



Bebauungsplan Nr. 93.2 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich 2

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	12.09.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1.1 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden)

Schreiben der Bergische Energie- und Wasser GmbH vom 19.07.2011

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.

Als Anlage werden Planauszüge übersandt mit der Bitte, diesen Leitungsbestand in der Planung zu berücksichtigen und bei Flurstücksänderungen / Grundbesitzänderungen zu sichern.

Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

Die Leitungen liegen überwiegend innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, so dass keine weitere planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist. Bei Lage innerhalb der privaten Grünfläche werden die Versorgungsleitungen mit entsprechenden Leitungs- und Fahrrechten gesichert. Die naturgemäß innerhalb privater Flächen verlaufenden Hausanschlussleitungen erfordern in der Regel keine planungsrechtliche Sicherung.

→ Verweis auf Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Bergische Energie- und Wasser GmbH vom 11.08.2010

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und die Bestandspläne des Leitungsnetzes als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen und erneut geprüft. Die Informationen zu den Leitungen sind durch Hinweise in der Begründung unter Kap. 6.3 und im Textteil Kap. C) Hinweise „Leitungstrassen“ zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Schreiben des Landesbetriebs Straßenbau NRW vom 26.07.2011

Es werden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Bezüglich der künftigen verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes zur L 284 wird auf die Stellungnahme vom 09.08.2010 verwiesen. Die dort vorgebrachten Auflagen werden in vollem Umfang aufrecht erhalten.

Insbesondere die Anlage einer Linksabbiegespur auf der L 284 wird für unverzichtbar gehalten. Nach Darlegung der Situation seitens des Planungsbüros und der Verwaltung können die Bedenken von Seiten des LBS zurückgenommen werden.

Zur weiteren Vorgehensweise und zur Abhandlung der Bedenken von Strassen NRW sowie zur Erläuterung aktueller Planungsabsichten hat am 11.07.2012 ein Abstimmungstermin der zuständigen Verkehrsbehörden stattgefunden.

→ Verweis auf Beschlussvorschlag zur Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 09.08.2010 und auf das Ergebnis des Abstimmungstermins am 11.07.2012. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Begründung wird unter dem Kapitel 6.2.1 folgendermaßen ergänzt:

Aufgrund der Stellungnahme von Strassen NRW im Rahmen der Beteiligungsschritte und der aktuellen Planungsabsichten an der Lüdenscheider Straße fand am 11.07.2012 ein Abstimmungstermin zwischen dem Landesbetrieb Strassen NRW, der Kreispolizeibehörde, dem Ordnungsamt und Stadt-/ Raumplanungsamt, dem Investor des Seniorenheimes sowie den zuständigen Fachplanern statt. Dieser Abstimmungstermin diente dazu, im Vorfeld einer erneuten Offenlage im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 93.2 Ohler Wiesen die verkehrliche Situation und insbesondere die Abbiegesituation zum Lüdenscheider Stich und die Zufahrt eines geplanten Seniorenheimes an der Lüdenscheider Straße abzustimmen. Dabei ist folgendes Ergebnis festzuhalten:

Lüdenscheider Stich

- Die Anzahl der möglichen Sonderveranstaltungen ist auf maximal 10 pro Jahr begrenzt. Im Verfahren zum 1. Teilbereich (Bebauungsplan 93.1) wurde bereits in dem für die hier geplanten Sport- und Freizeitstätten erforderlichen Lärmgutachten eine Begrenzung der Veranstaltungen auf max. 10 Tage oder Nächte eines Kalenderjahres berücksichtigt (s. a. Kap. 6.4). Die Art der Sonderveranstaltungen ist aber noch nicht näher definiert, da sich der Bedarf erst künftig zeigen wird. Angedacht sind z. B. Zirkus oder Sportfeste. Veranstaltungen wie Kirmesbetrieb sind jedoch auszuschließen.
- Unter der Voraussetzung eines Ausbaus des Lüdenscheider Stichts mit einer Einengung wird eine Befahrung mit ca. 100 Fahrzeugen im Schwerlastbereich als unproblematisch betrachtet. Die Nutzung für den täglichen Bedarf, wie Schüler- und Trainingsbetrieb, ist ebenfalls vertretbar. Die Überfahrung des Gehweges und der bevorzugte Radweg sind bei der weiteren Planung zu beachten.
- Eine Spuraufweitung der Lüdenscheider Straße auf 5,50m für Geradeaus und Linksabbieger reicht an dieser Stelle aus, die Verziehung soll jedoch unter Rückbau von Parken und Grün sanfter gestaltet werden. Die bestehende Querungshilfe soll neu angelegt und nach dem Leitfaden von Strassen NRW barrierefrei ausgeführt werden.

Zufahrt Seniorenheim

- Für die beabsichtigte Nutzung Seniorenheim ist mit folgendem Verkehrsaufkommen durch Personal, Besucher und Liefer-/ Servicedienste zu rechnen: in der Spitzenzeit sind maximal 17 Mitarbeiter gleichzeitig auf dem Gelände. Die Zulieferung erfolgt überwiegend über kleinere Transporter, Ausnahme ist die Lebensmittellieferung. Die Müllentsorgung wird von den städtischen Betrieben und einem privaten Entsorgungsdienst durchgeführt (über geplante Deichselanlage). Dienstleister: Friseur und Arzt 1x pro Woche, Bäcker und Post 1x täglich. Das Besucheraufkommen ist nur sehr gering.

- Da das Grundstück sehr knapp ist, wird ggf. unter dem Hauptgebäude eine kleine Tiefgarage geplant, die übrigen Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Im vorderen Bereich des Hauptgebäudes werden einige Räume dem VfR zur Verfügung gestellt.
- Ausführung der Zufahrt: nach einer ausreichend breiten Aufstellfläche im vorderen Zufahrtsbereich an der Lüdenscheider Straße wird die Zufahrt auf die Mindestbreite für Rettungsfahrzeuge verringert und erst nach der Kurve wieder aufgeweitet. Zunächst wird vorgeschlagen, die Zufahrt über eine Ampelanlage zu regeln. Im weiteren Gesprächsverlauf erübrigt sich diese Regelung jedoch.
- Bei der geringen Anzahl der genannten Verkehre sind keine Wartezeiten beim Einbiegen in die Zufahrt zu berücksichtigen. Aufgrund der guten Sichtbeziehung und einer ausreichenden Breite im Kurvenbereich ist auf eine Ampelanlage zu verzichten. Die (skizzierte) Aufstellfläche mit einer Länge von 18,00m ist ausreichend.
- Der zunächst vorgesehene Abtransport der Abfallcontainer über eine Deichselanlage ist problematisch, da hierbei eine Überführung der Lüdenscheider Straße und der Geh- und Radwegflächen erfolgen würde. Die Müllfahrzeuge können jedoch über die Zufahrt wenden, so dass eine Abholung der Abfallcontainer am Parkplatz möglich ist. Dies ist mit den städtischen Betrieben entsprechend abzustimmen.
- Unter der Voraussetzung eines ausreichend breiten Einfahrtbereiches für Begegnungsverkehr, der Abholung der Abfallcontainer am Parkplatz und des durch das Vorhaben entstehenden, aber vernachlässigbaren Verkehrsaufkommens wird eine Zufahrt von der Lüdenscheider Straße zum geplanten Seniorenheim als unproblematisch betrachtet.

Eine zeichnerische Darstellung kann bis auf die Darstellung der jeweiligen Verkehrsflächen in der erforderlichen Dimensionierung nicht erfolgen. Maßnahmen zur Verkehrsführung sind planungsrechtlich nicht festsetzbar, die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einzelnen ist jedoch in den nachfolgenden Verfahren entsprechend zu berücksichtigen.

Schreiben des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 01.08.2011

Teilanregung 1: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Nachfolgende Hinweise sollten jedoch beachtet werden:

Im Bereich des Plangebietes liegen gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 als besonders schutzwürdige Böden bereichsweise sogenannte grundwasserbeeinflusste Böden vor. Diese Böden spielen für den Naturhaushalt eine besonders wertvolle Rolle und entsprechen gemäß der Vorschläge der UBB zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung den Böden der Kategorie II, die grundsätzlich nicht ausgleichbar sind. Daher wird als Ausgleich für eine unvermeidbare Inanspruchnahme dieser Flächen die Beachtung der oben erwähnten Vorschläge zu den dort aufgeführten Ausgleichmaßnahmen empfohlen. In der vorliegenden Begründung zum BP wird die vorgenannte bodenbezogene Bewertung nicht angewandt. Von daher sind die Aussagen zum Schutzgut Boden und die Eingriffs-/ Ausgleichbewertung fachlich nicht nachvollziehbar.

Die laut Kartierung des Geologischen Dienstes ausgewiesenen besonders schutzwürdigen Böden liegen im Bereich der ehem. Bahntrasse kleinflächig im nördlichen Plangebiet. Eine Inanspruchnahme bzw. Veränderung gegenüber der heutigen Situation bzw. Bestandsstruktur wird durch die B-Planfestsetzungen der Teilbereiche II nicht vorgenommen, so dass die laut UBB vorgeschlagenen Einrichtungen eines Ökokontos im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht vorgenommen werden können.

→ Die Hinweise können aus den o.g. Gründen nicht berücksichtigt werden.

Teilanregung 2: Aus artenschutzrechtlicher Sicht

Die Artenschutzprüfung ist akzeptabel. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bestehen keine Bedenken. Notwendige Gehölbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeiten vorzunehmen.

→ Der Hinweis wird im Umweltbericht unter Kap. 2.6 und im Textteil Kap. C) „Hinweise zum Bebauungsplan unter Natur- und Landschaftsschutz“ entsprechend berücksichtigt.

Teilanregung 3: Aus landschaftspflegerischer Sicht

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

- Nach den bestehenden gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen des Baugesetzbuches sind die Kommunen im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan gehalten, durch rechtliche Sicherung Sorge dafür zu tragen, dass die nach fachplanerischer Bewertung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen tatsächlich und eingriffsnah durchgeführt werden (§ 1a, Absatz 3 in Verbindung mit § 214, Absatz 3, Satz 1 BauGB). Mit der zum Bauleitplan vorgesehenen planexternen Ausgleichsrealisierung wird auf die besondere Bedeutung dieser Regelung hingewiesen.
- Gemäß den Aussagen der Planbegründung zur Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung soll der planbezogene Ausgleich auf dem stadt-eigenen Grundstück Gemarkung Wipperfürth, Flur 55, Flurstück Nr. 1159/267 durchgeführt werden. Nach den hiesigen Unterlagen liegt dieses Grundstück im künftigen Teilbereich 4 des Bebauungsplanes.
- Mit Bezug auf das nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes NW beim Oberbergischen Kreis zu führende Ausgleichskataster (§ 6, Absatz 8 LG NW) wird um Mitteilung über Lage, Inhalt und zeitliche Abwicklung der mit bzw. zeitnah nach Inkrafttreten des Bauleitplanes planextern durchgeführten Maßnahmen gebeten.

Der Hinweis wird berücksichtigt bzw. teilweise wird hier bereits Rechnung getragen. Denn die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Teilbereich IV sind u. a. im § 31 Verfahren WHG festgelegt, angezeigt und auch z. T. schon hinsichtlich der folgenden Punkte

- Erlebbarmachen der Wupper und Gestaltung der Erlebnisraums Wupper, insbesondere unter Einbeziehung der Europäischen Wasserrahmenlinie (EU-WRRL),
- Rückgewinnung der Flusslandschaft,
- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere Entschärfung der Hochwassersituation unter Berücksichtigung der EU-WRRL

umgesetzt worden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

Die lärmschutzrechtlichen Auswirkungen der Verkehrssituation Lüdenscheider Straße werden im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und ggf. im weiteren Verfahren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Freizeitlärmerelasses können Nutzungen wie Veranstaltungen, Feste etc. auf dem Mehrzweckplatz grundsätzlich ermöglicht und durchgeführt werden. Im konkreten Fall wird jede Veranstaltung einzeln geprüft und genehmigt.

Weitere Anregungen und Hinweise werden aus Sicht des Immissionsschutzes zum Vorhaben nicht vorgetragen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Verkehrslärms entlang der Lüdenscheider Straße wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 93.2 Wupper-Innenstadt „Ohler Wiesen“, Juli 2011 erstellt. Zudem werden die im Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch den Mehrzweckplatz und den Parkplatz (39 Stellplätze) südlich des Platzes berücksichtigt. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens wurden im Bebauungsplan durch Eintragung der entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

→ Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

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 der Stadt Hückeswagen, Stadt- und Raumplanung vom 04.07.2011
- Schreiben des Landesbetriebes Wald und Holz, NRW vom 04.07.2011
- Schreiben der Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Oberberg vom 21.07.2011
- Schreiben der PLEdoc GmbH vom 21.07.2011
- Schreiben der Stadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 01.08.2011

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

1.2 Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Stellungnahme Nr. 1, Eigentümer private Grünfläche, Flurstück 104 vom 19.07.2011

1. Dem Einwender gehört die private Grünfläche, Flurstück 104. Diese Fläche wird als Garten vom Flurstück 151 aus genutzt. Die Verpflichtung, die beiden Grundstücke mit einer Hecke zu trennen, bringt den Einwender in die Situation, dass eine Nutzung als Garten nicht mehr möglich ist. Der Einwender bittet darum, auf die letzten Meter Hecke entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Flurstücken 104 und 151 zu verzichten. Es wird vorgeschlagen, die Hecke entlang der Verkehrsfläche als Trennung zu seinem Gartengrundstück vorzusehen.
2. Der Einwender möchte auf jeden Fall, dass auf seinem Grundstück zur Einfriedung ein Zaun zugelassen wird. Es wird befürchtet, dass ansonsten Jugendliche, die aus der Skaterhalle kommen und evtl. noch ein Bier trinken, auf sein Grundstück laufen. Der Einwender ist gerne bereit, eine Hecke zusätzlich zum Zaun anzupflanzen.

Zu 1.) Als optische Abgrenzung zwischen Parkanlage und Mischgebiet im Bereich Bebauung Lüdenscheider Straße ist eine Schnitthecke zu errichten. Ziel ist hier, einen klaren Abschluss zwischen öffentlichem Raum und privaten Flächen zu schaffen. Die private Grünfläche, Flurstück 104 gehört in Verbindung mit dem Flurstück 151 dem Einwender und wird als zusammengehörige Gartenfläche genutzt. Durch die geplante Hecke wäre eine solche Nutzung nicht mehr möglich. Den Bedenken wird stattgegeben und die Hecke nur bis unmittelbar an die Grenze des Flurstücks 104 festgesetzt. Eine Umlegung entlang des Flurstücks 104 ist aufgrund der dort laufenden Leitungstrasse nicht möglich.

Zu 2.) Außer der Festsetzung zur Heckenbepflanzung als optische Abgrenzung zwischen Parkanlage und Mischgebiet werden weitere Einfriedungen auf den Grundstücken durch den Bebauungsplan nicht näher geregelt. Die Zulässigkeit richtet sich nach der BauO NRW. Ausnahmen bilden hier die Flächen, die in der Planzeichnung eingetragen sind, um die erforderlichen Sichtdreiecke von jeglichen Sichthindernissen (Bebauungen, Anpflanzungen, Einfriedungen) ab einer Höhe von 0,8 m über Oberkante Straßenbelag freizuhalten. Davon ist das genannte Flurstück nicht betroffen.

→Der Anregung zur Festsetzung der Hecke wird gefolgt.

Stellungnahme Nr. 2, Rechtsanwälte für 2 Eigentümer Lüdenscheider Straße vom 29.07.2011

A.) Sachverhalt

Die Einwender sind Eigentümer der in der Lüdenscheider Straße 83-85 gelegenen Grundstücke mit Gebäudeteilen und Parkplatz. Im Untergeschoss und im rückwärtigen Teil der Gebäude befindet sich eine Gärtnerei mit zwei Gewächshäusern ausschließlich für den Verkauf. Diese Gewächshäuser sind nach Kenntnis der Einwender vom Pächter vor ca. 2 Jahrzehnten errichtet worden. Ein entsprechender Bauantrag, bei der Stadt Wipperfürth schon im Jahre 1990 gestellt, ist bis heute nach Kenntnis der Einwender nicht beschieden worden. Dass die Gewächshäuser ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, wurde und wird von den Einwendern zu keiner Zeit gebilligt.

B.) Einwendungen

Im Rahmen ihrer planerischen Entscheidung hat die Stadt Wipperfürth nicht die notwendig zu erwartenden Negativfolgen ihrer Planung für die dem Teilbereich 4 des Bebauungsplanes zugeordneten und damit nachbarschaftlichen Grundstücke der Einwender berücksichtigt.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Entscheidungen,

- die Teilbereiche 2 und 3 des Bebauungsplanes zu trennen,
- räumlich nicht zum Geltungsbereich eines neuen gesamtheitlichen Teilbereichs des Bebauungsplans zusammenzufassen und
- diesen größeren neuen räumlichen Geltungsbereich nicht auf die betreffenden Grundstücksteile der Einwender zu erstrecken, ist im Abwägungsergebnis fehlerhaft.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Die Umschließung der kleinen, mit Gewächshäusern zum Verkauf genutzten Grundstücksteile der Einwender führt nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen nach Mitteilung der Stadt Wipperfürth dazu, dass eine Legalisierung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

Dadurch werden nicht die privaten Interessen der Einwender unverhältnismäßig zurückgesetzt, sondern es wird auch dem öffentlichen Interesse an einer geordneten baulichen Entwicklung nicht entsprochen.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

C.) Begründung

Die rückwärtigen und bebauten Grundstücksflächen der Einwender liegen zwar nicht innerhalb des betreffenden Teilbereichs 2 des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern im Teilbereich 4, für den das Bauleitplanverfahren nach der Begründung zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden soll. Gleichwohl berührt die Planung für den Teilbereich 2 die Einwender entweder unmittelbar über den geänderten Flächennutzungsplan für die Teilbereich 1 – 4 oder als sogenannten Plannachbarn, dessen Rechte auf gerechte Abwägung der privaten Belange schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans, Teilbereich 2, betroffen sind. Die betreffenden Grundstücksteile

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

der Einwender grenzen mit wenigen Metern Abstand direkt an die räumlichen Geltungsbereiche der Teilbereiche 2 und/ oder 3 des Bebauungsplans. Der jetzige Stand der Planungen für den Teilbereich 4 führt nach Mitteilung der Stadt Wipperfürth dazu, dass eine Legalisierung der aufstehenden Gewächshäuser zum Verkauf auf den betreffenden Grundstücksflächen der Einwender nicht in Aussicht gestellt werden kann. Dadurch werden die Einwender in annähernd seit zwei Jahrzehnten seitens der Stadt Wipperfürth geduldeten, tatsächlichen Nutzung und damit in ihrem Recht aus Artikel 14 GG verletzt.

Zwar ist die Stadt Wipperfürth hinsichtlich der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans grundsätzlich frei und darf das Plangebiet nach ihrem planerischen Ermessen festsetzen. Selbst eine planerische Konzeption, die sich auf größere Teile des Stadtgebiets auswirkt, muss grundsätzlich nicht auf einen Schlag verwirklicht werden.

Formatiert: Nummerierung
und Aufzählungszeichen

Das Planungsermessen der Stadt Wipperfürth ist aber auch bei der Festsetzung der Grenzen eines Plangebiets durch § 1 BauGB eingeschränkt. Hier ist es geboten, den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Teilbereich 2, auf Flächen auszudehnen, an deren Überplanung die Stadt Wipperfürth gegenwärtig (noch) nicht interessiert ist.

1. Die Notwendigkeit der Vergrößerung des Plangebiets Teilbereich 2 um den Teilbereich 3 und die im Eigentum der Einwender stehenden hinteren und bebauten Grundstücksflächen, die dem Teilbereich 4 zugeordnet worden sind, ergibt sich aus der Aufgabe der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Denn die Aufstellung des Bebauungsplans Teilbereich 2 ohne den Teilbereich 3 und die im Teilbereich 4 gelegenen Grundstücksteile der Einwender schafft städtebauliche Unordnung und entspricht damit nicht dem Gesetz. Es handelt sich nach den Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplanes bzw. den Angaben des Flächennutzungsplanes insgesamt um ein Mischgebiet, dem seit annähernd zwei Jahrzehnten die hier betreffenden Grundstücksflächen und die darauf errichtete Gärtnerei mit zwei Gewächshäusern zum Verkauf angehört. Deshalb sind die betreffenden Grundstücksteile der Einwender diesem (neuen) Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Festsetzung als Mischgebiet zuzuordnen.

Dem steht nicht entgegen, dass laut Entwurf des Bebauungsplans Gartenbaubetriebe als nicht zulässige Nutzungsart festgelegt worden sind. Bei den von dem Pächter genutzten Gebäudeteilen mit den beiden Gewächshäusern handelt es sich nach dem Kenntnisstand der Einwender nicht um Gartenbaubetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, sondern um eine sogenannte Handelsgärtnerei, mithin einen Betrieb, der Gartenbauerzeugnisse nur ankauft, um sie wieder zu verkaufen. Diese Handelsgärtnerei kann entweder als Einzelhandelsbetrieb oder als sonstiger Gewerbebetrieb und damit nach den Festsetzungen im Bebauungsplan als zulässige Nutzungsart eingestuft werden (vgl. Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Kommentar, BauNVO, Band 5, Stand: Februar 2008, § 6 Rd. 38).

2. Die Erforderlichkeit, im Rahmen der Plankonzeption die Teilbereiche 2 und 3 zum räumlichen Geltungsbereich eines einheitlichen Bebauungsplans mit der Festsetzung als Mischgebiet zusammenzufassen und diesem räumlichen Geltungsbereich die in Teilbereich 4 gelegenen Grundstücksflächen der Einwender zuzuschlagen, ergibt sich ferner aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB. Das darin enthaltene Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung beschränkt die planerische Freiheit der Stadt Wipperfürth auch bei der Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teilbereich 2. Die Bewältigung der insgesamt durch den Bebauungsplan Teilbereich 2 ausgelösten Konflikte erfordert die Einbeziehung auch der von den Auswirkungen der betreffenden Planung nachbarschaftlichen Grundstücksflächen der Einwender. Es ist für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig, die von der Planung

nachhaltig und mehr als nur geringfügig betroffenen Grundstücksflächen der Einwender in das (neue) Plangebiet einzubeziehen, anstatt den räumlichen Geltungsbereich des Teilbereichs 2 und/ oder Teilbereich 3 unmittelbar vor seiner Grenze enden zu lassen. Zwar bleiben die hier betreffenden Grundstücksflächen der Einwender weiter nutzbar, aber nur ohne die jetzigen aufstehenden hinteren Gebäude, da eine Legalität der Gärtnerei mit den zwei Gewächshäusern seitens der Stadt Wipperfürth nicht in Aussicht gestellt werden konnte, obwohl ein schon vor annähernd zwei Jahrzehnten gestellter Bauantrag des Pächters nach dem Kenntnisstand der Einwender bis heute nicht beschieden worden ist.

3. Hier hätte die Stadt Wipperfürth deshalb die Interessen der Einwender berücksichtigen müssen und nicht eine kleinere, mit einer Handelsgärtnerei genutzte Fläche aus dem Teilbereich 2 oder auch Teilbereich 3 aussparen und dem Teilbereich 4 zuordnen dürfen. Das Interesse der Einwender hätte sich in der vorliegenden Situation als erforderlich aufdrängen müssen. Denn abwägungsrechtlich ist sowohl das Interesse an der ungestörten weiteren Nutzung der betreffenden Grundstücke als auch das Interesse, in die Teilbereich 2 und/ oder 3 mit einbezogen zu werden, zu berücksichtigen, weil anderenfalls eine ungestörte Nutzung künftig nicht möglich sein wird.
4. Auch das gewichtige öffentliche Interesse des Hochwasserschutzes spricht nicht für die von der Stadt Wipperfürth beabsichtigte Aussparung der kleinen, von einer Handelsgärtnerei mit zwei Gewächshäusern zum Verkauf genutzten Grundstücksteile. Denn nach dem Umweltbericht zum Bebauungsplan heißt es unter Ziffer 1.4 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen: „Überschwemmungsgebiet: Teilbereich des Wupperufers außerhalb des nördlich angrenzenden Plangebiets ist als gesetzliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen“. Darüber hinaus liegen die hier betreffenden Grundstücksteile und Gebäude nicht in dem mit Überschwemmungsgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 01.02.2002 (Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 19 für den Regierungsbezirk Köln) festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
5. Liegen somit gewichtige private Interessen vor, die sowohl die Zusammenfassung der Teilbereiche 2 und 3 zu einem (neuen) räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit der Festsetzung Mischgebiet und den zulässigen Nutzungsarten Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe als auch eine Einbeziehung der kleinen bebauten Grundstücksteile der Einwender in diesen (neuen) Teilbereich als geboten erscheinen lassen, um die bisherige Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen, so hat die Stadt Wipperfürth diesen Einwendungen bei der Aufstellung des Bebauungsplan zu entsprechen.

Es besteht keine planerische Notwendigkeit, die Teilbereiche II und III bzw. IV zusammenzuführen. Die Teilbereiche unterscheiden sich strukturell deutlich. Zudem beschreibt der Verlauf der Bahntrasse eine eindeutige Grenze zwischen den einzelnen Teilbereichen.

Gleichwohl ist der Hansestadt Wipperfürth bewusst, dass zur Behandlung des Missstandes der illegal errichteten Gewächshäuser planungsrechtliches Handeln erforderlich ist. Gemäß der Prioritätenliste der Hansestadt Wipperfürth und der Haushaltslage wird dies auch kurz- bis mittelfristig in Angriff genommen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2007 und der Ausweisung der gemischten Bauflächen ist die Entwicklungsrichtung bereits ablesbar, eine bauliche Nutzung ist dabei lediglich im vorderen Bereich entlang der Lüdenscheider Straße städtebaulich begründbar. Im hinteren Bereich einschließlich der Bereiche der Gewächshäuser ist das Ziel, wie im FNP dokumentiert, der Freiraumschutz.

Außerdem wurde für den Gesamtbereich Wipperfürth Ohler Wiesen im Sinne einer Rahmenplanung über ein Nutzungs- und Freiraumkonzept und darauf aufbauend ein Integriertes Handlungskonzept in den politischen Gremien beraten und in öffentlichen Sitzungen beschlossen (siehe auch BLZ vom 10.04. und 29.08.2008). Darauf aufbauend wurde für den gesamten Planungsbereich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.10.2008 das Bebauungsplanverfahren Nr. 93 eingeleitet (Aufstellungsbeschluss) und den Inhalten der Planung zugestimmt. Planungsziele und städtebauliche Konzeption für das Gesamtgebiet sind somit beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 93.2 ist, wie auch schon der Bebauungsplan Nr. 93.1, hieraus entwickelt und in sich schlüssig. Die Hauptziele von Gesamtkonzeption und 2. Teilbereich sind deckungsgleich:

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

Die Gliederung des Gesamtgebietes Rahmenplanung Ohler Wiesen basiert auf der Priorisierung einzelner Maßnahmen, der Teilbereich I galt als Startpunkt. Bereits 2009 ist gemäß dem Bauphasenplan des Integrierten Handlungskonzepts mit dem Bau der Sportanlagen südlich des Bahndamms begonnen worden. Um das Bauleitplanverfahren zügig durchführen zu können und die Anregungen der Behörden und Öffentlichkeit auf den anstehenden Teilbereich zu konzentrieren, wurde daher zunächst das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich I um die Sportanlagen durchgeführt. Die „neue“ Gliederung in vier Teilbereiche im Zuge des Verfahrens zum 1. Teilbereich aufgrund der strukturellen und zeitlichen Planungs- und Bauabfolge im Gesamtgebiet entspricht also den beabsichtigten städtebaulichen Zielen der Stadt und der Berücksichtigung der Belange Jugend und Kultur. Der Teilbereich II stellt in diesem Zusammenhang einen wichtigen Punkt auf der weiteren Zeitachse des Gesamtverfahrens dar. Neben der rückwärtigen Erschließung und der Errichtung des Mehrzweckplatzes bedingt dieser auch die Weiterverfolgung des Verfahrens, da der Baubeginn dieser Maßnahmen kurzfristig angesetzt ist. Dies begründet auch die neue Unterteilung des Bereiches, so dass statt 2 nun 4 Teilbereiche bestehen. Der Teilbereich II beinhaltet also die für die Stadtentwicklung bedeutsamen Flächen und ist daher vorrangig zu entwickeln. Für die übrigen Teilbereiche III und IV ist ein sofortiges städtebauliches Handeln aus städtischer Sicht zur Umsetzung vergleichbarer allgemeiner Interessen und Planungsbelange nicht erkennbar. Der Teilbereich III ist durch die alte Bahntrasse räumlich getrennt und ist nicht mehr integraler Bestandteil des Entwicklungsbereiches für die notwendigen Freizeit- und Infrastrukturmaßnahmen.

Trotz Gliederung in mehrere Teilbereiche ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung

gewährleistet, da die einzelnen Bereiche aus einem Gesamtkonzept entwickelt sind und auch die daraus folgenden Bauleitplanverfahren hierauf aufbauen.

Die Gliederung des gesamten Gebietes in einzelne, zeitlich aufeinander folgende Teilabschnitte zieht keine Nachteile für den Einwender mit sich. Angrenzende legal entstandene Bestandsstrukturen und Nutzungen werden auch im jetzigen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, es sind keine Negativfolgen für die Nachbarschaft erkennbar. Durch die innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 93.2 gefassten Planinhalte und Festsetzungen im Teilbereich II werden keine Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung vorbereitet. Die in der Stellungnahme aufgeführten Einwände zum Thema „Gewächshäuser“ sind nicht Inhalt dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 93.3 Ohler Wiesen Teilbereich III abzuhandeln.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits die grundsätzliche Zielausrichtung für diesen Bereich durch die Darstellung der Gemischten Bauflächen im vorderen Bereich entlang der Lüdenscheider Straße deutlich. Zum damaligen Zeitpunkt hat es keine Einwendungen gegeben.

Das Überschwemmungsgebiet der Wupper ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden und bei den weiteren Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

→ Die Bedenken hinsichtlich eines fehlenden Gesamtkonzepts, einer fehlerhaften Trennung der Geltungsbereiche und mangelnder Berücksichtigung der zu erwartenden Negativfolgen für die Nachbarschaft werden aus den o.g. Gründen zurückgewiesen. Die Anregungen zu den konkreten Bestandsnutzungen sind nicht Inhalt des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 93.2 Ohler Wiesen Teilbereich II.

Stellungnahme Nr. 3 des Alten- und Pflegeheimes Haus Auf dem Silberberg vom 18.08.2011

Als Betreiber einer Senioreneinrichtung ist der Einwender aufgrund gesetzlicher Vorgaben gezwungen massive bauliche Veränderungen vorzunehmen. Da diese im bestehenden Objekt nicht möglich sind, sucht der Einwender nach einem geeigneten Grundstück um neu zu bauen.

Es wird darum gebeten, die Bauleitplanung Nr. 93.2 Ohler Wiesen, Teilbereich 2 in Bezug auf dieses Vorhaben und die damit verbundene Errichtung einer Senioreneinrichtung zu überprüfen.

Das Grundstück in der Lüdenscheider Straße bietet dem Einwender die Chance, aktuelle und moderne Konzepte umzusetzen. Urbanes Leben in der Nähe der Innenstadt, nah an Schule, Kindergarten und Ärzten. Barrierefrei zu erreichende Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten. Dazu kommen die attraktive Naturarena (*Umgebung, Anmerkung der Stadtverwaltung*) und die von der Hansestadt geplanten interessanten und modernen Konzepte zur Umgestaltung der Ohler Wiesen und der umliegenden Bauflächen.

Da der Planentwurf eine oben genannte Nutzung nicht vorsieht, möchte der Einwender eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten anregen und diese mit der Stadtverwaltung und dem Architekten des Einwenders erarbeiten.

→ Der Anregung zur Prüfung einer anderweitigen Nutzung ist gefolgt worden. Die aktuellen Planungsabsichten sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.2 berücksichtigt. Hierzu ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Seniorenheim erforderlich. Außerdem sind die Baugrenzen und weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellplatzanlage, zu den Verkehrsflächen etc. anzupassen.

2. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.2 Wupper Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 2 bestehend aus Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird gemäß § 4a (3) BauGB erneut offengelegt.

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 Hansestadt 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 Nr. 93 wurde am 29.10.2008 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst. Den Inhalten der Planung sowie dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.2 wurde in der Sitzung am 21.04.2010 zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die zu Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes führen:

- BEW: Sicherung der Leitungstrassen durch entsprechende Fahr- und Leitungsrechte
- Straßen NRW: Überprüfung der Sichtdreiecke, Darstellung in der Planzeichnung und Festsetzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Von der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen. Nach Anpassung des Bebauungsplanes wird in diesem Bereich von einer Nachverdichtung abgesehen, so dass den Anregungen entsprechend gefolgt werden kann.

Des Weiteren wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Begründung ist um die Ergebnisse aus der Umweltprüfung ergänzt worden. Die wesentlichen Ergebnisse sind als separates Kapitel in der Begründung enthalten.

Anpassung der Verkehrsfläche Stich Lüdenscheider Straße im Bereich der Wendemöglichkeit an private Grundstücksgrenzen.

Die Planzeichnung sowie Begründung und Textliche Festsetzungen sind um die Ausführungen zu der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Skaterhalle ergänzt worden. Hierzu wird die Fläche des geplanten Mehrzweckplatzes entsprechend verkleinert.

Die beiden ursprünglich geplanten Stichstraßen zur Erschließung der rückwärtigen geplanten Bebauung entfallen. Von einer Nachverdichtung im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wird abgesehen. Die Festsetzungen bezüglich der Nachverdichtung im westlichen Teilbereich werden entsprechend dem vorliegenden Planungskonzept (V04: Müller und Müller Architekten) getroffen. Die Erschließung wird planungsrechtlich gesichert über die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Darauf hin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 22.06.2011 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 18.07.2011 bis einschließlich 19.08.2011 statt. Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind drei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen und der Aufnahme von Hinweisen führt:

- BEW: Hinweis „Leitungstrassen“
- Oberbergischer Kreis: Hinweis „Natur- und Landschaftsschutz“

Von Seiten der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen, die zu folgenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes führen:

- Verlauf der Heckenbepflanzung bis unmittelbar an die Grenze des Flurstücks 104
- Neue Planungsabsichten im Bereich der Flurstücke 25 tw., 58, 60, 67, 68, 120, 124 (Flur 75) erfordern eine Anpassung der Festsetzungen. Hierzu ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Seniorenheim erforderlich. Außerdem sind die Baugrenzen und weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Stellplatzanlage, zu den Verkehrsflächen etc. anzupassen.

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Definition über einen einheitlichen Bezugspunkt/ -größe sinnvoll. Hierzu ist nach Berücksichtigung neuer Planungsabsichten für ein Seniorenheim an der Lüdenscheider Straße die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Skaterhalle entsprechend angepasst worden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die geplante Höhe des Vorhabens.

Insbesondere aufgrund der Anpassungen der Festsetzungen nach Vorliegen neuer Planungsabsichten, die die Grundzüge berühren, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes durchzuführen.

Anlagen

- Anlage 1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 93.2 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 2, (geänderter Entwurf ohne Maßstab)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen (geänderter Entwurf)
- Anlage 5 Begründung (geänderter Entwurf)