



NIEDERSCHRIFT

Sitzung:	III/13 ASU/2012/033
Sitzungstag:	Mittwoch, den 12.09.2012
Sitzungsort:	
Beginn:	17:00 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/2012/057
 - 1.3. Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW
 - 1.4. Beschlüsse
 - 1.4.1. Einzelhandelskonzept der Hansestadt Wipperfürth
Fortschreibung des Konzeptes
Vorlage: V/2012/871
 - 1.4.2. 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
Vorlage: V/2012/872
 - 1.4.3. Flächennutzungsplan Wipperfürth, 2. Änderung, Lüdenscheider Straße
 1. Einleitung des Verfahrens
 2. Zustimmung zum Vorentwurf
Vorlage: V/2012/873
 - 1.4.4. Bebauungsplan Nr. 48.3 a Egener Straße, 1. Änderung
 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 2. Zustimmung um Planentwurf
Vorlage: V/2012/874
 - 1.4.5. Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Niedergaul, 2. Änderung

- Einleitung des Verfahrens
Vorlage: V/2012/875
- 1.4.6. Bürgerantrag der Anwohner Leyesiedlung auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
Ergebnisse der Voruntersuchung
Vorlage: V/2012/876
- 1.4.7. Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße
Einleitung des Verfahrens
Vorlage: V/2012/877
- 1.5. Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss
- 1.6. Empfehlungen an den Rat
- 1.6.1. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt
Zustimmung zum Antrag
Vorlage: V/2012/878
- 1.6.2. Integriertes Handlungskonzept Innenstadt
Förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt
(vereinfachtes Sanierungsverfahren)
Vorlage: V/2012/879
- 1.6.3. Regionale 2010: Klosterberg
Erarbeitung eines Städtebauförderantrages
Vorlage: V/2012/880
- 1.7. Anfragen
- 1.8. Anträge
- 1.9. Mitteilungen
- 1.9.1. Berichterstattung zur demografischen Entwicklung
- Sachstandsbericht -
Vorlage: M/2012/058
- 1.9.2. Regionale 2010 - mündlicher Bericht -
- 1.9.3. Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Sachstandsbericht
Vorlage: M/2012/059
- 1.9.4. Städtischer Baum: Buche an der Wupper
Vorlage: M/2012/060
- 1.9.5. Gewerbeflächenkonferenz – mündlicher Bericht -
- 1.9.6. Klimaschutzkonzept für die Hansestadt Wipperfürth
Vorlage: M/2012/061
- 1.10. Verschiedenes



Hansestadt Wipperfürth

ANWESENHEITSLISTE

zur Sitzung des III/13,
am 12.09.2012
von 17:00 Uhr bis 19:30 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/r

Bongen, Hermann-Josef

Ratsmitglieder

Ahus, Margit

Billstein, Regina

Brachmann, Peter

Vertretung für Herrn Günter
Stein

Goller, Christoph

Gottlebe, Joachim

Grolewski, Joachim

Köser, Andre

Kremer, Stephan

Mederlet, Frank

Müller, Hans-Peter

Scherkenbach, Friedhelm

Schneider, Eva

Schnepper, Josef W.

sachkundige Bürger

Berger, Christian

Dahm, Johannes

Schmitz, Bernd

Vertretung für Herrn Norbert
Grüterich

Bürgermeister

von Rekowski, Michael

Verwaltungsvertreter/in

Barthel, Volker

Hackländer, André

Rutz, Daniel

Stölting, Viviane

Schriftführer/in

Leiter, Karin

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglieder

Grüterich, Norbert

Stein, Günter

1 Öffentliche Sitzung

1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

Ausschussvorsitzender Herr Bongen begrüßt die Ausschussmitglieder und 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

In der heutigen öffentlichen Sitzung des ASU wurde

Herr Bernd Schmitz, wohnhaft Flurstraße 23, 51688 Wipperfürth,

als sachkundiger Bürger eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben durch den Ausschussvorsitzenden verpflichtet. Die Niederschrift über die Verpflichtung liegt der Original-Niederschrift bei.

1.1.2 Einwohnerfragestunde

Der anwesenden Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, Fragen an den Ausschuss zu richten. Hiervon wurde kein Gebrauch gemacht, auch schriftliche Fragen wurden vor der Sitzung nicht eingereicht.

1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung

Die Tagesordnung wird in der Fassung der Einladung anerkannt.

1.2 Bericht über die Ausführung von Beschlüssen
Vorlage: M/2012/057

Der 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 Einzelhandelskonzept der Hansestadt Wipperfürth
Fortschreibung des Konzeptes
Vorlage: V/2012/871

Der TOP wird von der Verwaltung zurückgezogen. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

Der ursprüngliche Beschlussentwurf lautete:

Die Verwaltung wird beauftragt, das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Wipperfürth von 2006 fortzuschreiben.

1.4.2 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

Vorlage: V/2012/872

Frau Feldhoff und Herr Brückner (Haus Auf dem Silberberg) stellen sich vor und erläutern das geplante Bauvorhaben Pflegeheim an der Lüdenscheider Straße. Die Bauzeit soll ca. 10-12 Monate betragen und die Investition beträgt ca. 8,0 Mio. €

Nach Einführung durch Herrn Barthel erläutert Frau Stölting das Planverfahren und die Inhalte der in der Offenlage eingegangenen Anregungen.

Herr Barthel teilt eine redaktionelle Änderung in der Begründung (Anlage 5) unter Punkt 4 mit.

4. Freiraum- und Nutzungskonzept

.....

Ehemaliges Vereinsheim

Das bestehende Vereinsheim innerhalb des Plangebietes ist sanierungsbedürftig und wird den heutigen energetischen und funktionalen Anforderungen nicht mehr gerecht. Dieses soll durch den Bau des Landschaftsbalkons (Basisstation Wasserquintett) mit dem neuen darunterliegenden Vereinsheim der Nutzung durch den Verein (siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 93.1) ersetzt werden.

.....

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 „Leitungsstrassen“ 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 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 Überfahung 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 Zufahrtbereich 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 Überfahung 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 Einfahrtsbereiches 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 stadteigenen 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 Freizeitlärmerlasses 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 Schritthecke 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

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

- diesen größeren neuen räumlichen Geltungsbereich nicht auf die betreffenden Grundstücksteile der Einwender zu erstrecken, ist im Abwägungsergebnis fehlerhaft.

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 Planachbarn, dessen Rechte auf gerechte Abwägung der privaten Belange schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans, Teilbereich 2, betroffen sind. Die betreffenden Grundstücksteile 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.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

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. 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.

Formatiert: Nummerierung und Aufzählungszeichen

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 betref-

fenden 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 Gesamtge-

biet 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*
- *Erlebbarmachen 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 Bauflä-

chen.

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.

einstimmig

1.4.3 Flächennutzungsplan Wipperfürth, 2. Änderung, Lüdenscheider Straße

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zum Vorentwurf

Vorlage: V/2012/873

1. Einleitung des Verfahrens

Das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lüdenscheider Straße wird eingeleitet.

Inhalte der Änderung:

Im Bereich Lüdenscheider Straße 45d, 49, 51, 55a (Gemarkung Wipperfürth, Flur 75, Flurstücke 25, 120, 124, 60, 67, 68, 70, 58) wird die Darstellung geändert von derzeit „gemischte Baufläche“ in „Flächen für den Gemeinbedarf – Senioren- / Pflegeheim“.

2. Zustimmung zum Vorentwurf

Dem in der Anlage 2 – 4 beigefügten Vorentwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung wird zugestimmt.

einstimmig

1.4.4 Bebauungsplan Nr. 48.3 a Egener Straße, 1. Änderung
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Zustimmung um Planentwurf
Vorlage: V/2012/874

1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 des Oberbergischen Kreises, vom 20.08.2012

Zu der im Rahmen der aktuellen Beteiligungsphase vorgelegten Planung wird von Seiten des Oberbergischen Kreises wie folgt Stellung genommen:

Teilanregung 1: Aus Sicht des Kreistiefbauamtes

Wie bereits in den Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des BP. Nr. 48.3a hingewiesen wurde, besteht im geplanten Einmündungsbereich eine mit Zuschussmitteln gebaute Überquerungshilfe, die noch der Zweckbindung unterliegt. Dieser Knoten ist somit im Vorfeld im Detail mit dem Straßenbaulastträger der K 13 abzustimmen.

Der Anregung wird im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung Rechnung getragen.

→ Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.

Teilanregung 2: Aus landschaftspflegerischer Sicht:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nochmals auf den noch ausstehenden Abgleich und Nachweis des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a zu erbringenden Gesamtausgleichs hingewiesen.

Die erforderliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen der 1. Änderung erarbeitet und in den Planunterlagen berücksichtigt. Die Anregung ist somit bereits berücksichtigt.

→ Der Anregung ist bereits Rechnung getragen.

Teilanregung 3: Aus artenschutzrechtlicher Sicht:

Es wird auf die Stellungnahme vom 28.04.2011 im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 48.3a verwiesen. Diese Stellungnahme hat auch im Rahmen der 1. Änderung dieses Bauleitplanes unverändert Gültigkeit.

Stellungnahme vom 28.04.2011:

Die Artenschutzprüfung ist nicht vollständig und kann nur unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise akzeptiert werden. Gemäß Empfehlung des Fachgutachters ist vor Entnahme älterer Bäume eine Überprüfung auf Fledermausbesatz erforderlich. Dies gilt auch für das leerstehende Wohnhaus. Die Überprüfung muss durch fachkundiges Personal erfolgen (Fledermaus-Experte). Sollten dabei planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist eine Ergänzung der Artenschutzprüfung mit vertiefender Art-für-Art-Betrachtung unabdingbar. Im Interesse einer zügigen Abwicklung des weiteren Planverfahrens wird um kurzfristige Abstimmung der notwendigen Maßnahme zur Ergänzung der Artenschutzprüfung gebeten.

Die Belange des Artenschutzes sind in der vorliegenden Bauleitplanung durch Übernahme folgender Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausreichend berücksichtigt, welche auch für die 1. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit hat: „Vor der Beseitigung von Gebäuden oder älteren Gehölzen ist ein Fledermaus-Check vorzunehmen. Da Gehölze nur im Winterhalbjahr entnommen werden dürfen, muss der Check in der Aktivitätsphase davor (Ende März bis Ende September) durchgeführt werden. Die Ergänzungsuntersuchungen sind rechtzeitig zu konzipieren und der Unteren Landschaftsbehörde anzuzeigen.“ Da gem. Festsetzung die Untersuchung rechtzeitig mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist, können in diesem Zuge auch die Einzelheiten, wie z.B. fachkundiges Personal besprochen werden. Eine Ergänzung der Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt ist daher nicht erforderlich.

→ Die Anregung zum Artenschutz ist bereits ausreichend berücksichtigt. Die Planfassung wird beibehalten.

Teilanregung 4: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Bezüglich der geplanten Wohnnutzung wird jedoch vorsorglich und ausdrücklich auf den 4-ten Spiegelstrich in Kapitel C. "Kennzeichnungen zu Altlastverdachtsflächen" der textlichen Festsetzungen des BP Nr. 48.3a hingewiesen, wonach nutzungsbezogene Nachweise für den Verbleib von anthropogenen Anschüttungen zu erbringen sind.

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungbebauungsplanes Nr. 48.3a gelten unverändert fort. Damit bleibt auch das Kapitel C. "Kennzeichnungen zu Altlastverdachtsflächen" und der zu erbringende nutzungsbezogene Nachweise für den Verbleib von anthropogenen Anschüttungen weiterhin gültig.

→ Der Hinweis ist bereits berücksichtigt.

Schreiben Nr. 2 des Wuppverbandes, vom 22.08.2012

Die Hansestadt Wipperfürth hat für ihr westliches Stadtgebiet den BP 48.3a aufgestellt.

Hier wurden in der jüngsten Vergangenheit bereits einige Maßnahmen und wasserrechtliche Verfahren abgewickelt, bei denen der Wupperverband beteiligt war.

Die nun vorgelegte 1. Änderung betrifft lediglich die bauliche Gestaltung einiger Gebäude und die Darstellung des Stöpgeshofer Siefens, zu der der Wupperverband im Verfahren nach § 68 WHG eingebunden war (s. beiliegende Stellungnahme).

Stellungnahme vom 21.06.2012:

Die Stadt Wipperfürth hat für das ehemalige Eisenbahngebiet im Westen einen neuen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet BP 48.3a Egener Straße aufgestellt.

Im Zuge der Erschließung und Bau einer neuen Straße wird die Führung des Stöpgeshofer Siefens geändert.

Dazu wird die Verrohrung unterhalb der Egener Straße geöffnet.

Die Anbindung (Verrohrung) zur Neye entfällt. Stattdessen wird das Gewässer nach Unterquerung (DN 1200) der neuen Anliegerstraße direkt in einem offenen Graben zur Wupper geführt.

Die Planung wurde eng mit dem Wupperverband abgestimmt.

Wir bitten jedoch bei der Ausführung darauf zu achten, dass die Uferbereiche nicht mit Oberboden angedeckt werden, um Nährstoffeinträge in das Gewässer zu vermeiden.

Das Steinmaterial für Sohlsicherungen (Stückungen) sollte aus Grauwacke mit Kantenlängen von 15 bis maximal 45 cm bestehen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen im Rahmen des nachfolgenden Verfahrens und der weiterführenden Detailplanung berücksichtigt.

→ Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.

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 Nr. 3 der Schloss-Stadt Hückeswagen vom 27.07.2012
- Schreiben Nr. 4 der PLEdoc GmbH vom 30.07.2012
- Schreiben Nr. 5 der Landesbetrieb Wald und Holz vom 06.08.2012
- Schreiben Nr. 6 der IHK Köln vom 16.08.2012
- Schreiben Nr. 7 der Bergischen Energie- und Wasser-GmbH vom 20.08.2012
- Schreiben Nr. 8 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II

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

2. Dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 48.3a Gewerbegebiet West – Egener Straße mit den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

einstimmig

1.4.5 Bebauungsplan Nr. 55 Gewerbegebiet Niedergaul, 2. Änderung Einleitung des Verfahrens Vorlage: V/2012/875

1. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 Niedergaul wird eingeleitet.

Inhalt der Änderung ist:

- Erweiterung des Geltungsbereiches
- Umnutzung diverser Flächen innerhalb des Geltungsbereiches

2. Dem vorgestellten Planentwurf wird zugestimmt

einstimmig

1.4.6 Bürgerantrag der Anwohner Leyesiedlung auf Aufstellung eines Bebauungsplanes Ergebnisse der Voruntersuchung Vorlage: V/2012/876

Herr Kniffler und Herr Langhoff, Architekturbüro Kniffler, Bergisch Gladbach, stellen die Untersuchungsergebnisse vor. In der Leyesiedlung sind sowohl freistehende Einzelhäuser als auch Häusergruppen mit je 3 Reihenhäusern vorhanden. Allerdings wurde das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung bereits durch verschiedene Änderungen an den Fassaden, diverse Anbauten und beispielsweise Dachaufbauten bis heute wesentlich zerstört. In der Untersuchung wurden das Erscheinungsbild und verschiedene Anbauvarianten geprüft.

Nach verschiedenen Fragen der Ausschussmitglieder erläutert Herr Barthel die möglichen Nachteile (Einhaltung der Abstandsflächen, Brandschutz ...) die mit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich einhergehen. Für heute bereits bestehende, nicht legal errichtete Gebäude entstehe das Risiko, dass hierfür Abrissverfügungen erlassen werden müssten.

Bürgermeister von Rekowski und Herr Barthel erklären, den Antragstellern des Bürgerantrags die Ergebnisse der Voruntersuchung transparent darzustellen, damit diese die Nachteile eines Bebauungsplanes erkennen. Dies soll nach Möglichkeit in Form einer Veranstaltung durchgeführt werden. Für die einzelnen Bauwünsche soll nach Individuallösungen gesucht werden.

Mit 13 Gegenstimmen wird der Beschlussentwurf abgelehnt.

Der ursprüngliche Beschlussentwurf lautete:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, wie die Ergebnisse der Untersuchung in eine Bauleitplanung umgesetzt werden können.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt (13 Gegenstimmen)

**1.4.7 Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße
Einleitung des Verfahrens
Vorlage: V/2012/877**

Herr Brachmann nimmt wegen möglicher Befangenheit an Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für die Grundstücke Gemarkung Wipperfürth, Flur 84, Flurstücke 144, 327, 507, 508, 554 und 611 wird eingeleitet.

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Überplanung einer Freifläche
- Ergänzung von Wohnbauflächen im Bereich zwischen Engelbertus- und Graf-von-Galen-Strasse (Nachverdichtung)
- Erschließung der neuen Wohngebäude über eine private Stichstraße
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die umliegende Bebauung
- Klärung der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf die Bestandsbebauung

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich (1 Gegenstimme, 1 Enthaltung)

1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss

1.6 Empfehlungen an den Rat

1.6.1 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt Zustimmung zum Antrag Vorlage: V/2012/878

Abstimmungsergebnis: einstimmig (1 Enthaltung)

Der ursprüngliche 1. Beschlussentwurf des ASU lautete:

Dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung für das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth wird zugestimmt.

Die notwendigen Eigenanteile werden in den nächsten Jahren in den städtischen Haushalt eingestellt.

Der Beschlussentwurf für den Rat wurde aufgrund eines Vorschlages des Rats Herrn Mederlet in der Vorberatung des ASU wie folgt ergänzt.

1. Der Antragstellung im Hinblick auf die Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung für das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth wird zugestimmt.

Die notwendigen städtischen Eigenanteile der Städtebauförderung und die städtischen nicht förderbaren Kosten in einer Gesamthöhe von 4,5 Mio. Euro (s. Anlage 3) im Rahmen der geschätzten Gesamtinvestitionssumme von ca. 20 Mio. Euro werden in den nächsten Jahren in den städtischen Haushalt eingestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Einplanungsantrag für die Maßnahmen M 2.1, M 2.2 und M 8.1 im Rahmen der Städtebauförderung für das Jahr 2013 zu stellen.

1. Dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung für das Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth wird zugestimmt.

Die notwendigen Eigenanteile werden in den nächsten Jahren in den städtischen Haushalt eingestellt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt einen Einplanungsantrag für die Maßnahmen M2.1, M2.2 und M8.1 im Rahmen der Städtebauförderung für das Jahr 2013 zu stellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (1 Enthaltung)

**1.6.2 Integriertes Handlungskonzept Innenstadt
Förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt
(vereinfachtes Sanierungsverfahren)
Vorlage: V/2012/879**

1. Sanierungsgebiet Innenstadt

Im Jahr 1990 wurde vom Rat der Hansestadt Wipperfürth das Sanierungsgebiet Innenstadt förmlich festgelegt und 2008 um den Teilbereich Ohler Wiesen erweitert.

Für das vorhandene Sanierungsgebiet Innenstadt mit seinen Teilbereichen wird der Beschluss bestätigt sowie das erweiterte Gesamt-Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt.

Die Erweiterungsabgrenzung des Sanierungsgebietes Innenstadt bezieht sich auf den Bereich westlich des Sanierungsgebietes Innenstadt. Abgegrenzt wird der Erweiterungsbereich durch die Nordtangente, die Westtangente, dem Kreuzungspunkt Gladbacher Str. / Ringstraße / Weststraße, dem Kölner-Tor-Platz der Hochstraße und der Grünflächen an der Wupper bis zur Einmündung Dr.-Eugen-Kersting Straße. (siehe auch beigefügten Übersichtsplan)

Es umfasst folgende Grundstücke aus der Gemarkung Wipperfürth

Flur 68 44 teilweise, 47 teilweise, 185 teilweise, 186 teilweise, 187 teilweise, 188, 189, 190 teilweise, 206 teilweise, 209 teilweise, 211 teil-

weise, 212 teilweise, 213, 214, 215, 452 teilweise, (436 teilweise)

- Flur 76 185, 197, 208 teilweise, 209, 212, 215, 216, 217, 218, 219, 332, 333, 334 teilweise, 423, 424, 431, 434 435, 437, 438, 493, 494, 495, 496, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 601 teilweise, 602 teilweise, 635, 636 teilweise, 640 teilweise, 641 teilweise, 642 teilweise, 643 teilweise, 644 teilweise, 645 teilweise, 646 teilweise, 647, 648, 649, 651, 652, 653, 654 teilweise, 650 teilweise, 718, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 797, 900 teilweise, 917, (655 teilweise)
- Flur 77 1 teilweise, (677 teilweise)
- Flur 78 2, 3, 4, 5, 6, 7, 22, 23, 24, 38, 39, 45, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 74, 75, 88 teilweise, 99 teilweise, 101 teilweise, 136 teilweise, 246, 247, 337 teilweise, 376 teilweise, 383 teilweise, 384 teilweise, 385 teilweise, 386 teilweise, 387, 400, 411 teilweise, 459 teilweise, 467 teilweise, 544, 570 teilweise, 629, 666, 667, 671, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 692, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 735, 790 teilweise, 795, 796, 797, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 819, 820, 821, 822, 837, 838, 839, 840, 847 teilweise, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 857 teilweise, 858 teilweise, 859 teilweise, 860 teilweise, 861 teilweise, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869 teilweise, 875 teilweise, 880 teilweise, 881 teilweise, 885 teilweise, 887 teilweise, 888 teilweise, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 922 teilweise, 923 teilweise, 932, 933, 934, 935, 952, 953 teilweise, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 982, 983, 984 teilweise, 985 teilweise, 987 teilweise, 988, 989 teilweise, 990, 991, 992, 992, 994, 995, 996 teilweise, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 teilweise, 1007 teilweise
- Flur 83 1039 teilweise, 1041 teilweise, 1044 teilweise
- Flur 88 35 teilweise, 36 teilweise, 38, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54 teilweise, 107 teilweise, 110, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119 teilweise, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 139 teilweise, 143 teilweise, 145 teilweise, 152 teilweise, 165 teilweise, 244 teilweise, 245 teilweise, 246 teilweise, 247 teilweise, (55 teilweise, 142 teilweise)

Die Anwendung der Vorschrift des dritten Abschnitts: "Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften" und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs 1 und 2 BauGB werden ausgeschlossen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist der Anlage beigelegt.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Von den vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend § 141 Absatz 2 abgesehen, da im Rahmen der Aufstellung zum Antrag des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen.

3. Durchführungszeitraum der Sanierung

Gemäß § 142 Absatz 3 ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Der Durchführungszeitraum der Sanierung Innenstadt wird entsprechend der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (1 Enthaltung)

1.6.3 Regionale 2010: Klosterberg Erarbeitung eines Städtebauförderantrages Vorlage: V/2012/880

Herr Barthel erläutert, dass bis Ende Oktober ein Städtebauförderantrag einzureichen ist, dem eine Kostenberechnung beigelegt wird.

Nach Erhalt des Bewilligungsbescheides folgen die Konkretisierung der Planungsinhalte, anschließend die entsprechenden Ausschreibungen und eine Informationsveranstaltung für die Anlieger.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der vorhandenen Grundlage der Rahmenplanung die städtebaulichen Maßnahmen zu konkretisieren und einen bewilligungsfähigen Antrag auf Zuwendung bei der Bezirksregierung zu stellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig (1 Enthaltung)

1.7 Anfragen

1.8 Anträge

1.9 Mitteilungen

1.9.1 **Berichterstattung zur demografischen Entwicklung - Sachstandsbericht - Vorlage: M/2012/058**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.9.2 **Regionale 2010 - mündlicher Bericht -**

Herr Barthel berichtet über die einzelnen Projekte:

Bahntrasse / Tunnel Marienheide

Für die noch fehlende Beleuchtung des Tunnels Richtung Marienheide wurde nun der entsprechende Auftrag vergeben.

Die Stützwandsanierung vor dem Tunnel wird im Laufe des Jahres ausgeschrieben, hierfür ist eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb erforderlich.

Brücke Klosterstraße Marienheide

Eine neue Ausschreibung steht an. Hier müssen bis Ende des Jahres Lösungsmöglichkeiten gefunden werden. Dies geschieht in Abstimmung mit dem Landesbetrieb, da dieser das Brückenbauwerk finanziert. Mit der Errichtung der Brücke ist in 2013 zu rechnen.

Beschilderung der Bahntrasse

Das Beschilderungssystem mit gesamten Texten wurde fertiggestellt, die Stelen mit den Hinweisen zu touristischen Informationen und zur Kulturlandschaft werden in absehbarer Zeit aufgestellt.

Bahnlandschaften

Die Fläche wird baureif gemacht. Die sich im Fremdbesitz befindlichen Hallen werden ab dem 01.10.2012 abgerissen. Die Arbeiten beginnen voraussichtlich Ende Oktober, die meisten Arbeiten (Geländegestaltung) können im Winter durchgeführt werden. Die Bepflanzung der Fläche soll im nächsten Jahr erfolgen.

Die Verwaltung ist derzeit auf der Suche nach einem Eisenbahnwaggon, der das Flüchtlingslager dokumentieren soll.

**1.9.3 Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Sachstandsbericht
Vorlage: M/2012/059**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

**1.9.4 Städtischer Baum: Buche an der Wupper
Vorlage: M/2012/060**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Ratsherr Schnepfer bittet darum, den Baum so lange wie möglich zu erhalten. Herr Hackländer sagt zu, den Wunsch an den zuständigen Mitarbeiter weiterzuleiten.

1.9.5 Gewerbeflächenkonferenz – mündlicher Bericht -

Herr Barthel erläutert zunächst noch einmal den Hintergrund der Gewerbeflächenkonferenz:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan sind alle Kommunen zur Stellungnahme aufgefordert. Der Landesentwicklungsplan wird sehr restriktiv mit Ausweisungen von Gewerbe- und Wohnbauflächen umgehen. Ziel der Landesregierung ist, den Flächenverbrauch zu reduzieren.

Für eine gemeinsame Stellungnahme der oberbergischen Kommunen hat sich der Lenkungskreis der „Gewerbeflächenkonferenz Oberberg“ gebildet. Bisher haben alle Kommunen die Gewerbeflächenpotenziale, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ermittelt. Das Problem ist, dass z.B. diese Potenziale aufgrund von Eigentumsverhältnissen nicht unbedingt verfügbar sind. Dies ist auch in Wipperfurth der Fall.

In der eigentlichen Gewerbeflächenkonferenz werden alle Bürgermeister aus dem Oberbergischen Kreis gemeinsam einen „Letter of Intent“ formulieren, den sie der Landesregierung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Landesentwicklungsplan über die Bezirksregierung vorlegen werden und der die Bitte beinhaltet, die geforderte Reduktion des Flächenverbrauchs nicht so restriktiv zu behandeln bzw. die Bitte auch weiterhin Gewerbe- und Industrieflächen im Bedarfsfall ausweisen zu dürfen.

**1.9.6 Klimaschutzkonzept für die Hansestadt Wipperfürth
Vorlage: M/2012/061**

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.10 Verschiedenes

Hermann-Josef Bongen
- Vorsitzende/r

Karin Leiter
-Schriftführer/in-