

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 19.07. bis 18.08.2010, die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 20.07. – 20.08.2010. Die am 22.06.2011 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.1 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 1) wird beschlossen.

2. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Öffentlichkeit, Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden)

Die Offenlage des Entwurfes erfolgte vom 18.07. bis 19.08.2011, die formelle Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28.06. – 01.08.2011. Die am 12.09.2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.2 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der Offenlage (siehe Anlage 3) wird beschlossen.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung

3.1 Abwägung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden)

Schreiben Nr. 5 des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland vom 15.10.2012

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude des EvB-Gymnasiums, Lüdenscheider Straße 50. Im Rahmen des Umgebungsschutzes müssen die Planungen mit den Denkmalschutz- und Denkmalpflegebehörden abgestimmt werden.

Da auf Ebene des Bebauungsplanes in der oben aufgeführten Stellungnahme keine Abstimmungsinhalte aufgeführt sind, ist davon auszugehen, dass auf dieser Planungsstufe die Belange des Umgebungsschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Auf Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erfolgen entsprechend weitere Abstimmungen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planfassung aufgenommen.

→ Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und sind Gegenstand des späteren Baugenehmigungsverfahrens. In den textlichen Festsetzungen wird ein entsprechender Hinweis ergänzt. Zudem erfolgt eine Ergänzung in der Begründung unter Kap. 6.5.

Schreiben Nr. 10 des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, vom 23.10.2012

Es werden weiterhin keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Hinsichtlich der künftigen verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes zur L 284 (Lüdenscheider Straße) bezieht sich der Landesbetrieb Straßenbau auf die Ausführungen der Punkte 5.6 „Verkehrsflächen“ sowie 6.2.1 „Abstimmungstermin mit den Verkehrsbehörden“ der Begründung sowie auf die Abstimmungsergebnisse des Vermerks unter Punkt 2.

Gemäß der vorliegenden Abstimmungsergebnisse mit den Verkehrsbehörden ist im Einmündungsbereich des sogenannten „Lüdenscheider Stiches“ in die Lüdenscheider Straße eine Fahrbahnaufweitung in Form eines Aufstellstreifens mit einer Breite von insgesamt 5,50 m für den Geradeaus- und Linksabbiegeverkehr zu den Sportanlagen Ohler Wiesen vorgesehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die baulichen Arbeiten an der L 284 in diesem Bereich einer noch ausstehenden Detailabstimmung bedürfen.

Diese Detailabstimmung führt zur Erstellung von Ausführungsplänen, die anschließend Gegenstand einer noch aufzustellenden Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg werden.

Es wird darum gebeten, dem Landesbetrieb die erforderlichen Planunterlagen zwecks Prüfung und Freigabe zur Baudurchführung im Zusammenhang mit der baulichen Ausgestaltung des „Lüdenscheider Stiches“ zeitnah vorzulegen. Die entstehenden Kosten der straßenbaulichen Änderungen im Straßenkörper der L 284 gehen dabei zu Lasten der Stadt. Es wird um Berücksichtigung vorstehender Auflagen gebeten.

Die Abstimmungsergebnisse und Vorgaben des Straßenbaulastträgers sind in der Begründung aufgeführt. Weitergehende Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

→ Die Anregung ist auf BP-Ebene ausreichend berücksichtigt. Die Planfassung wird beibehalten.

Schreiben Nr. 12 der RWE Rhein-Ruhr, vom 04.10.2012

Die RWE Rhein-Ruhr übersendet die gewünschten Bestandsplanauszüge und gibt den Hinweis, dass bei Bauausführung darauf zu achten ist, dass die Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden und die Pläne nach 3 Wochen ihre Gültigkeit verlieren.

Freistellungsvermerk:

Die RWE Rhein-Ruhr weist ausdrücklich darauf hin, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden.

Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden nicht begründet werden. Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in der Höhenlage, verpflichtet den Nutzer zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen hat der Nutzer die RWE Rhein-Ruhr Netzservices GmbH unverzüglich zu informieren.

Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsbereich der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.

Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen.

In Gasleitungsnähe vor Beginn der Arbeiten bitte Tel.: 0671 89665-2454 anrufen.

Bei Beschädigung von Gasleitungen/ Notfällen bitte 01802 113377 anrufen.

Bei Beschädigung von elektrischen Anlagen/ Notfällen bitte 01802 112244 anrufen.

Hinweis: Ein Überbauen der Leitungen ist nicht gestattet.

Alle zu der Planauskunft gehörenden Dokumente sind auf der Baustelle vorzuhalten.

Bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen der RWE Rhein-Ruhr wird auf die „Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/ Bauherren“ und die „Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen“ hingewiesen.

Die in den zugestellten Lageplan dargestellten Versorgungsleitungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine zusätzliche Sicherung ist daher nicht erforderlich. Auf Bebauungsplanebene ist die Anregung daher ausreichend berücksichtigt. Die Informationen sind im Rahmen der nachfolgenden Detailplanung zu beachten.

→ Die Anregung ist auf BP-Ebene ausreichend berücksichtigt. Die Planfassung wird beibehalten.

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. 1 der PLEdoc, vom 02.10.2012
- Schreiben Nr. 3 der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 31.10.2012
- Schreiben Nr. 4 des Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 19.10.2012

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

3.2 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Stellungnahme Nr. 1, Grundstückseigentümer außerhalb des Plangebietes vom 16.10.2012

Es wird form- und fristgerecht Einspruch eingelegt.

Die Planung eines Seniorenheimes auf dem Grundstück wird begrüßt. Der Einwand bezieht sich auf „Gleiches Recht und gleiche Pflicht für alle“.

Bei den ausgewiesenen Planungen wurde festgestellt, dass im Mittelteil des Baus, von der Westseite gesehen, Parterre mit drei Obergeschossen geplant ist. Es ist den Einwendern unerklärlich, dass der Bau von der Lüdenscheider Straße abwärts in die sogenannte „Hinterlandbebauung“ teils mit 3 Obergeschossen gebaut werden darf.

Im Bereich des Bebauungsplanes 93.1 darf weder im Hinterland gebaut werden, noch eine weitere Aufstockung von einem Geschoss erfolgen. Gezielt angesprochen wird hier das Haus Lüdenscheider Straße 45b. Es wird sich auf einen Stand aus dem Jahr 2009 bzw. 2010 bezogen. Heute liegen Pläne, die auf gleicher Liegenschaftshöhe sind, vor, die eine andere Bauweise erlauben. Hier ist der Einwand begründet „Gleiches Recht und gleiche Pflicht für alle“.

Es wird der Antrag gestellt, den Einwendern auf spätere Sicht hin, eine Aufstockung des Hauses Lüdenscheider Straße 45b zu erlauben. Wenn dies schriftlich vorliegt, wird der jetzt eingelegte Einspruch zurückgezogen. Dies dürfte sicherlich kurzfristig möglich sein, denn das Projekt Seniorenheim ging am 12.09.2012 in exakt 31 Minuten ohne Gegenstimme durch den Bau- und Planungsausschuss.

Es wird um positiven Bescheid gebeten, besonders im Hinblick darauf, dass die Einwender das geplante Projekt Seniorenheim nicht blockieren oder verzögern wollen.

Die Bebauung beidseits des Stiches Lüdenscheider Straße sowohl im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93.2 als auch im Bebauungsplan Nr. 93.1 entspricht den gleichen städtebaulichen Zielsetzungen und ist wie folgt begründet: Entlang der Lüdenscheider Straße sollen mit der Festsetzung von mindestens 2 bis maximal 3 Vollgeschossen der Straßenraum gefasst und gleichzeitig überdimensionierte Ausreißer vermieden werden. Im restlichen rückwärtigen Bereich im Übergang zum Naherholungs- und Landschaftsraum wird die Zulässigkeit auf 2 Vollgeschosse beschränkt (MI 2).

Für den Bereich des geplanten Seniorenheimes ist eine maximale Firsthöhe im vorderen Bereich von 288,50 m und im rückwärtigen Bereich von 285,50 m zulässig. Einleitend muss nochmals klargestellt werden, dass im vorliegenden Verfahren nicht die konkreten Planungen des Vorhabens in die Abwägung eingestellt werden können, sondern lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Diese im BP festgesetzte gestufte Höhenentwicklung gewährleistet zu den angrenzenden Sport- und Erholungsflächen hin ein vertretbares Erscheinungsbild und Einfügen in Bestand und Landschaftsbild. Die Höhenfestsetzung eröffnet hier bewusst durch die gewählten Firsthöhen eine dreigeschossige Bebauung. Diese ist in dem Bereich des geplanten Seniorenwohnens aufgrund der besonderen Bedarfssituation und des zugrundeliegenden Konzeptes für das Seniorenheim auch vertretbar. Insbesondere die Planungsabsicht, hier an integrierter Stelle mit Nähe zur Innenstadt, Naherholung und wichtigen Infrastruktureinrichtungen Wohnraum für ältere Bürger zu schaffen, begründet eine entsprechende höhere Ausnutzung auf dem Grundstück selbst. Ein abgestimmtes Gesamtkonzept für diesen nicht nur ein Einfamilienhausgrundstück umfassenden Bereich ermöglicht darüber hinaus auch unter Ausnutzung der festgesetzten Höhen eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der bis zu dreigeschossigen Bebauung an der Lüdenscheider Straße und dem neu entstehenden Mehrzweckplatz, eingerahmt durch die zweigeschossige sonstige Bebauung in den MI-Gebieten, die den Übergang zum Freiraum darstellen. Ergänzend führen auch die sonstigen Festsetzungen wie z.B. zur Dachgestaltung zu einer verträglichen Einfügung des Bauvorhabens.

Die in der Anregung geforderte Hinterlandbebauung für den Bereich des BP Nr. 93.1 ist nicht Inhalt des jetzigen Bebauungsplanverfahrens. Die städtebauliche Situation ist nicht vergleichbar, die Gründe für die Freihaltung des rückwärtigen Bereichs im BP Nr. 93.1

wurden hier ausführlich diskutiert und die Gründe nachvollziehbar dargelegt. Für das Grundstück des Einwenders wurden im damaligen Verfahren Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Eine Erhöhung der zulässigen Geschosse im Bereich des Stiches Lüdenscheider Straße auf III Vollgeschosse wird aufgrund der oben beschriebenen Planungsabsicht, das Planareal zum Freiraum hin abzustufen, abgelehnt. Der Bereich des geplanten Seniorenheims ist wie oben dargelegt eine begründete Sondersituation.

Die Bedenken des Einwenders werden daher abgelehnt, die Anregung zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 93.1 wird nicht gefolgt.

→ Die Bedenken und Anregungen des Einwenders werden zurückgewiesen, die Planfassung wird beibehalten.

4. Beschluss als Satzung

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 § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung samt Umweltbericht beschlossen.