



Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Zustimmung zum Planentwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	28.11.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.10.2012 bis 06.10.2012 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

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

Schreiben Nr. 1 des Landschaftsverbandes Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 09.10.2012

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes, dass sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler befinden, so nicht getroffen werden kann, da das Plangebiet nicht systematisch begutachtet worden ist. Es liegen jedoch zurzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für das Plangebiet vor. Um die Aufnahme der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW in die Planunterlagen wird gebeten.

Die vom Amt für Bodendenkmalpflege angeregte Formulierung sowie der Hinweis auf die entsprechenden Paragraphen im Denkmalschutzgesetz NW werden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 2 des Geologischen Dienstes NRW vom 15.10.2012

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Es wird darauf

hingewiesen, dass bei den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Texten die Ergänzung "Entwicklung von Boden" entsprechend dem Gesetzestext in die Begründung übernommen werden sollte.

Die Begründung des Bebauungsplanes wird dahingehend ergänzt.
→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 3 der Bergischen Energie und Wasser GmbH (BEW) vom 24.10.2012

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwasserversorgung des Gebietes von maximal 42 m³/h (700 l/min) aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Stationsgrundstück für eine Trafostation im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes benötigt wird.

Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wurde bei der Berechnung der Löschwasserbereitstellung berücksichtigt. Im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes ist ein Standort für eine Trafostation im Bebauungsplan festgesetzt.
→ Den Anregungen wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 des Oberbergischen Kreises vom 29.10.2012

Teilanregung 1: Bodenschutz

Es bestehen Bedenken:

- Für die geplante gewerbliche Nutzung mit Wohnungen fehlt es an einer bodenschutzrechtlichen Bewertung des vor über 10 Jahren angefüllten Materials im Bereich der ehemaligen gewerblich/industriell genutzten Fläche (Fundamente/Reste von Aufbauten und sonstigen Ablagerungen). Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten abfallrechtlich relevantes Material anfallen wird.
- Der Behörde liegen Unterlagen vor, wonach auf der ehemaligen Erddeponie/Ausgleichsfläche Abfälle unsachgemäß abgelagert wurden. Eine Untersuchung, ob sich dieses auf die geplante Mountainbike-Strecke auswirken kann, liegt bisher nicht vor.

Es wird das vorhandene Bodengutachten des Geologischen Büro Slach sowie weitere umweltgeologische Bodenuntersuchungen zum angefüllten Gelände (geplantes Gewerbegebiet und zur Erddeponie / Grünfläche mit Mountainbike-Strecke) angefordert. Es wird der Hinweis gebracht, dass bei einem Umbau des Sportplatzes im weiteren Planverfahren eine Schadstoffuntersuchung des Untergrundes erforderlich ist.

In Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis wird eine umweltgeologische Bodenuntersuchung im Bereich der vorhandenen Betonfundamente kurzfristig veranlasst. Es sollen so Erkenntnisse geliefert werden, dass eine gewerbliche/industrielle Nutzung mit den dazugehörigen Betriebswohnungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht ohne Bedenken möglich ist. Die Untersuchungen werden kurzfristig im Auftrag der WEG in enger Abstimmung mit dem Oberbergischen Kreis erfolgen.

Die Fläche der ehemaligen Erddeponie, die im Bebauungsplan-Vorentwurf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke vorgesehen war, wird aus der Planung herausgenommen. Die im Bebauungsplanbereich verbleibenden Böschungsbereiche sind nach Angaben des Oberbergischen Kreises

durch das vorliegende Bodengutachten des geologischen Büro Slach ausreichend untersucht. Weitere Vorkehrungen/Untersuchungen sind in diesem Bereich nicht erforderlich.

Der Hinweis auf eine erforderliche Schadstoffuntersuchung des Untergrundes bei Umbau des Sportplatzes wurde in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis ist daher bereits berücksichtigt.

→ Den Anregungen wird entsprochen, der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Landschaftspflege

Grundsätzlich bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine Bedenken. Für eine abschließende Stellungnahme sind die im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung zu ermittelnden, festzulegenden und zu sichernden Ausgleichsmaßnahmen zur Prüfung vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der östliche Teilbereich des Plangebietes der gültigen Landschaftsschutzverordnung unterliegt. Eine Abstimmung mit der Höheren Landschaftsbehörde, ob eine Herausnahme des Plangebietes aus dieser Verordnung zu erfolgen hat, sollte durchgeführt werden.

Es wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorgelegt, der die Belange der gesetzlichen Eingriffsregelung bearbeitet. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Hansestadt Wipperfürth (Steinbruch Ohl) zugeordnet. Der Umweltbericht ist entsprechend um diese Aussagen ergänzt worden.

→ Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Gewerbegebiet in einem Abstand von ca. 250 m zur Ortslage Ohl geplant ist. Es wird auf die geplante Erweiterung der Firma EXTE hingewiesen.

Die östliche Grenze des Bebauungsplanes (Sportplatz) befindet sich in ca. 100 m Entfernung zur Ortslage Ohl. Die Entfernung zwischen geplantem Gewerbegebiet und der Ortslage Ohl beträgt ca. 250 m. Die Aussage wird in Ziffer 2.1 der Begründung ergänzt. Nach Rücksprache mit dem Oberbergischen Kreis stellt sich der Hinweis auf die Firma EXTE als Verwechslung heraus.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Wasserwirtschaft

Es wird eine Abstimmung der Entwässerung mit der Unteren Wasserbehörde gefordert.

Diese Abstimmung wurde am 30.10.2012 gemeinsam mit Vertretern der Unteren Wasserbehörde, des Abwasserbeseitigungsbetriebes der Hansestadt Wipperfürth und dem Planungsbüro schumacher durchgeführt.

Die geplanten Maßnahmen wurden vorgestellt und grundsätzlich von der UWB akzeptiert. Es wurde vorgeschlagen, dass das RKB und die betreffenden wasserrechtlichen Genehmigungen zum Regenwasserabfluss von der Firma Messerschmidt Holzverpackung GmbH auf die Hansestadt Wipperfürth übertragen werden sollen. Hierzu sind anschließend neue Anträge zu stellen, die detailliert auf den BP 91 mit der neuen Nutzung der Flächen eingehen. Der "Trennerlass" ist zu

berücksichtigen. Eventuelle Starkverschmutzer müssen auf ihren Grundstücken separate Behandlungsmaßnahmen durchführen.
→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 5: Verkehr

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Es sind keine gravierenden Auswirkungen auf die K 39 zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aus der zukünftigen Nutzung ergebende eventuell notwendige Veränderungen von Seiten des Antragstellers zu veranlassen, zu finanzieren und hinzunehmen sind. Darüber hinaus ist der Baulastträger der K 39 bei allen Baugenehmigungsverfahren zum Gewerbegebiet bzw. zum Mountainbike-Park zu beteiligen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 der Hansestadt Wipperfürth vom 02.11.2012

Teilanregung 1: Tiefbauabteilung

Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Teilanregung 2: Stadtentwässerung

Die Aufnahme der Anforderungen aus dem "Trennerlass" an die Niederschlagswasserverschmutzung in den GE-Gebieten in die textlichen Festsetzungen wird als unverhältnismäßig einschränkend für die gewerbliche Nutzung angesehen. Vielmehr sollte auf die auf den jeweiligen Grundstücken mögliche individuelle Behandlung des Niederschlagswassers, falls diese erforderlich wurden, abgezielt werden.

In dem Abstimmungstermin mit der Unteren Wasserbehörde am 30.10.2012 wurde dieser Sachverhalt erörtert. Die Ausführungen zu den Anforderungen an die Niederschlagswasserqualität werden aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen und der Sachverhalt in der Begründung behandelt. Grundsätzlich ist der "Trennerlass" einzuhalten. Es wird auf die Einzelfalllösungen auf den jeweiligen Grundstücken im Bedarfsfall ausdrücklich hingewiesen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Bauaufsicht

Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass ein Bedarf an zusätzlichen GI-Flächen im Stadtgebiet besteht. Darüber hinaus werden die Aussagen zu der Niederschlagswasserverunreinigung aus dem Trennerlass (geringer Fahrzeugverkehr, kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) als zu einschränkend angesehen. Die Bauaufsicht weist ferner darauf hin, dass pro 250 m² Sportfläche ein Stellplatz erforderlich ist. Auf eine ausreichende Stellplatzausweisung für den Sportplatz wird hingewiesen.

Nach positiver Prüfung im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens können GI-Flächen im Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Es werden flächenbezogene

Emissionskontingente für alle GE-/GI-Flächen festgesetzt, die den Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischgebietenutzung gewährleisten. Zusätzlich erfolgt in Abstimmung mit der Bauaufsicht eine Steuerung der sich ansiedelnden Betriebe über Negativfestsetzungen des Abstandserlasses 2007, um dem örtlichen städtebaulichen Charakter Rechnung zu tragen. Die Auflagen zu dem Fahrzeugverkehr und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden entsprechend der Anregungen der Abteilung Stadtentwässerung aus den textlichen Festsetzungen in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Bereich des Sportplatzes wird die Anzahl von derzeit ca. 31 Stellplätzen auf maximal 38 Stellplätze erhöht, sodass auch für geringfügige Erweiterungen in der Zukunft ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Schreiben Nr. 6 des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 05.11.2012

Es bestehen gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken. Es wird angeregt, die im Bereich der geplanten Mountainbike-Strecke liegenden Gehölzstrukturen als Waldflächen festzusetzen, da es sich nach Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz handelt. Bei weitgehender Schonung des bestehenden Gehölzbestandes steht diese Festsetzung nicht der Nutzung als Mountainbike-Strecke entgegen. Gegen die Planung auf dem Grundstück der ehemaligen Entrindungs- und Sortieranlage bestehen keine Bedenken.

Da die Fläche für die geplante Mountainbike-Strecke nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, kann dieser Anregung nicht entsprochen werden.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 7 der Bezirksregierung Köln, Höhere Landschaftsbehörde

Es werden erhebliche Bedenken geltend gemacht in Bezug auf die öffentliche Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Sportplatz mit der Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke. Es bestehen Bedenken, die bisherige Darstellung der Zweckbestimmung im FNP (Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) zu Gunsten der Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke entfallen zu lassen. Die Bezirksregierung stellt den aus naturschutzfachlicher Sicht besonderen Wert der Fläche als Lebensraum, sowie gliederndes Element in der Landschaft und Pufferbereich zu den angrenzenden Schutzgebieten dar. Nach Ansicht der Bezirksregierung steht die geplante Nutzung Mountainbike-Strecke dem Schutzzweck und den Verboten der ordnungsbehördlichen Verordnung des Landschaftsschutzgebietes entgegen. Eine Teilaufhebung dieser Verordnung wird nicht in Aussicht gestellt.

Auf der ehemaligen Erddeponie haben sich in ca. 10-jähriger Entwicklung Gehölzstrukturen und Gras- und Krautfluren entwickelt. Diese Strukturen sollten bei der Anlage der Mountainbike-Strecke, bei der es sich um schmale, wassergebundene Wege handelt, berücksichtigt werden. Es war vorgesehen, die Streckenführung insbesondere nach der Erhaltung vorhandener Gehölzbestände zu richten. Auf Grund der relativ geringen Frequentierung und der relativ geringen Lärmentwicklung bei diesem Sport wurden die möglichen Konflikte hier bisher als deutlich geringer als von der Bezirksregierung dargestellt, eingeschätzt. Um den weiteren Fortgang des Bebauungsplanes nicht weiter mit dieser Konfliktbewältigung zu belasten, wird die Planung für diese Fläche fallen gelassen und der Geltungsbereich des BP Nr. 91 wird entsprechend geändert.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 8 bis 14

- Schreiben Nr. 8 des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 09.10.2012
- Schreiben Nr. 9 der IHK, Industrie und Handelskammer zu Köln, vom 02.11.2012
- Schreiben Nr. 10 der WSW, Wuppertaler Stadtwerke GmbH, vom 30.10.2012
- Schreiben Nr. 11 der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH vom 05.10.2012
- Schreiben Nr. 12 PLEDOC GmbH vom 08.10.2012
- Schreiben Nr. 13 der Landwirtschaftskammer NRW vom 31.10.2012
- Schreiben Nr. 14 der Stadt Halver vom 06.11.2012

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie bedürfen keiner Abwägung.

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

1.2 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 Anwohner Niederklüppelberg vom 06.11.2012

Die Anlieger haben die Bedenken, dass bei Ausweisung eines Gewerbegebietes in Niederklüppelberg zuliefernde LKW's die K 39 blockieren könnten. Dies sei in früheren Zeiten der Entrindungsanlage der Fall gewesen. Die LKW's hätten zum Teil die K 39 und die Gemeindestraße westlich als Parkplatz genutzt. Hierdurch sei es zu gefährlichen Situationen im Straßenverkehr gekommen. Ein Befahren der Gemeindestraße sei teilweise nicht möglich gewesen. Zudem wird eine Gefahr für die Schulkinder der Wipperschule befürchtet.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. VEP 7 wurde die Verkehrssituation in der Ortslage Niederklüppelberg dahingehend verbessert, dass eine Verbreiterung der Fahrbahn der K 39 durchgeführt wurde, ein verkehrsgerechter Ausbau der Einmündung der Gemeindestraße auf die K 39 und die Anlage eines Fußweges an der Fahrbahnseite Richtung Norden erfolgte. Es liegt somit eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung der Ortslage Niederklüppelberg an das Straßennetz über die K 39 in Richtung Ohl und Dohrgaul vor. Die vorhandene Einmündung des geplanten Gewerbegebietes auf die K 39 wurde im Zuge des BP Nr. VEP 7 genehmigt und gebaut und wird für die nun vorgesehene Erschließung genutzt. Sie ist für LKW-Verkehr ausreichend dimensioniert. Die Erschließung im Gewerbegebiet ist so geplant, dass anliefernde LKW zügig zu den jeweiligen Grundstücken gelangen können. Wartezeiten, das heißt Standzeiten der LKW im Bereich der Erschließungsstraßen bzw. ein Rückstau bis auf die K 39 können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Vielmehr werden anliefernde LKW auf die Grundstücke im Gewerbegebiet fahren, die entsprechende Wendemöglichkeiten und Rangierflächen bereitzustellen haben. Die Gefahrensituation eines Rückstaus auf die K 39 wird vom Oberbergischen Kreis eben so wenig gesehen. Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen keine zusätzlichen Belastungen der westlich gelegenen Gemeindestraße aus, da diese für LKW-Verkehr von und nach Klaswipper nicht befahrbar ist. Eine Andienung wird demnach aus Richtung Ohl oder Dohrgaul erfolgen. Für die fußläufige Verbindung zwischen Niederklüppelberg und der Ortslage Ohl wurde seinerzeit ein Fußweg mit Hochbord gebaut. Dieser ist im Kurvenbereich nach Ohl sowie zum Böschungsbereich Richtung Gewerbegebiet mit Schutzplanken gesichert. Es

besteht somit eine gesicherte Wegeverbindung, sodass eine erhöhte Gefährdung von Schulkindern hier nicht gesehen werden kann.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Zustimmung zum Entwurf

Dem vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 - Gewerbegebiet Niederklüppelberg mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten für das Gewerbegebiet werden vom Erschließungsträger getragen. Entstehende Sach- und Personalkosten für den Bereich des Sportplatzes trägt die Hansestadt Wipperfürth. Kosten entstehen der Stadt darüber hinaus für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 91 Gewerbegebiet Niederklüppelberg sind keine unmittelbar erkennbaren Auswirkungen auf den demographischen Wandel zu erwarten.

Begründung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.10.2012 bis 07.11.2012 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.10.2012 bis 06.10.2012 durchgeführt.

Zu 1: Es sind 15 Stellungnahmen eingegangen. 7 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen 8 Stellungnahmen werden gemäß § 1(6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem Vorentwurf wurde der Geltungsbereich um die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Mountainbike-Strecke reduziert. Das Gewerbegebiet wurde nach § 1 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO in GE- und GI-Gebiete gegliedert.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach § 3(2) BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahme der Behörden werden nach § 4(2) BauGB eingeholt.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 2: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: B-Plan Nr. 91 Entwurf, verkleinert, o.M.
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 91
- Anlage 5: Begründung mit Umweltbericht