

1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 13 i.V.m. § 4 (1) BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 14.02.2012

Aus Sicht der Archäologie liegen zurzeit keine konkreten Hinweise auf bedeutende, im Boden erhaltene archäologische Relikte vor. Es ist davon auszugehen, dass durch die umfangreichen Erdeingriffe im Rahmen der intensiven industriellen Nutzung des Gebietes die oberen Bodenschichten (in dem sich die archäologischen Relikte erhalten hätten) weitgehend zerstört worden sind.

In einem geologischen Aufschluss an der B 237 wurde jedoch eine bedeutende Fossilagerstätte entdeckt. Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ferner Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit (§ 2, Abs. 5 DSchG NW). Inwieweit im Plangebiet hier mit entsprechenden Funden zu rechnen ist, muss durch weitergehende Recherchen abgeklärt werden. Hierzu werden zunächst Bedenken hinsichtlich der bestehenden Planung geltend gemacht. Es wird um Fristverlängerung um weitere zwei Wochen (bis 02.03.2012) gebeten, um die Abklärung des Sachverhaltes eingebundener Institutionen hierzu abfragen zu können.

Bis zur Erstellung der Sitzungsvorlage wurde auch über Nachfrage keine Stellungnahme eingereicht. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Bedenken hinsichtlich der bestehenden Planung nicht mehr bestehen. Die Informationen zum Thema (Boden-)Denkmalschutz werden in der Begründung ergänzt.

→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung um die Beschreibungen zum (Boden-) Denkmalschutz entsprechend ergänzt.

Schreiben Nr. 2 der IHK Köln, Zweigstelle Oberberg vom 17.02.2012

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Allerdings wird der textlichen Festsetzung im Punkt 1.1 Absatz 3.9 nicht zugestimmt. Wipperfürth hat, wie auch viele andere Kommunen im Oberbergischen Kreis, für die Zukunft keine ausreichenden Gewerbegebiete mehr zur Verfügung. Daher sollten die bestehenden Gewerbegebiete - bis auf den sog. Annexhandel und dem vorhandenen Einzelhandelsbestand - sowohl von zentrenrelevantem als auch von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel geschützt werden.

Es wird angeregt, in der textlichen Festsetzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO den Einzelhandel insgesamt, d.h. durch einen generellen Einzelhandelsausschluss in dem Gewerbegebiet auszuschließen. So wird das Gewerbegebiet ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer, die bestehenden Gewerbegebiete durch einen generellen Ausschluss von Einzelhandel zu schützen und das Gebiet ausschließlich dem Gewerbe vorzuhalten, wird zugestimmt und die Textlichen Festsetzungen für den Gesamtbereich entsprechend geändert.

→ der Anregung zum Thema Einzelhandelsbetriebe wird gefolgt. Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt angepasst:

Ergänzung der Begründung unter Kap. 4.1. und 4.2:

Der Hansestadt Wipperfürth werden in Zukunft ausreichende Gewerbeflächen fehlen. Um die bestehenden Gewerbegebiete vor Einzelhandel zu schützen und den Gewerbebetrieben vorzubehalten und die Funktion der Innenstadt als Versorgungszentrum zu sichern, sind innerhalb des Gewerbegebietes Läden und Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung bilden Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie bestehende Einzelhandelsnutzungen.

Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 1, 2 und 6:

Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe/ Läden und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Ausnahmsweise zulässig nach § 1 (5) u. (9) BauNVO sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen (sog. Annexhandel) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Schreiben Nr. 3 der RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH vom 10.02.2012

Beiliegend werden die gewünschten Unterlagen zur weiteren Verwendung und Beachtung gesendet.

Im Bereich der angezeigten Baumaßnahmen befinden sich keine RWE-Hochspannungsanlagen.

Gasbetroffenheitsprüfung wird von der RWE Rhein-Ruhr-Netzservice GmbH nicht mehr durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse der Detailbetrachtung des Aspektes Lärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfällt aus Gründen des Lärmschutzes die planerische Notwendigkeit, die zeichnerischen Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich in die 5. Änderung einzubeziehen.

Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt daher lediglich in zwei räumlichen Teilbereichen (BEW und Bereich Autohaus an der Straße „Alte Papiermühle Hämmern“.). Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der Textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78.

Die Leitungen befinden sich außerhalb der nun behandelten Änderungsbereiche „BEW“ und „Autohaus“. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist daher nicht erforderlich.

→ Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Schreiben Nr. 4 des Fachbereichs II der Stadt Wipperfürth vom 17.02.2012

Von der Bauaufsicht wird angemerkt, dass die Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen festgesetzten Flächen zugelassen werden sollen. Gemäß der 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78 wurden hierzu keine Einschränkungen formuliert und in der Ermittlung der GRZ nicht berücksichtigt. Begrünungen wie 1 Baum je 2 Stellplätze wurden größtenteils nicht ausgeführt. Da die Stellplätze bis dato jedoch konkret nicht flächenanteilig festgesetzt wurden, werden im Rahmen von Nutzungsänderungen Begrenzungen bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten ausgelöst.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Halle auf dem Schrottplatz der Firma Keller außerhalb der überbaubaren Fläche steht. Es wird um Berücksichtigung dieser Situation im Zuge des Änderungsverfahrens gebeten.

Ansonsten bestehen seitens der Abteilung 63 keine Bedenken.

Von der Abteilung Tiefbau und Straßenentwässerung wurden keine Änderungen und Bedenken vorgetragen.

Der Anregung zum Thema Stellplätze wird für die Bereiche BEW und Autohaus zugestimmt und eine entsprechende Festsetzung textlich aufgenommen.

Die Situation auf dem Schrottplatz ist nicht bebauungsplanrelevant und wird zurzeit bauordnungsrechtlich geklärt.

→ der Anregung zum weiteren Umgang mit dem Thema Stellplätze in den Teilbereichen I und II wird gefolgt. Die Textlichen Festsetzungen werden wie folgt angepasst:

Anpassung der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 und 8:

Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO
Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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. 5 der Bergische Energie- und Wasser GmbH (BEW) vom 21.02.2012
- Schreiben Nr. 6 der PLEdoc GmbH vom 10.02.2012
- Schreiben Nr. 7 des Landesbetriebes Wald und Holz NRW vom 22.02.2012

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 § 13 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahme Nr. 1, Eigentümer Objekt Altes Wehr 10 A vom 17.02.2012

Der Eigentümer zeigt an, dass durch einen Mieterwechsel in der Halle des Objektes Am Wehr 10 die Errichtung eines Produktionsbetriebes mit 3-Schichtbetrieb beabsichtigt ist. Eine Nutzungsänderung wird beantragt. Es wird darum gebeten, dies bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die derzeitige Nutzung des Bürotraktes ist dem Bauamt vorgelegt worden. Hierbei handelt es sich um eine langfristige Nutzung durch die Johanniter e.V.

Aufgrund der Ergebnisse der Detailbetrachtung des Aspektes Lärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfällt aus Gründen des Lärmschutzes die planerische Notwendigkeit, die zeichnerischen Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich in die 5. Änderung einzubeziehen.

Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt daher lediglich in zwei räumlichen Teilbereichen (BEW und Bereich Autohaus an der Straße „Alte Papiermühle Hämmern“). Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78.

Für den beantragten Bereich besteht laut 1. Änderung aus dem Jahr 1991 die Festsetzung Gewerbegebiet GE2 und GE3 mit der grundsätzlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben. Inwieweit ein 3-Schichtbetrieb zulässig ist, muss im Rahmen der Baugenehmigung geprüft werden.

→ Der Aspekt Lärm ist nicht mehr Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26.78. Kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme Nr. 2, Anlieger Alte Papiermühle Hämmern vom 15.02.2012 und vom 17.02.2012

Die Auswirkung der geplanten Änderung kann seitens des Anliegers nicht gewertet werden. Es wird verlangt, dass sich durch die Änderung keine höheren Lärmimmissionschutzanforderungen ergeben werden.

Stellungnahme vom 17.02.2012

Nach Prüfung und Rücksprache mit dem Berater für Umwelt- und rechtliche Belange können die Auswirkungen der geplanten Änderungen insbesondere der Passus bezüglich der Lärm-Emissionen nicht abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass

sich durch die Änderungen keine zusätzlichen Auflagen ergeben, die die Lärmemissionen betreffen.

Aufgrund der Ergebnisse der Detailbetrachtung des Aspektes Lärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfällt aus Gründen des Lärmschutzes die planerische Notwendigkeit, die zeichnerischen Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich in die 5. Änderung einzubeziehen.

Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt daher lediglich in zwei räumlichen Teilbereichen (BEW und Bereich Autohaus an der Straße „Alte Papiermühle Hämmern“.). Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der Textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78. Für den Einwender ergeben sich aber somit keine vom derzeitigen Planungsrecht abweichenden Anforderungen.

→ Der Anregung ist Rechnung getragen. Kein Beschluss erforderlich.

Stellungnahme Nr. 3, Anlieger, Altes Wehr Hämmern, vom 17.02.2012

Im Auftrag der Anlieger, Altes Wehr 10 + 10a in 51688 Wipperfürth werden die folgenden Anregungen gegeben:

1. Aufhebung der Festsetzung der 1. Änderung Pkt. 4.3 Die Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der Firmenzufahrten mit Laubholz - Hecken zu bepflanzen.
2. Aufhebung der Festsetzung der 1. Änderung Pkt. 4.4 25% der Fassadenflächen sind zu begrünen.

Aufgrund der Ergebnisse der Detailbetrachtung des Aspektes Lärm im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entfällt aus Gründen des Lärmschutzes die planerische Notwendigkeit, die zeichnerischen Festsetzungen im gesamten Geltungsbereich in die 5. Änderung einzubeziehen.

Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen erfolgt daher lediglich in zwei räumlichen Teilbereichen (BEW und Bereich Autohaus an der Straße „Alte Papiermühle Hämmern“.). Außerdem beinhaltet die 5. Änderung eine Anpassung der Textlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26.78.

Auch besteht keine planerische Notwendigkeit, die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Be- und Durchgrünungsmaßnahmen zu ändern oder aufzuheben. Diese erfolgten aufgrund der Anregung aus der Bürger- und Behördenbeteiligung mit dem Ziel, den Belang Naturschutz und Landschaftspflege in diesem konkreten Einzelfall (ehem. Sportplatz) ausreichend zu berücksichtigen und eine Durchgrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind auch aus heutiger Sicht geeignet, zumindest ein Mindestmaß an Begrünung und somit Lebensraum für Kleinstlebewesen zu schaffen. Eine Unzumutbarkeit für die Grundstücksbesitzer wird nicht gesehen.

→ Die Anregung zur Änderung der Festsetzungen der 1. Änderung Pkt. 4.3 und 4.4 wird zurückgewiesen.

Stellungnahme Nr. 4 im Auftrag der BEW GmbH vom 17.02.2012

Im Auftrag der BEW GmbH werden die folgenden Anregungen gegeben:

1. Eintragung der baurechtlich vorhandenen Anlagen z.B. Gasdruckregelstation im Zufahrtbereich Fläche GFL; Schiebetoranlage; Rev. Schächte außerhalb der Baugrenzen; oder ähnliche vorhandene Bauwerke.
2. Die Lagerung von Rohren und ähnlichen Betriebsmaterialien außerhalb der Baugrenzen soll ermöglicht werden.
3. Vergrößerung der Baugrenze auf das größtmögliche Nutzungsmaß, durch maximales Verringern der Abstände zwischen der Baugrenze und der Grenze des räumlichen Teilbereiches.
4. Die BEW fährt zu besonderen Anlässen - z.B. Noteinsätze, Unfälle, Netzabhängige unvorhergesehene Ereignisse...- auch nach 22.00 Uhr zu Einsätzen.
5. Ist eine Anpassung der GFZ auf 1,0 möglich?

Die Anregungen werden wie folgt teilweise berücksichtigt:

Zu 1.) Die genannten vorhandenen baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze sind überwiegend für die Bebauungsplanänderung nicht relevant und werden daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Denn nach § 23 (5) BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (d.h. außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zur Klarstellung werden die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 entsprechend ergänzt.

Die Gasdruckregelstation wird als Fläche für Versorgung in der Planzeichnung festgesetzt.

→ Der Anregung ist überwiegend ausreichend Rechnung getragen bzw. wird wie folgt berücksichtigt. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 wird wie folgt ergänzt: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt insbesondere auch für Lagerflächen und -plätze.

Eine Änderung der Planfassung ist lediglich für den Bereich der Gasdruckregelstation erforderlich.

Zu 2) Zum Thema Lagerflächen gilt das oben ausgeführte entsprechend: Lagerflächen und -plätze sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die festgesetzte GRZ von 0,8 einzuhalten ist.

→ Der Anregung wird Rechnung getragen und die Textlichen Festsetzungen Nr. 3 wie oben bereits beschrieben zur Klarstellung ergänzt: Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO oder bauliche Anlagen sind, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt insbesondere auch für Lagerflächen und -plätze.

Zu 3.) Einer Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche kann aus folgenden Gründen nicht Rechnung getragen werden:

Eine Erweiterung im Bereich der nördlichen und westlichen Baugebietsgrenze im Teilbereich I scheidet aufgrund der naturschutz- und wasserrechtlichen Vorgaben (bestehendes Naturschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Ausgleichsflächen) aus.

→ Der Anregung wird nicht Rechnung getragen.

Zu 4.) Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurden für die Teilbereiche I und II konkrete Emissionskontingente nach DIN 45691 vom Fachgutachter ermittelt und entsprechend festgesetzt. Berücksichtigt wurden hier die angegebenen Betriebszeiten. Einsätze nach 22.00 Uhr wurden bisher nicht berücksichtigt. Bis zur Sitzung des Fachausschusses wird eine Überprüfung des Fachgutachtens erfolgen und somit entsprechende Vorgaben im weiteren Verfahren weiter berücksichtigt werden.

→ Hier erfolgt im weiteren Verfahren eine Überprüfung durch den Fachgutachter.

Zu 5.) Es ist davon auszugehen, dass der Einwender hier die Erhöhung der GRZ auf 1,0 beantragt. Aus folgenden Gründen kann dem jedoch nicht Rechnung getragen werden:

Aufgrund der naturschutzrechtlichen Vorgaben (bestehendes Naturschutzgebiet) im Teilbereich I ist aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Sicht hier eine Erhöhung der GRZ nicht gerechtfertigt. Außerdem ist ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gefordert. Ein verbesserter Betriebsablauf ist in diesem Fall, da eine große Ausnutzung der Fläche möglich ist, aus städtebaulicher Sicht nicht ausschlaggebend, eine nicht beabsichtigte Härte ist nicht festzustellen. Der Anregung wird daher nicht Rechnung getragen.

→ Die Anregung wird zurückgewiesen.

2. Dem vorgelegten Entwurf der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 26.78 „Gewerbegebiet Hämmern“ mit den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird zugestimmt.