiterhin zu bündeln; dies ist im Bebauungsplanentwurf bereits umgesetzt.

\*\*\*\*\*

Änderungen an den Zufahrtsregelungen des Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

→Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 4:** Die Gestaltung der Zufahrten auf die Egener Straße sind im Detail mit dem Straßenbaulastträger rechtzeitig und im Vorfeld abzustimmen.

\*\*\*\*\*

Im Zuge der Erstellung der Fachpläne zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine Detailabstimmung vorgesehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 5:** Es wird darauf hingewiesen, dass für die Sicherung und Realisierung der planinternen wie planexternen Ausgleichsmaßnahmen gesetzliche Regelungen und Bestimmungen des Baugesetzbuches gelten, wonach bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes eine verbindliche rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen deren tatsächliche zeit- und eingriffsnahe Realisierung gewährleisten muss.

\*\*\*\*\*

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 6:** Der Oberbergische Kreis führt ein gemäß der Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NW ein Ausgleichskataster; es wird zur Fortführung dieses Katasters um Mitteilung gebeten, wenn die Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt sind.

\*\*\*\*\*

→ Der Anregung wird gefolgt, sobald die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sind.

#### 2.4 Schreiben Nr. 4 des Fachbereiches II der Stadt Wipperfürth vom 31.08.2010

**Teilanregung 1:** Es wird angeregt, wie bei anderen Verfahren im Stadtgebiet auch, wegen der zu erwartenden Terrassierung der Baugrundstücke Stützmauern mit geeigneter Begrünung zuzulassen.

\*\*\*\*\*

In den Textlichen Festsetzungen unter Gliederungspunkt 10.8 werden bereits Stützmauern aus Naturstein / Wallstein oder dergleichen in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,0 m und einer Neigung von 70° als zulässig aufgeführt; die Mauern sind zu begrünen. Damit ist aus planerischer Sicht der Anregung bereits ausreichend nachgegangen worden.

→ Der Anregung wurde bereits gefolgt.

**Teilanregung 2:** Auf die Stellungnahme vom 10.08.2009 im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung wird verwiesen.

\*\*\*\*\*

Die im genannten Schreiben vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweise wurden bereits in die Abwägung eingestellt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 2.5 Schreiben Nrn. 5 und 6

- Schreiben Nr. 5 vom 19.08.2010 der RWE Net AG
- Schreiben Nr. 6 vom 31.08.10 der PLEdoc GmbH.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

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

### 3. Beschluss als Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) beschlossen.

#### **4. Inkraftsetzungsvorbehalt**

Der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn die Erlaubnis nach § 57 in Verbindung mit § 8 WHG von der Unteren Wasserbehörde vorliegt. Außerdem muss vor der Inkraftsetzung die vertragliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen abgeschlossen sein.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

#### **Demografische Auswirkungen:**

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

#### **Begründung:**

Zu 1: Es sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Vier Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Zwei Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die anderen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Beteiligungen, der Anregungen aus der Planerörterung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth sowie dem allgemeinen Planungsfortschritt detaillierende Änderungen an der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht erfolgt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht verändert.

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind drei Änderungen am Planteil vorgenommen worden:

- Südlich des Fußweges zwischen dem von der Egener Straße abzweigenden Stichweges und der Wendeanlage wird eine private Grünfläche ausgewiesen; sie kann als Spielplatz für Kleinkinder genutzt und entsprechend möbliert werden.
- In der privaten Grünfläche am Fußweg wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

- Entlang eines Teiles der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Leitungsrecht ausgewiesen, dass dort im und am Straßenraum der Straße Neyetal verlaufende Leitungen planungsrechtlich sichert.

Die Textlichen Festsetzungen wurden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Die Begründung wurde ebenfalls im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt und im Fall der wasserrechtlichen Erlaubnis redaktionell geändert. Die Änderungen am Landschaftspflegerischen Begleitplan (Konkretisierung der Ersatzmaßnahme) wurden an entsprechender Stelle in der Begründung (und im Umweltbericht) berücksichtigt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden im Umweltbericht die Erläuterungen zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern allgemein und zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Flora, Klima und Wasser im Besonderen ergänzt sowie eine Bewertungsmatrix zum Zustand der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor Planumsetzung hinzugefügt.

- Zu 4: Das Niederschlagwasser von den Verkehrsflächen im Plangebiet soll in den alten Mühlengraben parallel zum Neyebach eingeleitet werden. Hierzu ist gemäß § 57 in Verbindung mit § 8 WHG von der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis einzuholen. Die untere Wasserbehörde stimmte diesem Vorgehen auch bereits in Vorgesprächen zu. Der Antrag hierzu ist bereits gestellt worden, die Erlaubnis liegt allerdings schriftlich noch nicht vor.

Zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sollen auf externen Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Mit dem Eigentümer der Fläche sind die Maßnahmen abgestimmt, allerdings steht der vertragliche Abschluss zur Sicherung der Durchführung noch aus.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
- Anlage 2: Niederschrift zu TOP 1.4.1 der Sitzung des ASU vom 07.07.2010
- Anlage 3: Abwägungsrelevante Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfes
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 90 (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung (mit Umweltbericht)