



EINLADUNG

Sitzung:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt IV/9
Sitzungstag:	Mittwoch, den 02.03.2016
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1
Beginn:	17:00 Uhr

TAGESORDNUNG

NI = 1. Nachtrag

=====

1. Öffentliche Sitzung

1.4 Beschlüsse

1.4.3 Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße

- NI**
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
 2. Zustimmung zum Entwurf

V/2016/418 - **nachgereichte Vorlage** -

Aufnahme dieses TOPs auf Verlangen des Bürgermeisters gem. § 58 Abs. 2 Satz 3 GO NRW

1.6 Empfehlungen an den Rat

1.6.1 Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

- NI**
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung
 4. Satzungsbeschluss

V/2016/417 - **nachgereichte Vorlage** -



II - Stadt- und Raumplanung

TOP 1.4.3

Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Zustimmung zum Entwurf**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	02.03.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II v. 25.02.2013

Teilanregung 1: Um die entwässerungstechnische Erschließung zu gewährleisten muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalinfrastruktur überprüft werden. Je nach Ergebnis dieser Überprüfung muss das Niederschlagswasser ggf. vor Ort versickert werden.

Die angesprochene Überprüfung steht noch aus. Sie wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen und je nach vorgefundener Sachlage zu einer entsprechenden Ergänzung der Festschreibungen des Bebauungsplanes führen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Überprüfung wird zeitnah durchgeführt.

Teilanregung 2: Die Erschließung von ca. 140 m als Privatweg wird in dieser Form mit einer überwiegenden Breite von 3,00 m als kritisch gesehen. Je nach Höhe des Rettungsfenster (unter 8,00 m geht nur über die Steckleiter) kann es erforderlich sein, dass die Drehleiter zum Einsatz kommen muss. In diesem Fall ist weder die Breite des Weges noch der Wendehammer ausreichend. Auch fehlt dann der erforderliche Aufstellplatz für das Feuerwehrfahrzeug. Insofern würde es Sinn machen, vor den beiden Gebäuden Feuerwehraufstellflächen zu schaffen, die dann auch als Ausweichstellen dienen können. Es wird um Abstimmung mit dem Wehrführer der Hansestadt Wipperfürth gebeten.

Die Fahrgasse der Zufahrt zu den zwei geplanten Mehrfamilienhäusern wird

einheitlich auf 3,50 m (einschließlich Rückenstützen) erweitert. Der Bereich von der Einmündung in die Engelbertusstraße bis zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen hinter dem Abknicken nach Norden wird auf 4,75 m (wieder mit Rückenstützen) verbreitert, so dass die minimalen Anforderungen an den Begegnungsverkehr gemäß der Richtlinie für das Anlegen von Stadtstraßen RAS 06 erfüllt werden und die Stellplätze in Senkrechtaufstellung ohne Rangiervorgänge angefahren werden können. Vor den Gebäuden wird den Anforderungen nach Feuerwehraufstellplätzen der Wohnweg aufgeweitet. Diese Aufweitungen können auch als Ausweichstellen für Begegnungsverkehr genutzt werden. Sie ermöglichen eine Begegnung von Pkw / Kleintransportern und dreiachsigen Müllfahrzeugen.

→ Der Anregung wird entsprochen. Die Erschließung wird angepasst.

Teilanregung 3: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Erschließung über den Privatweg per Baulast bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.

Die Verkehrsfläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger gekennzeichnet. Die Sicherung im Grundbuch ist allerdings nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen wird.

Teilanregung 4: Der Privatweg sollte kein eigenes Flurstück werden, damit die Abstandsflächen der Gebäude auf einem eigenen Flurstück liegen. Ansonsten wären ggf. Abstandsflächenbaulasten erforderlich.

Eine Ausparzellierung der Verkehrsfläche gibt der Bebauungsplan nicht vor.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer hiervon in Kenntnis gesetzt.

Teilanregung 5: Für jede neugeschaffene Wohneinheit ist der Nachweis mindestens eines Stellplatzes erforderlich. Notwendige Stellplätze können nicht vor Garagen oder Carports liegen. Hier ist eine eindeutige Festsetzung erforderlich. Eine Schaffung von weiteren Stellplätzen wird angeregt.

Mit der Anpassung des Erschließungsstiches im WA¹ sind auch Flächen für Stellplätze und Garagen neu ausgewiesen worden, die die Anregung aufgreifen. Im WA³ werden nunmehr nur noch Bestandsgaragen als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ein Angebotsbebauungsplan ist, der zwar zwingende Einschränkungen für die bauliche Nutzung definiert, aber keine zwingend umzusetzenden Maßnahmen festsetzen kann, wird auf eine räumliche Ausweisung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ansonsten verzichtet. Durch die Textliche Festsetzung werden diese Anlagen nun bis zu einer Tiefe von 15 m von der Engelbertusstraße aus ermöglicht. Dadurch ist es dem Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer möglich, Stellplätze und Garagen nach Bedarf z. B. zwischen die Bestandsgebäude zu platzieren und auch die Bereiche zwischen den Gebäuden und der Engelbertusstraße entsprechend (für Stellplätze) zu nutzen. Im WA² sind keine Ausweisungen von Flächen für Nebenanlagen erforderlich, da die

Baufenster bereits genügend Raum auch für Nebenanlagen aufweisen – der Großteil der Wohnhäuser in diesem Bereich ist ja bereits errichtet mit den erforderlichen Stellplätzen bzw. Garagen.

→ Der Anregung wird weitgehend gefolgt. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ werden hiervon abweichend andere Lösungen umgesetzt.

Teilanregung 6: Es wird der Hinweis gegeben, dass für eine Anzahl von mindestens 8 konzentrierten Stellplätzen ein Schallschutzgutachten erforderlich wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sieht Flächen für Nebenanlagen vor, die zusammen gerechnet Platz für mehr als 8 Stellplätze und/oder Garagen bieten. Sie sind als Nebenanlagen durch Textliche Festsetzung den Bewohnern der Wohngebiete zugeordnet. Dadurch wird ein Schallgutachten in der Regel und auch in diesem Fall nicht erforderlich, wie die Parkplatzlärmstudie (Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, August 2007) ausführt: *„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die verursachte Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“* Die Parkplatzlärmstudie wird üblicherweise bundesweit zur Anwendung gebracht, um Lärmimmissionen von (nicht gewerblichen oder dem Gewerbe zuzuordnenden) Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen zu erfassen und zu bewerten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein planerischer Handlungsbedarf besteht nicht.

Teilanregung 7: Die Angabe der Firstrichtung für die Neubauten ist zu überprüfen, da hier nur Pultdächer zulässig sind. Hier wäre eine eindeutige textliche Festsetzung sinnvoll.

Auf eine Angabe zur Firstrichtung für die neuen Bauflächen im nördlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ wird verzichtet. Das planerisch/gestalterische Ziel, eine Vermittlung der Höhenlagen der Wohnbebauung an der Graf-von-Galen-Straße und der Engelbertusstraße herbeizuführen, wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe OK völlig ausreichend bestimmt. Textlich ist festgesetzt, dass die Oberkante bei Pulthäusern der Höhe der höheren Dachabschlusslinie entspricht.

Für das neue Baufenster an der Engelbertusstraße/Ecke Weststraße wird zusätzlich die Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt, um die Planabsicht der Traufständigkeit in diesem Abschnitt der Engelbertusstraße zu unterstreichen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Überprüfung ergibt den Verzicht auf die Ausweisung einer Firstrichtung für zwei der Neubauten.

Teilanregung 8: Nach § 9 BauO NRW fehlt die Darstellung einer Kinderspielplatzfläche. Der Kinderspielplatz sollte so bemessen sein, dass er auch

die bestehenden überplanten Wohneinheiten mit erfasst.

Der § 9 BauO NRW schreibt eine Ausweisung eines Kinderspielplatzes im Bebauungsplan nicht zwingend vor. Auf den Freiflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ ist genügend Raum für die Einrichtung eines Kinderspielplatzes vorhanden, gegebenenfalls auch für die Nutzer der Wohnhäuser an der Engelbertusstraße. Die Anregung wird dem Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer zur Kenntnis gebracht. Ihm obliegt gegebenenfalls die Einrichtung eines (privaten) Kinderspielplatzes.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer hiervon in Kenntnis gesetzt. Ein planerischer Handlungsbedarf besteht nicht.

Teilanregung 9: Die Abgrabungstiefe von 1,00 m könnte ggf. etwas knapp bemessen sein, wenn man sich die Höhenangaben ansieht.

Auf eine entsprechende Festsetzung wird verzichtet. Durch die Festsetzungen zur Höhenlage und Geschossigkeit der Wohnhäuser und die Festsetzung zum Umgang mit Boden wird sichergestellt, dass keine städtebaulich ungewollten Abgrabungen oder Anschüttungen entstehen. Sie wären allein schon aus wirtschaftlichen Gründen sinnlos.

→ Der Anregung wird gefolgt. Festsetzungen zur Abgrabungstiefe werden nicht länger Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sein.

Teilanregung 10: In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf die überplanten Wohnhäuser der Engelbertusstraße 2 - 22 eingegangen werden, dass es sich hier um einen Bestand handelt und es nicht genügend notwendige Stellplätze für diese Wohneinheiten gibt.

Ein entsprechender Passus wird in die Begründung eingearbeitet. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zur Teilanregung 5 verwiesen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität vom 25.02.2013

Teilanregung 1:

aus artenschutzrechtlicher Sicht

Mit dem weiteren Verfahren wird auf die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen zum Artenschutz hingewiesen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung nach den zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen wurde zwischenzeitlich erstellt und deren Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2:

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Im Zuge des Planverfahrens ist die Entwässerung rechtzeitig mit meiner Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Das Schmutzwasser des Geltungsbereiches wird wie bisher über das städtische Abwassernetz abgeleitet. Derzeit wird geprüft, inwieweit dies auch für das Niederschlagswasser gilt bzw. wie dieses bisher abgeleitet wurde. Sollte das Ergebnis der Überprüfung ein Erfordernis zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ergeben, wird ein geohydrologisches Gutachten erforderlich werden und die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Begleitung dieses Gutachtens geschehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3:

aus landschaftspflegerischer Sicht

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, jedoch wird auf die im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu beachtenden Bestimmungen der gesetzlichen Eingriffsregelung hingewiesen.

Zwischenzeitlich wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beleuchtet. Im Ergebnis soll ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Form eines Rückgriffs auf ein Ökokonto erfolgen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der noch fehlende Landschaftspflegerische Fachbeitrag im weiteren Verfahren nachgereicht wird und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden (Inanspruchnahme von Böden der Kategorie I, Braunerde) ausweist.

Zwischenzeitlich wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch die potentiellen Eingriffe in den Boden beleuchtet. Im Ergebnis soll ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Form eines Rückgriffs auf ein Ökokonto erfolgen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5:

Hinweise sowie erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:

Angaben der Digitalen Bodenbelastungskarte für benachbarte Teilbereiche des Plangebietes lassen für Freiflächen im BPlan Nr. 98 den Rückschluss zu, dass dort die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel im Boden die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist derzeit jedoch nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und

ausgehobene Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

Der Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung sollte zusätzlich folgende Angaben zum Thema Boden enthalten:

- Erwähnung der Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV
- Angaben zum Verbleib des bei Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen)
- Ausgleich für die Bodenversiegelung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags
- Maßnahmen zu Verringerung der Bodenversiegelung

Die Textlichen Festsetzungen enthalten einen Passus zum Umgang mit Boden, der den Vergleich des abgeschobenen Oberbodens im Plangebiet regelt. Außerdem sind die Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Aufstellflächen vor Garagen im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten. Darüber hinaus werden die Verkehrsflächen auf das nach den einschlägigen Bestimmungen erforderliche Mindestmaß beschränkt. Darauf gehen die Begründung bzw. der Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil der Begründung u. a. ein.

Die übrigen Hinweise wurden bei der Erstellung der Begründung bzw. des Umweltberichts als selbstständiger Bestandteil der Begründung beachtet.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 von Anwohnern der West-, Engelbertus- und Graf-von-Galen-Straße vom 31.08.2015

Einleitend muss festgestellt werden, dass die Anwohner vom Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks mehr Informationen und Einbeziehung gewünscht hätten. Anfragen der Betroffenen hierzu wurden oftmals aus Zeitmangel des Bauherren nicht beantwortet.

Teilanregung 1:

Beklagt wird der befürchtete Verlust von Sichtbeziehungen sowohl von den Bestandsgebäuden an der Engelbertusstraße als auch von der Weststraße aus in die rasenbestandene Freifläche in das Blockinneren hinein.

Betroffen sind unter anderem die bestehenden Wohnhäuser an der Engelbertusstraße. Die Topografie verbunden mit der Höhe der Häuser und der geplanten Straßenführung wird unter anderem zu einer gravierenden Sichtbeeinträchtigung führen, die dem Wohngebiet genau den lebenswerten Charakter nehmen wird, den es jetzt hat.

Auch die Anlieger an der Weststraße befürchten den Verlust der freien Sicht aus der bisher einzig nicht bebauten Seite um ihre Häuser herum.

Die Formulierung der Bedenken legen den Eindruck nahe, dass durch die geplante Neubebauung eine massive Barriere quer durch das gesamte Plangebiet entstehen werde, die alle umliegenden Bereiche gleichermaßen und unzumutbar beeinträchtigt. Das ist nicht der Fall. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser in einem rückwärtigen Grundstücksbereich, die eine maximale Gebäudelänge von 21 m erreichen können und dabei mehr als 14 m auseinander stehen. Die Längsseiten der potentiellen Baukörper stehen zudem nicht parallel zu den Gebäudekanten der Bestandsgebäude, so dass sich der befürchtete Verlust von Sichtbeziehungen weiter in Grenzen hält, zumal es um Sichtbeziehungen in bzw. zu einer weit

überwiegend mit Rasen bestandenen Freifläche handelt, die überdies in etwa zur Hälfte auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Das grundlegende Planziel dieses Bebauungsplanes ist eine städtebauliche Nachverdichtung. Es liegt in der Natur der Sache, dass das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die bauliche Dichte zunimmt, allerdings nur in einem Maße, dass u. a. nach den Vorgaben der BauNVO einem Allgemeinen Wohngebiet WA zuträglich ist. Dadurch werden auch Sichtbeziehungen ermöglicht, wie sie in innenstadtnahen Wohnquartieren üblich sind.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen. Eine unzumutbare bauliche Dichte mit unüblichen Sichtbeziehungen wird nicht erzeugt. Vielmehr sind sie einem innenstadtnahen, von Geschosswohnungsbauten geprägten Wohnviertel angemessen.

Teilanregung 2:

Befürchtet werden unzumutbare Lärmimmissionen durch den geplanten Wohnweg, der in unmittelbarer Nähe zu den Häusern an der Engelbertusstraße vorbeiführt. Die Nutzung der Außenwohnbereiche wie der Balkone ist gefährdet. Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe wird auch an der Weststraße vermutet, ausgelöst durch die im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ geplanten Stellplätze und Garagen. Betroffen sind auch die Anlieger an der Graf-von-Galen-Straße, da sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer zur geplanten neuen Bebauung und den hier vorgesehenen Stellplatzflächen und Garagen ausgerichtet sind.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen und den geplanten zwei Mehrfamilienhäuser wird nicht den Charakter einer öffentlichen Straße haben wie z. B. die Engelbertus- oder die Graf-von-Galen-Straße, keinen Durchgangsverkehr aufnehmen können und als private Zufahrt keinen Zielsuchverkehr auslösen. Die Verkehrslast ist äußerst gering und entspricht ausschließlich dem üblichen, Mehrfamilienhäusern zugeordneten Grundstücksverkehr wie er auch bei anderen Mehrfamilienhäusern im Umfeld entsteht. Eine unzumutbare Lärmbelästigung oder gar eine Überschreitung von einschlägigen Richt- und Grenzwerten ist eindeutig nicht zu befürchten.

Das gilt auch für die Immissionen, die von den Stellplätzen und Garagen ausgehen können: sie sind wohngebietsadäquat, wenn sie – wie in diesem Fall – nicht etwa gewerblich genutzt, sondern den Anliegern zugeordnet sind, wie die Parkplatzlärmstudie (Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, August 2007) ausführt: *„Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die verursachte Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“* Die Parkplatzlärmstudie wird üblicherweise bundesweit zur Anwendung gebracht, um Lärmimmissionen von (nicht gewerblichen oder dem Gewerbe zuzuordnenden) Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen zu erfassen und zu bewerten.

Durch die Neubebauung selbst kann dann ebenfalls keine unzumutbare Beeinträchtigung entstehen, denn eventuelle Immissionen sind natürlicherweise Folgen des Wohnens an sich und entstehen in gleicher Weise durch die bestehende Wohnnutzung im Umfeld.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen. Eine dem Wohnen unangemessene

Lärmimmissionskulisse kann durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Teilanregung 3: Durch die Lage des geplanten Wohnweges direkt an den bestehenden Außenwohnbereichen der Häuser an der Engelbertusstraße vorbei ist die hier gewünschte Privatsphäre nicht mehr gegeben. Ähnliches gilt für die Bewohner der Häuser an der Graf-von-Galen-Straße, deren Gärten und sogar die Fenster von der geplanten Neubebauung in nächster Nähe eingesehen werden können.

Bei dem geplanten Wohnstichweg handelt es sich um die (privaten) Hauszufahrten zu zwei Mehrfamilienhäusern und im südlichen Bereich um die Zufahrt zu einer den neuen Wohnhäusern zugeordneten (privaten) Gemeinschaftsstellplatzanlage. Solche Zufahrten gehören in Wohngebieten zum üblichen Erschließungsumfang und sind z. B. auch im Wohnumfeld des Plangebietes gegeben, wenn auch meist im seitlichen Bauwuch der Wohnhäuser. Eine Lage der Zufahrten hinter den Außenwohnbereichen und kleinen Hausgärtchen ändert hieran nichts.

Der zweite Hinweis thematisiert die bauliche Dichte, die zu hoch sei und daher einen zu geringen Sozialabstand schaffe. Die bauliche Dichte wird im Bebauungsplan ganz wesentlich von der festgesetzten GRZ von 0,4 (in allen Wohngebieten) bestimmt. Sie entspricht zwar der Obergrenze von § 17 BauNVO, ist aber unter dem Gebot des flächensparenden Planens für Wohngebiete in innenstadtnahen Lagen üblich und auch in der Hansestadt Wipperfürth Gegenstand jahrelanger planerischer Praxis. Es sei auch darauf hingewiesen, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ die Größe der einzelnen Baufenster eine vollständige Ausnutzbarkeit der GRZ von 0,4 durch die Wohnhäuser selbst nicht zulässt. Erst durch die Anrechnung der Nebenanlagen und –flächen kann die GRZ tatsächlich erreicht werden.

Die Abstände der neu geplanten zu den vorhandenen Wohnhäusern an der Graf-von-Galen-Straße betragen an der „engsten“ Stelle 12 m und reichen bis zu 24 m. Dabei ist zu beachten, dass die Gebäudeseiten nicht parallel zu einander verlaufen und der Mindestabstand von 12 m nur für eine Gebäudeecke (ohne Fenster) gilt – ansonsten sind die Abstände größer. Damit wird auch durch die Positionierung der Baufenster für geplante Neubauten ein Sozialabstand gewahrt, der der Lage in einem innenstadtnahen Wohnquartier entspricht.

Einsehbare Gartenbereiche sind in im Zusammenhang bebauten Wohnlagen im Normalfall immer gegeben. Bereits heute sind die Gartenbereiche an der Graf-von-Galen-Straße von den jeweiligen bebauten Nachbargrundstücken einsehbar. Weder kann planerisch ein Anspruch auf das Fehlen von Nachbarn erfüllt werden, noch ein Anspruch auf Unverbaubarkeit bzw. Nichtbebauung von Nachbargrundstücken entstehen. Üblicherweise wird – bei Bedarf – der Sichtschutz durch Einfriedungen oder Gehölzpflanzungen individuell vorgenommen. Letzteres ist in den in Rede stehenden Bereichen ja auch schon geschehen, dichte Hecken schirmen ganz überwiegend die Gartenbereiche nach Osten ab.

→Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung ist durch die Lage der geplanten Hauszufahrten nicht gegeben; solche Anlagen gehören zur selbstverständlichen Ausstattung von Wohngebieten. Eine unangemessene bauliche Dichte oder ein zu geringer Sozialabstand werden nicht ermöglicht. Einsichtsmöglichkeiten für Hausgartenbereiche gehören zu den üblichen nachbarschaftsbedingten Umständen in im Zusammenhang bebauten Wohngebieten.

Teilanregung 4: Die Häuser an der Graf-von-Galen-Straße werden durch die geplante Neubebauung plus Garagen und Stellplätze verschattet. Durch die Hanglage ist die Besonnung ohnehin nur eingeschränkt gegeben und die geplante Bebauung nimmt auch noch dieses spärliche Licht weg. Die Ostgärten werden permanent im Schatten liegen.

Angesichts der vorstehend angeführten Lage und Position der geplanten Baufenster für eine Neubebauung, den vorgesehenen Abständen und der festgesetzten maximalen Bauhöhe der Neubauten, die zwischen der Bestandsbebauung an der Graf-von-Galen-Straße und der an der Engelbertusstraße vermittelt und unterhalb der Bestandshöhen bleibt, entsprechen Besonnung und Belichtung dem üblichen Rahmen in Wohngebieten.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen. Eine unangemessene Beeinträchtigung wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Ein Anspruch auf ungehinderte und völlig unverschattete Belichtung und Besonnung besteht in bebauten Bereichen grundsätzlich nicht.

Teilanregung 5: Die Verkehrsführung und die Breite der Zufahrt sind ungenügend. Die Einbindung in die Engelbertusstraße, das Gefälle und die enge Kurve machen sie ungeeignet z. B. für Rettungsfahrzeuge und außerdem gefährlich für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fußgänger mit Kinderwagen und Rollatoren.

Die Zufahrt wird verbreitert, so dass die Fahrgasse eine Regelbreite von mindestens 3,50 m aufweist. Von der Einmündung in die Engelbertusstraße bis zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ weist der geänderte Wohnweg dann mit 4,75 m eine Ausbaubreite auf, die den Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw bei langsamen Fahrttempo gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zulässt. So kann eine verkehrssichere Andienung der Stellplatz- und Garagenanlagen geschaffen werden. Für den gelegentlich auftretenden Begegnungsfall Pkw/Müllfahrzeug oder Kleintransporter (z. B. der Paketdienste) sind Ausweichstellen vorgesehen, die im Notfall auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Rettungsdienste dienen können. Der Wenderadius von 6 m genügt den Anforderungen an das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gemäß der RASt 06. Auf der neu entstehenden verkehrlichen Mischfläche ist genügend Raum für den nicht motorisierten Verkehr gegeben.

Das Gefälle ist für eine Zufahrt/einen Wohnweg im Bergischen nicht unüblich und der Kurvenradius ermöglicht sicher sowohl eine Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge als auch eine gute Einsehbarkeit, da in Auffahrten ohnehin nur ein geringes Fahrttempo möglich ist.

→ Der Anregung wird gefolgt. Der geplante Wohnweg wird entsprechend angepasst.

Teilanregung 6: Auf den hohen Parkdruck im Umfeld des Plangebietes wird verwiesen. Es wird bezweifelt, dass ausreichend Stellplätze für Bewohner und zusätzlich für Besucher geplant sind.

Mit der Verbreiterung und Anpassung des Wohnweges im WA¹ wurden auch zusätzliche Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Insgesamt werden 6 Garagen, 12 Stellplätze und 14 Gemeinschaftsgaragen oder/und -stellplätze ermöglicht.

Im WA³ werden nunmehr nur noch Bestandsgaragen als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ein Angebotsbebauungsplan ist, der zwar zwingende Einschränkungen für die bauliche Nutzung definiert, aber keine zwingend umzusetzenden Maßnahmen festsetzen kann, wird auf eine räumliche Ausweisung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ansonsten verzichtet. Durch die Textliche Festsetzung werden diese Anlagen nun bis zu einer Tiefe von 15 m von der Engelbertusstraße aus ermöglicht. Dadurch ist es dem Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer möglich, Stellplätze und Garagen nach Bedarf z. B. zwischen die Bestandsgebäude zu platzieren und auch die Bereiche zwischen den Gebäuden und der Engelbertusstraße entsprechend (für Stellplätze) zu nutzen.

Im WA² sind keine Ausweisungen von Flächen für Nebenanlagen erforderlich, da die Baufenster bereits genügend Raum auch für Nebenanlagen aufweisen – der Großteil der Wohnhäuser in diesem Bereich ist ja bereits errichtet mit den erforderlichen Stellplätzen bzw. Garagen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Es werden deutlich mehr Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Teilanregung 7: Es wird darauf verweisen, dass als Planziel auch die Schaffung von altengerechtem und günstigem Wohnraum angegeben wurde. Es wird bezweifelt, dass ältere Menschen die Zuwegung zu den Häusern überhaupt zu Fuß bewältigen können.

Altersgerechter Wohnraum bedeutet nicht betreutes Wohnen oder gar Pflegeheim, sondern Wohnungen für ältere Menschen, die sich für ein selbstbestimmtes Wohnen ein ausreichendes Maß an Mobilität bewahrt haben. Topografische Situationen wie im Plangebiet lassen sich im Bergischen nicht grundsätzlich vermeiden. Die Voraussetzungen für eine auch nur annähernd niveaugleiche Barrierefreiheit sind vergleichsweise selten gegeben und schränken den Kreis der potentiellen Bewohner unvermeidlicherweise ein. Ein Mangel an Nachfrage wird dennoch nicht zu befürchten sein.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine planerische Reaktion löst er nicht aus.

Teilanregung 8: Durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Weststraße ist die ursprünglich dort geplante Bebauung bzw. Nutzung als Stellplatzfläche nicht mehr realisierbar. Somit reduziert sich das gesamte Vorhaben auf 10 zu erstellende Wohneinheiten. Für diese zusätzlichen 10 Wohneinheiten wird die Wohnqualität für ca. 30 bis 40 bestehende Wohneinheiten massiv beeinträchtigt. Dies steht grundsätzlich in keinem Verhältnis.

Für den Entwurf für die Offenlage des Bebauungsplanes wurden Änderungen eingearbeitet, die den fortschreitenden Planungsstand wiedergeben. Der Bebauungsplan schreibt allerdings keine feste Größenordnung vor, schafft aber die Möglichkeiten zur Realisierung von etwa bis zu 20 Wohneinheiten. Der Vorwurf einer massiven Beeinträchtigung von Wohnqualitäten wird zurück gewiesen.

Belastbare Anhaltspunkte hierfür liefert weder der Umweltbericht noch die vorliegende Stellungnahme.

→ Der Vorwurf wird zurück gewiesen.

Teilanregung 9: Während andere Städte beginnen, Häuser abzureißen, um Grünflächen in den Innenstädten zu schaffen, werden hier über Jahrzehnte gewachsene Strukturen zerstört und die Lebens- und Wohnqualität der Anlieger in nicht hinnehmbarem Ausmaß verschlechtert, obwohl eventuell geeignetere Bebauungsflächen in Wipperfürth zur Verfügung stehen und die Bevölkerungsentwicklung stark rückläufig ist. Zusätzlich müssen zahlreiche Baumrodungen vorgenommen werden. Es geht das letzte Stück Grün mitten in dem Wohngebiet verloren, um die Bebauung noch dichter zu machen, als sie ohnehin schon ist.

Es gehört nicht zu den Aufgaben und Planzielen dieses Bebauungsplanes, städtebauliche Konzepte anderer Kommunen in die Betrachtungen einzubeziehen. Es sei darauf verwiesen, dass trotz des postulierten allgemeinen Bevölkerungsrückganges die Nachfrage insbesondere nach altersgerechtem und bezahlbarem Wohnraum gerade in der Hansestadt Wipperfürth zunimmt.

Es ist nicht nachzuvollziehen, inwieweit die teilweise bauliche Nutzung einer nur an einem äußeren Rand mit Gehölzen geringer Qualität bestandene Rasenfläche eine Zerstörung jahrzehntealter Strukturen bedeuten und dieser Teilverlust angesichts der üppig bewachsenen Hausgärten im Plangebiet und seinem Umfeld gravierende ökologische Auswirkungen zeitigen soll. Der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan kommt zu einem anderen Ergebnis.

Die Zunahme der baulichen Dichte ist das erklärte Planziel einer Nachverdichtung. Andernfalls machte diese keinen Sinn. Dass die bauliche Dichte derzeit bereits unangemessen dicht sei, ist angesichts der bestehenden Freifläche ebenfalls nicht nachvollziehbar.

→ Die Vorwürfe werden zurück gewiesen.

Teilanregung 10: Kritisiert wird der mit der Umsetzung der Planung verbundene Flächenverbrauch und als Folge hiervon die Bodenversiegelung. Verwiesen wird auf Initiativen des Landes und des Bundes zu deren Vermeidung.

Die Nachverdichtung im bebauten Innenbereich wie im vorliegenden Fall entspricht den Vorgaben des Bundes, die dieser zur Reduzierung des Flächenverbrauches im beplanten und unbeplanten Außenbereich zu den vorrangigen Zielen des Baugesetzbuches BauGB gemacht hat. Das Postulat "Innenentwicklung vor Flächenverbrauch im Außenbereich" wird durch diesen Bebauungsplan umgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird u. a. durch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei der Planung der Erschließungsanlagen auf das unbedingt erforderliche Maß gebracht und die dennoch verbleibenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollständig und angemessen ausgeglichen.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine planerische Reaktion lösen sie nicht aus.

Teilanregung 11: Befürchtet wird eine Überforderung der Kanalisation, weil durch die Bodenversiegelungen, die dieser Bebauungsplan ermöglicht, deutlich weniger Regenwasser versickern kann.

Um die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalinfrastruktur noch überprüft werden. Diese Überprüfung steht noch aus. Sie wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen und je nach vorgefundener Sachlage zu einer entsprechenden Ergänzung der Festschreibungen des Bebauungsplanes führen. Je nach Ergebnis der Überprüfung muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies erscheint grundsätzlich möglich, da keine Kenntnisse über wild abfließendes Niederschlagswasser bekannt sind und das derzeit auf den noch unversiegelten Flächen niedergehende Regenwasser versickert; diese grundsätzliche Eignung der Böden im Plangebiet kann durch technische Maßnahmen sicherlich derart verbessert werden, dass das Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen schadlos für die Kanalisation abgeleitet werden kann, z. B. durch Rückhaltungen und verzögerte Abgabe über Rigolen oder dergleichen mehr.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angesprochene Überprüfung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen und deren Ergebnis gegebenenfalls entsprechend berücksichtigt werden.

Teilanregung 12: Angeregt wird eine Diskussion über eine gründliche Sanierung, eine Erweiterung bzw. einen Umbau von bestehenden Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet.

Eine Erörterung der Grundausrichtung der städtebaulichen Planung der Hansestadt Wipperfürth ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Dieser Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den planerischen Zielvorstellungen der Hansestadt Wipperfürth.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er berührt nicht das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Schreiben Nrn. 4 bis 6

- Schreiben Nr. 4 vom 24.01.13 der BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 24.01.13 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 6 vom 30.01.13 der Unitymedia NRW GmbH.

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

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

2. Zustimmung zum Planentwurf

Dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Planziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Eigentümer und Träger der ermöglichten Baumaßnahme ist der Gemeinnützige Bauverein eG Wipperfürth. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Entwicklung von erschwinglichem Wohnraum in der Sparte Geschosswohnungsbau. Eine wenn auch geringfügige Entspannung in diesem stark nachgefragten Wohnungsmarktsegment kommt erfahrungsgemäß besonders älteren Menschen zu Gute. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Drei Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Es werden Änderungen gegenüber dem Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowohl in der Plankarte, den Textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung vorgenommen. Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Vorprüfung und Landschaftspflegereicher Fachbeitrag wurden für den Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage erstellt.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Innere Erschließung des Plangebietes einschließlich der Nebenanalgen für den ruhenden Verkehr und die Darstellung der verbleibenden Freiflächen (als Wohnbaufläche und nicht länger als Grünfläche). Darüber hinaus wurden die Textlichen Festsetzungen präzisiert und detailliert.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße Planteil – Entwurf (verkleinert o. M.)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 4 Begründung (Entwurf)



**Klösterchen, Marktstraße 3
51688 Wipperfürth**

Der Bürgermeister, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
Fachbereich II
61 Planungsabteilung
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Besuchszeiten:

mo.-fr.: 08.00 - 12.30 Uhr
und mi.: 14.00 - 17.00 Uhr
Nur nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 02267 / 64-216
Telefax: 02267 / 64-309

Datum: 25.02.2013

Auskunft: Herr Barthel
Durchwahl: 64-216
Zimmer: 5
G.-Zeichen:
e-Mail: volker.barthel@wipperfuerth.de

**Stellungnahme des Fachbereiches II zum Bebauungsplan Nr. 98
Engelbertusstraße**

Von der Abteilung Stadtentwässerung wird mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen. Um die entwässerungstechnische Erschließung zu gewährleisten muss allerdings die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalinfrastruktur überprüft werden. Je nach Ergebnis dieser Überprüfung muss das Niederschlagswasser ggf. vor Ort versickert werden.

Von der Bauaufsichtsabteilung werden folgende Anregungen und Bedenken vorgetragen:

Die Erschließung von ca. 140 m als Privatweg wird in dieser Form mit einer überwiegenden Breite von 3,00 m als kritisch gesehen. Je nach Höhe des Rettungsfenster (unter 8,00 m geht nur über die Steckleiter) kann es erforderlich sein, dass die Drehleiter zum Einsatz kommen muß. In diesem Fall ist weder die Breite des Weges noch der Wendehammer ausreichend. Auch fehlt dann der erforderliche Aufstellplatz für das Feuerwehrfahrzeug. Insofern würde es Sinn machen, vor den beiden Gebäuden Feuerwehraufstellflächen zu schaffen, die dann auch als Ausweichstellen dienen können. Es wird um Abstimmung mit dem Wehrführer der Hansestadt Wipperfürth gebeten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Erschließung über dem Privatweg per Baulast bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern.

Der Privatweg sollte kein eigenes Flurstück werden, damit die Abstandsflächen der Gebäude auf einem eigenen Flurstück liegen. Ansonsten wären ggf. Abstandsflächenbaulasten erforderlich.

Für jede neugeschaffene Wohneinheit ist der Nachweis mindestens eines Stellplatzes erforderlich. Notwendige Stellplätze können nicht vor Garagen oder Carports liegen. Hier ist eine eindeutige

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln	(BLZ 370 502 99)	Kto. 032 100 0022
Volksbank Wipperfürth-Lindlar eG	(BLZ 370 698 40)	Kto. 520 024 8017
Deutsche Bank Wipperfürth	(BLZ 340 700 93)	Kto. 674 5400
Commerzbank Wipperfürth	(BLZ 340 400 49)	Kto. 650 0300
Postbank Köln	(BLZ 370 100 50)	Kto. 002 463 2501



Internet: <http://www.wipperfuerth.de>
e-Mail: info@wipperfuerth.de

Festsetzung erforderlich. Eine Schaffung von weiteren Stellplätzen wird angeregt. Es wird der Hinweis gegeben, dass für eine Anzahl von mindestens 8 konzentrierten Stellplätzen ein Schallschutzgutachten erforderlich wird.

Die Angabe der Firstrichtung für die Neubauten ist zu überprüfen, da hier nur Pultdächer zulässig sind. Hier wäre eine eindeutige textliche Festsetzung sinnvoll.

Nach § 9 BauO NRW fehlt die Darstellung einer Kinderspielplatzfläche. Der Kinderspielplatz sollte so bemessen sein, dass er auch die bestehenden überplanten Wohneinheiten mit erfasst.

Die Abgrabungstiefe von 1,00 m könnte ggf. etwas knapp bemessen sein, wenn man sich die Höhenangaben ansieht.

In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf die überplanten Wohnhäuser der Engelbertusstraße 2 – 22 eingegangen werden, dass es sich hier um einen Bestand handelt und es nicht genügend notwendige Stellplätze für diese Wohneinheiten gibt.

Seitens der Tiefbauabteilung liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

Sollten Sie noch Fragen haben, so stehen Ihnen die Abteilungen des Fachbereiches II weiterhin zur Verfügung.

Im Auftrag



(Volker Barthel)
Baudirektor



OBERBERGISCHER KR
DER LANDRAT

2

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

An
Bürgermeister der
Stadt Wipperfürth
Postfach 1460
51678 Wipperfürth

AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG
UND MOBILITÄT

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Eberz
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61/2
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 25.02.2013

Bauleitplanung der Stadt Wipperfürth

hier: **BP. Nr. 98 „Engelbertusstraße“**

- Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB -

Ihr Schreiben vom 21.01.2013; Az.: II 61-HI-Lei

Von Seiten des Oberbergischen Kreises wird zu dem in der aktuellen Beteiligungsphase vorliegenden Bebauungsplan Nr. 98 „Engelbertusstraße“ wie folgt Stellung genommen:

aus artenschutzrechtlicher Sicht

Mit dem weiteren Verfahren wird auf die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben und Bestimmungen zum Artenschutz hingewiesen.

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Im Zuge des Planverfahrens ist die Entwässerung rechtzeitig mit meiner Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

aus landschaftspflegerischer Sicht

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken jedoch wird auf die im Rahmen der weiteren planerischen Qualifizierung zu beachtenden Bestimmungen der gesetzlichen Eingriffsregelung hingewiesen.

aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen das Planverfahren bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der noch fehlende Landschaftspflegerische Fachbeitrag im weiteren Verfahren nachgereicht wird und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden (Inanspruchnahme von Böden der Kategorie I, Braunerde) ausweist.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
Swift COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Kennung: wipp_bp 98_engelbertusstr_obk 21.02.13

Seite 1 von 2

18/209

Hinweise sowie erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung:
Angaben der Digitalen Bodenbelastungskarte für benachbarte Teilbereiche des Plangebietes lassen für Freiflächen im BPlan Nr. 98 den Rückschluss zu, dass dort die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel im Boden die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist derzeit jedoch nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

Der Umweltbericht im Rahmen der Umweltprüfung sollte zusätzlich folgende Angaben zum Thema Boden enthalten:

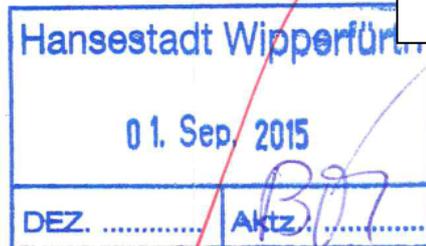
- Erwähnung der Überschreitung von Vorsorgewerten nach BBodSchV.
- Angaben zum Verbleib des bei Baumaßnahmen anfallenden Oberbodens (Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen)
- Ausgleich für die Bodenversiegelung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags
- Maßnahmen zu Verringerung der Bodenversiegelung.

Darüber hinaus bestehen gegen die Planung derzeit keine Bedenken bzw. es werden im aktuellen Verfahrensstand von hier aus keine weiteren Anregungen zur Planung vorgebracht.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



(Eberz)



Herr
Michael von Rekowski
Bürgermeister
Marktplatz 1

51688 Wipperfürth

Teilnahme

ja nein

*Bis in Berlin. → Trompeter, Band
Eingangsbestätigung per Mail evtl.
31. August 2015 03.1*

Bebauungsplan 98 Engelbertusstraße

Sehr geehrter Herr von Rekowski,

*Teilnahme durch H. Trompeter od
H. Beethol - in Absg
(Mail an beide 03.1
ju*

die Kommunalwahlen sind noch gar nicht so lange her und im Wahlkampf bestand parteiübergreifende Einigkeit darüber, dass Politik dringend bürgernäher werden muss und die Anliegen bzw. Sorgen der Wipperfürtherinnen und Wipperfürther wieder zentral in den Mittelpunkt des politischen Handelns gestellt werden müssen.

Vor diesem Hintergrund wenden sich jetzt 45 Anwohner aus der Graf-von-Galen-Straße, Weststraße und Engelbertusstraße an Sie, unsere gewählten Vertreter.

Es geht um den Bebauungsplan 98 (Engelbertusstraße), über dessen weiteres Fortführen demnächst im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt werden soll.

Einleitend muss festgestellt werden, dass die Anwohner vom Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks mehr Informationen und Einbeziehung gewünscht hätten. Anfragen der Betroffenen hierzu wurden oftmals aus Zeitmangel des Bauherren nicht beantwortet.

Betroffen sind unter anderem die bestehenden Wohneinheiten an der Engelbertusstraße. Die Topografie verbunden mit der Höhe der Häuser und der geplanten Straßenführung wird unter anderem zu einer gravierenden Sichtbeeinträchtigung führen, die dem Wohngebiet genau den lebenswerten Charakter nehmen wird, den es jetzt hat.

Außerdem wird der Schall der neuen Straße, die direkt unter der geplanten Bebauung herführen soll, verstärkt gegen die Häuser an der Engelbertusstraße geworfen. Die überwiegende Zahl der Schlafzimmer liegt genau zu dieser Seite. Die nachgerüsteten Balkone an den Häusern, für die die Mieter heute noch erhöhte Mieten bezahlen, sind danach nicht mehr zu gebrauchen. Der Blick ins

Grüne weicht dem Blick gegen die massive Wand eines Mehrfamilienhauses. Die Straße wird direkt an den bestehenden Terrassen in der Engelbertusstraße vorbeigeführt. Eine Privatsphäre ist hier nicht mehr gegeben. Die meisten Mieter leben seit Jahrzehnten dort und haben sich ihre Ruhe- und Sitzgelegenheiten auf den Terrassen- und Gartenflächen liebevoll und individuell eingerichtet.

Die beiden betroffenen Anlieger an der Weststraße befürchten ebenfalls durch die geplanten Garagen und Stellplätze hinter ihren Häusern eine erhebliche Lärmbelästigung. Außerdem wird auch ihnen die freie Sicht aus der bisher einzig nicht bebauten Seite um ihre Häuser herum genommen.

Die Häuser an der Graf-von-Galen-Straße bekommen die beiden Mehrfamilienhäuser plus Garagen und Stellplätze direkt „vor die Nase“ gestellt. Durch die Hanglage fällt das Tageslicht vor allem in die unteren Etagen dieser Bestandsimmobilien ohnehin nur eingeschränkt in den Vormittagsstunden. Durch die geplante Bebauung fällt auch dieses spärliche Licht weg. Die hinter den Häusern liegenden Gärten zur Ostseite heraus werden dann durch die Bebauung permanent im Schatten liegen. Die Privatsphäre der Bewohner in den betreffenden Häusern geht komplett verloren, weil die Bewohner der neuen Häuser sowohl von ihren Balkonen als auch von den rückwärtigen Fenstern aus nächster Nähe in die Gärten und die Fenster der bestehenden Immobilien gucken können. Schlaf- und Kinderzimmer sämtlicher Anlieger an der Graf-von-Galen-Straße liegen zu der Seite der neuen Bebauung bzw. der Stellplatzflächen und Garagen. Es wird also auch dort zu Lärmbeeinträchtigungen kommen.

Nicht zu verstehen ist auch die angedachte Verkehrsführung zu den geplanten Häusern. Von der ohnehin schon zugeparkten und unübersichtlichen Engelbertusstraße soll eine enge und steile Zufahrt zu dem zu erschließenden Grundstück führen. Der steile und kurvige Anstieg der Zuwegung wird es möglicherweise Rettungsfahrzeugen, insbesondere im Winter, fast unmöglich machen, das Gebiet zu erreichen. Für Fahrradfahrer und Fußgänger, vor allem mit Kinderwagen oder Rollatoren, ist die Benutzung aufgrund der Unübersichtlichkeit und der Steigung sehr gefährlich.

Eine geplante nur 4 Meter breite und sich sogar auf unter 3 Meter verjüngende Straße ist wohl ebenfalls der Topografie der schon engen Bebauung geschuldet. Wie soll hier Gegenverkehr und Fußgängerverkehr sinnvoll ablaufen? Die geplanten Stellplätze werden wohl für die Bewohner ausreichend sein, aber wo sollen am Wochenende zusätzliche Besucher parken können? Es gibt jetzt schon ein Riesenparkplatzproblem für die Anwohner.

Beworben wurde das Projekt auch mit der Schaffung von altengerechtem und günstigem Wohnraum. Es wird bezweifelt, dass ältere Menschen die Zuwegung zu den Häusern überhaupt zu Fuß bewältigen können.

Durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Weststraße ist die ursprünglich dort geplante Bebauung bzw. Nutzung als Stellplatzfläche nicht mehr realisierbar. Somit reduziert sich das gesamte Vorhaben auf 10 zu erstellende Wohneinheiten. Für diese zusätzlichen 10 Wohneinheiten wird die Wohnqualität für ca. 30 bis 40 bestehende Wohneinheiten massiv beeinträchtigt. Dies steht grundsätzlich in keinem Verhältnis.

Während andere Städte beginnen, Häuser abzureißen, um Grünflächen in den Innenstädten zu

schaffen, werden hier über Jahrzehnte gewachsene Strukturen zerstört und die Lebens- und Wohnqualität der Anlieger in nicht hinnehmbarem Ausmaß verschlechtert, obwohl eventuell geeignetere Bebauungsflächen in Wipperfürth zur Verfügung stehen und die Bevölkerungsentwicklung stark rückläufig ist. Zusätzlich müssen zahlreiche Baumrodungen vorgenommen werden. Es geht das letzte Stück Grün mitten in dem Wohngebiet verloren, um die Bebauung noch dichter zu machen, als sie ohnehin schon ist.

Flächenverbrauch ist häufig mit dem unumkehrbaren Verlust von Landschaftsräumen verbunden. Er beeinträchtigt landwirtschaftliche Produktionsmöglichkeiten, wirkt sich nachteilig auf Biotop-, Landschafts- und Naturschutz aus, verringert Erholungs-, Ruhe- und Frischluftbereiche und trägt durch ausufernde Siedlungsstrukturen zum Klimawandel. Die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke (von derzeit 94 Hektar pro Tag) stellt ein gravierendes Problem auf dem Weg zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar. Es gibt zahlreiche Kommunen, die diese Problematik erkannt haben und sich mit diversen Initiativen für eine Reduzierung des Flächenverbrauches einsetzen. Zum Beispiel die Aktion „Meilenstein NRW“, wo sich die LAG 21 (Landesarbeitsgemeinschaft Agenda 21 e.V.), das ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung) und die Kommunalagentur NRW unter der Schirmherrschaft des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz zusammengeschlossen haben, um besonders flächensparende Kommunen in NRW zu zertifizieren (<http://www.meilenstein.nrw.de>).

Auch die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Verbrauch an Flächen drastisch zu reduzieren (<http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>).

Ein weiteres Problem im Zusammenhang mit dem Flächenverbrauch ist die, mit dem Bauvorhaben verbundene, Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Werden durch Bau von Straßen, asphaltierten Wegen und Plätzen, Häusern, Gewerbeanlagen und Industrieanlagen, auch im Rahmen von Nachverdichtung, freie Flächen in großem Umfang versiegelt, kann deutlich weniger Regenwasser versickern (<http://www.umweltbundesamt.de/daten/bodenbelastung-land-oekosysteme/bodenversiegelung>). Die damit verbundene Überforderung der Kanalisation ist bei anderen Baugebieten von Wipperfürth schon bekannt.

Unter diesen Gesichtspunkten ist es sinnvoller, nach dem geplanten Abriss des Hauses Ecke Weststraße/Engelbertusstraße dort mit wesentlich geringerem Aufwand ein neues Haus mit mehreren Wohneinheiten zu bauen, ohne der damit verbundenen Zerstörung der „grünen Oase“ mitten in der Stadt und ohne die ganzen aufgezählten negativen Beeinträchtigungen für die Natur und die umliegenden Anwohner. Des Weiteren sollte über eine gründliche Sanierung, Erweiterung bzw. den Umbau von bestehenden Wohneinheiten im gesamten Stadtgebiet diskutiert werden.

Jeder der Unterzeichnenden dieses Briefes ist betroffen und hat seine eigenen Sorgen und Bedenken bei dem Bauvorhaben. Deswegen möchten wir Sie gerne zu einem persönlichen Gespräch einladen. Wir bitten Sie, sich am

Mittwoch 16.09. um 17:30 Uhr |

)

vor Ort die Gegebenheiten anzuschauen und was diese Pläne für verheerende Auswirkungen auf

das Stadtbild, die bisherigen Wohnverhältnisse und die Lebensqualität von uns Anliegern hat.

Wir hoffen, dass Sie ein offenes Ohr für uns haben und unserer Einladung folgen. Sollten Sie an dem vorgeschlagenen Tag verhindert sein, können Sie selbstverständlich auch einen separaten Termin vereinbaren. Ansprechpartner hierfür und für alle weiteren Fragen ist

Mit freundlichen Grüßen

Empfänger: Bürgermeister
Mitglieder und 1. Stellvertreter des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt
Fraktionsvorsitzende von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen, Die Linke



BEW · Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

51688 Wipperfürth, Sonnenweg 30
 42499 Hückeswagen, Bahnhofplatz 12
 42929 Wermelskirchen, Telegrafstraße 60
 Telefon-Sammel-Nr. 02267/686-0
 Telefax 02267/686-599
 Internet: <http://www.bergische-energie.de>
 E-Mail: info@bergische-energie.de

Hansestadt Wipperfürth
 Herrn André Hackländer
 Postfach 1460
 51688 Wipperfürth

Ihr Schreiben	Unsere Zeichen	Ansprechpartner	Telefon	Telefax	E-Mail	Datum
II 61-SHL-Lei 21.01.2013	Technische Dienstleistungen	Detlef Karthaus	02267 / 686-720	02267 / 686-709	detlef.karthaus @bergische-energie.de	24.01.2013

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrter Herr Hackländer,

gegen den Bebauungsplan Nr. 98 (Engelbertusstraße) bestehen seitens der BEW keine Bedenken.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen würden im Zuge des Straßenbaus aus der Engelbertusstraße mit gelegt.

Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen etc. informiert werden.

Mit freundlichen Grüßen

BEW
 Bergische Energie- und Wasser-GmbH

i. A. Detlef Karthaus

i. A. Volker Blechmann

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Stadt Wipperfürth
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
II 61-HI-Lei, Hackländer	22.01.2013	PLEdoc GmbH	102954	24.01.2013

**Bauleitplanung der Hansestraße Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

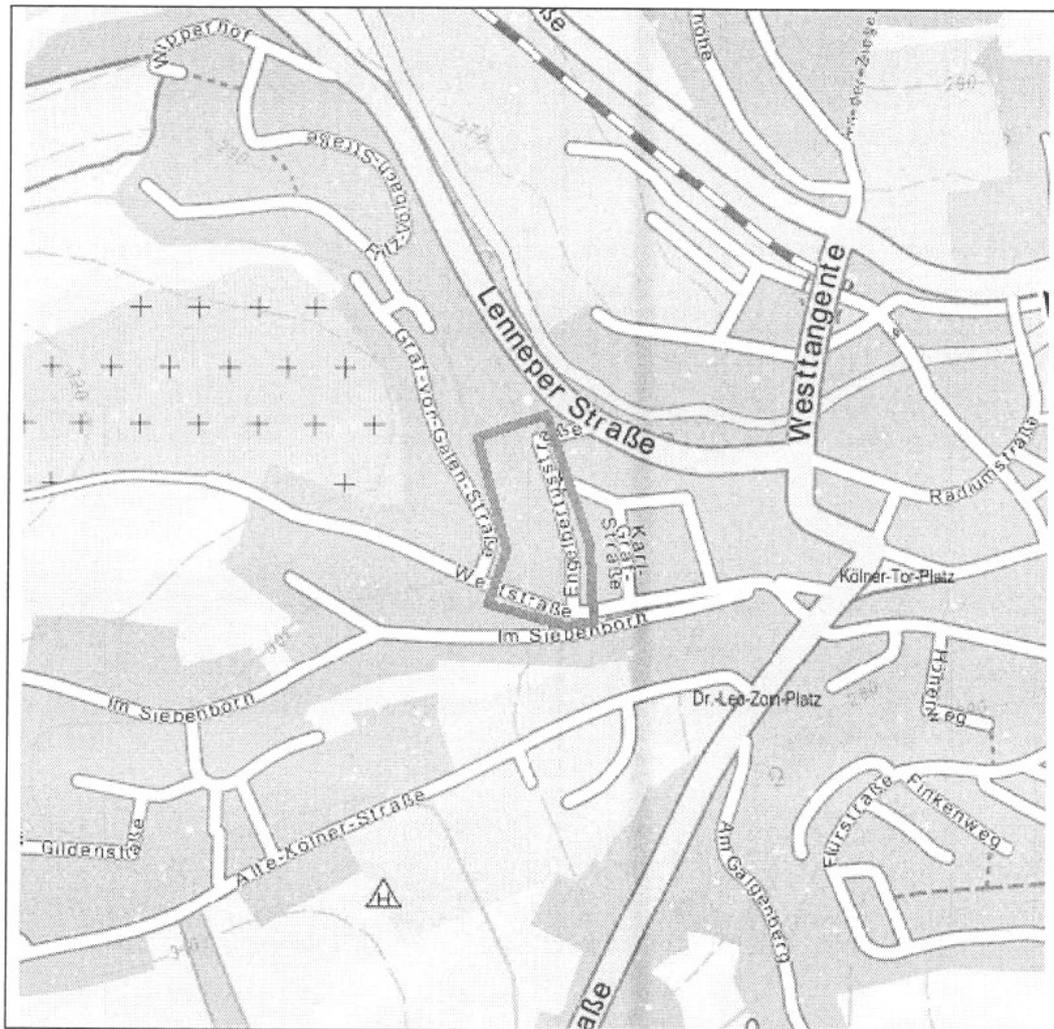
Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 24.01.2013

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Hansestadt Wipperfürth
Andre Hackländer
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Bearbeiter(in):
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl:
Fax:
E-Mail: ZentralePlanungND@umkbw.de

Datum
30.01.2013

Seite 1/1

**Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Sehr geehrter Herr Hackländer,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Es besteht unsererseits Interesse, das Baugebiet mit unseren Produkten zu versorgen. Deshalb haben wir das Bauvorhaben an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet.

Wir werden in Kürze unaufgefordert auf Sie zukommen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@umkbw.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH | Aachener Str. 746-750 | 50933 Köln

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

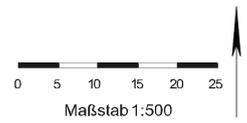
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüller (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Uwe Bärmann | Jens Müller | Jon Garrison

www.unitymedia.de

27/209

Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße Hansestadt Wipperfürth



Bebauungsplan Nr. 98 „Engelbertusstraße“ Hansestadt Wipperfürth

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

- A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

WA

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen.

- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**



Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

- 1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Ga/St

Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sowie Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Ga/St zulässig, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 15 m von der Straßenbegrenzungslinie gemessen und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

In allen Allgemeinen Wohngebieten muss vor der Garage (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe eingerichtet werden. Die Garagen und Carports/Stellplätze können auch als GGa (Gemeinschaftsgaragen) und GSt (Gemeinschaftsstellplätze/Carports) ausgeführt werden.

- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)**

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion, in den Flächen für den Gemeinbedarf ausschließlich einen der Grünanlagen-/Freiflächenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des jeweiligen Baugebietes nicht widersprechen.

Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH - Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

OK - Oberkante in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt die niedrigere Außenwand als maßbestimmend.

Bei Gebäuden mit Satteldächern gilt als Oberkante die Firsthöhe als Schnittlinie der Dachflächen. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt als Oberkante die höhere Dachabschlusslinie.

2.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

0,4 Die Grundflächenzahl gemäß den Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze festgeschrieben.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

II Die Zahl der Vollgeschosse gemäß den Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen wird als Obergrenze auf 2 Vollgeschosse festgeschrieben.

2.4 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird gemäß der Eintragungen in Planzeichnung und Nutzungsschablonen im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ auf 6 Wohneinheiten (WE) und im Allgemeinen Wohngebiet WA² auf 2 WE als Obergrenze festgeschrieben.

6 WE

2.5 Gebäudestellung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Hauptfirstrichtung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA¹ und WA³ sind die Firstlinien parallel zu den Längsseiten des Hauptgebäudes auszurichten (Traufständigkeit).

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

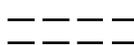
Gemäß § 23 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenze um höchstens 0,50 m zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrliche Mischfläche

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Die gemäß Planeinschrieb gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger und Leitungsbetreiber zu belasten.

6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigen

Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breittufiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein, Kies.

6.2 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Baugebieten sind gärtnerisch zu gestalten.

6.3 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

7 Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)

7.1 Dachgestaltung

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

7.2 Dachneigung

Für Pultdächer wird die Dachneigung auf mindestens 5° bis maximal 15° festgeschrieben. Ungleiche Neigungen der Satteldachseiten sind unzulässig.

7.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° auf maximal der Hälfte der Trauflänge zulässig. Sie müssen von der Außenseite der giebelseitigen Wand mindestens 1,50 m entfernt liegen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

7.4 Grundstücksgestaltung

Sofern Mülltonnenplätze, Geräteboxen und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie baulich zu gestalten oder zu begrünen.

7.5 Trennwände

Gartenseitige Trennwände zwischen Terrassen bei Doppel-, Reihen- und Mehrparteienhäusern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude als Hecken, in Holz oder dem Material der Hausfassade auszuführen.

8 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

9 Hinweise und Darstellungen ohne Normcharakter (§ 1 Abs. 2 PlanzV)



geplante Verkehrsraumgestaltung



Aufstellplätze für die Feuerwehr

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

NUTZUNGSSCHABLONEN

WA¹		WA²		WA³		Baugebietsbezeichnung	
0,4	II	0,4	II	0,4	II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
6 WE		2 WE				Zahl der Wohneinheiten	

Bebauungsplan Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 09.08.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße beschlossen, um eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich an der Engelbertusstraße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Entlang der Westseite der Engelbertusstraße stehen Geschosswohnungsbauten des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth. Einerseits zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes und der dazu erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten, andererseits für eine Bestandsergänzung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und entlang der Engelbertusstraße bis zur Einmündung in die Weststraße im Sinne einer Nachverdichtung im bereits überbauten Innenbereich soll der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße aufgestellt werden.

Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen sind Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke an der Weststraße, die den Geltungsbereich nach Süden erfassen.

Ein wesentlicher Grund für die Aufstellung eines Bebauungsplanes statt einer Bebauung im Innenbereich nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) liegt im Erfordernis, für die zwei ermöglichten neuen Wohnhäuser im von der Engelbertusstraße aus betrachtet rückwärtigen Bereich auf einer rundum von bereits bebauten Wohnbaugrundstücken eingeschlossenen Freifläche eine angemessene Erschließung von der Engelbertusstraße aus in das Plangebiet zu führen und die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Der Parkraum im Umfeld ist sehr eingeschränkt, so dass mit der Planung auf keinen Fall ein höherer Parkdruck erzeugt werden soll.

2. Ziel und Zweck der Planung

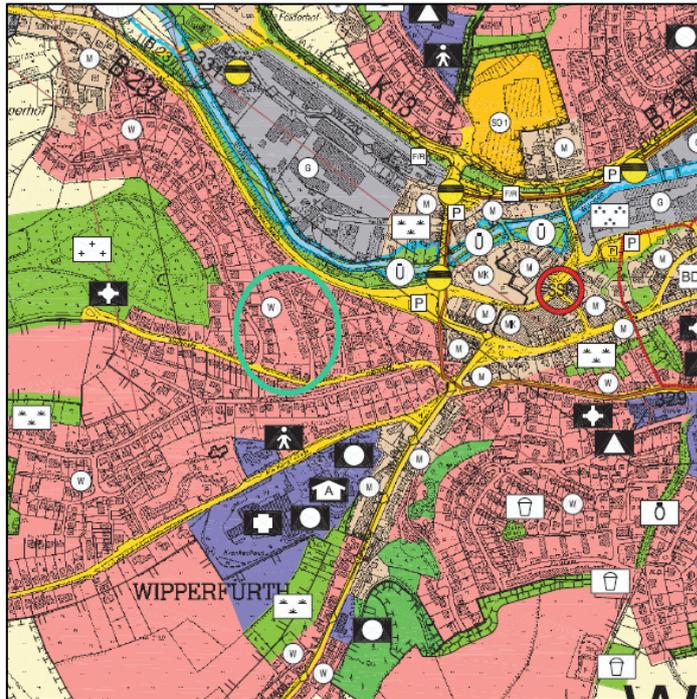
Im Hinterland der Geschosswohngebäude des Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürth liegt eine großzügige Freifläche, die als Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich für eine ergänzende Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau erschlossen werden soll. Außerdem soll als Ersatz für das Wohnhaus Ecke Engelbertusstraße/Weststraße ein weiteres Mehrfamilienhaus mit einer Ausrichtung entlang der Engelbertusstraße entstehen können.

Planziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Wohngebäudebestandes einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten, die Ermöglichung von zusätzlichen Stellplätzen und/oder Garagen zur Entspannung des vergleichsweise hohen Parkdruckes im Umfeld der Engelbertusstraße, die Ausweisung von Bauflächen für drei Mehrparteien-Wohnhäuser und die Erschließung der neuen Baufelder über einen privaten Stichweg mit den erforderlichen und zusätzlichen Stellplatz- und sonstigen gebotenen Verkehrsflächen (Aufstellflächen für die Feuerwehr).

3. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den Planbereich vollständig als zusammenhängende Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Hansestadt Wipperfürth, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Hansestadt Wipperfürth.

4. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Westrand der Wipperfürther Innenstadtbereiche etwa in der Mitte eines Hangrückens, der sich aus der Wipperniederung nach Nordwesten erstreckt und mit dem Friedhof an der Weststraße seinen höchsten Punkt erreicht. Er wird begrenzt im Osten durch die Engelbertusstraße, im Süden durch die Weststraße, im Westen durch die gartenseitigen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke an der Graf-von-Galen-Straße und im Norden durch eine Grundstücksgrenze in Höhe des nahezu rechtwinklig zur Lenneper Straße hinab führenden Abschnitts der Engelbertusstraße. Hier grenzen unmittelbar Hausgartenbereiche mit einigen darin eingeschlossenen Nebengebäuden an.

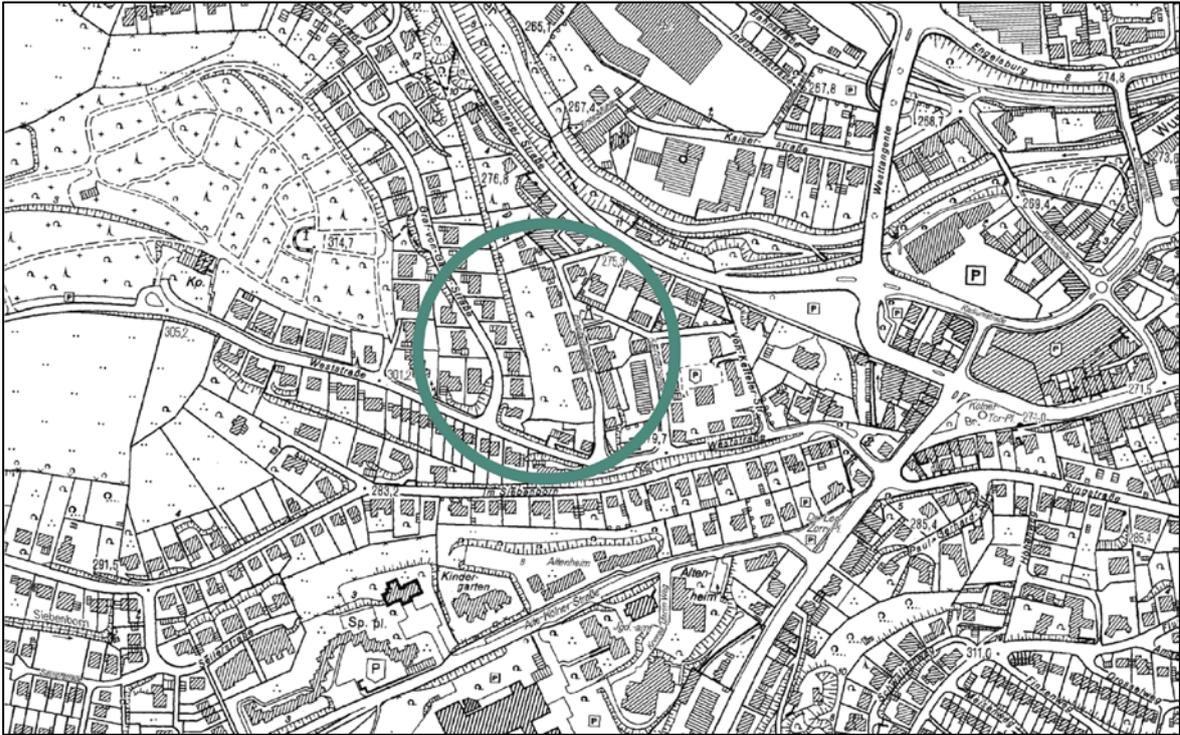
Im Westen des Plangebietes schließen sich zunächst die Wohnbauflächen entlang der Graf-von-Galen-Straße an, dahinter liegt der Friedhof an der Weststraße.

Nördlich liegen einige Wohnbaugrundstücke, die von der Lenneper Straße aus erschlossen sind.

Auf der dem Plangebiet gegenüber liegenden Seite der Engelbertusstraße setzt sich ein Wohngebiet fort, das von Geschosswohnungsbau geprägt ist, insbesondere

durch Wohnanlagen des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth. Nach Süden schließen sich die von Einzel- und Doppelhäusern geprägten Wohnbereiche an der Weststraße und der Straße Am Siebenborn an, daran wiederum die Gemeinbedarfsflächen unterschiedlicher Einrichtungen an der Alten Kölner Straße, wie Altenheime, Kindergarten und Krankenhaus. Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Planzeichnung und der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,8 ha.



Auszug aus der Deutschen Grundkarte, Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

5. Vornutzung

Der gesamte Siedlungsbereich westlich der Innenstadt zwischen Kölner-Tor-Platz, alter Kölner Straße und Lenneper Straße ist gekennzeichnet durch eine gemischte Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten, ebenso aber auch freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gartengrundstücken. Solche Gärten schließen sich im Westen des Planbereiches unmittelbar an. Sie gehören zu zum Teil villenartigen und bungalowförmigen Einfamilienhäusern an der Graf-von-Galen-Straße. Die Geschosswohnhäuser im Umfeld, so auch an der Engelbertusstraße, sind weit überwiegend zweigeschossig, vereinzelt sind die Dachgeschosse ausgebaut.

An der Weststraße stehen innerhalb des Geltungsbereiches Einfamilien- bzw. Doppelhaushälften. Ein großes Gartengrundstück ganz im Südwesten des Planbereiches wird zukünftig als Baugrundstück ausgewiesen. Das Wohnhaus an der Einmündung der Engelbertusstraße in die Weststraße wurde kürzlich vom Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürth erworben und soll durch einen Geschosswohnungsbau ersetzt werden.

Hinter den Wohnhäusern an der Engelbertusstraße und den von diesen ausgehenden Außenwohnbereichen und Gärtchen schließt sich eine Freifläche an, die derzeit weit überwiegend rasenbestanden ist und ohne scharfe Trennung in die Außenwohnbereiche und Ziergärten übergeht. Die Freifläche ist die einzige ihrer Art im

beschriebenen Siedlungsbereich.

Am Westrand der Freifläche geht ein schmaler Gehölzsaum heimischer Straucharten und vor allem mittelalter Fichten und Edeltannen in die Bepflanzung der dahinter liegenden Gärten der Graf-von-Galen-Straße über. Zwei Obstbäume in schlechtem Erhaltungszustand weisen auf eine mögliche Vornutzung als intensiver genutzte Hausgärten hin. Die Gehölze sind zwischenzeitlich Mitte Februar 2016 entfernt worden.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von drei Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei das Allgemeine Wohngebiet WA³ an der Westseite der Engelbertusstraße bereits vollständig bebaut ist. Die hier ausgewiesenen Baufenster (von Baugrenzen umfahrene Flächen) erlauben aber geringfügige Erweiterungen u. a. für energetische Sanierungen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA² entlang der Weststraße ist neben den Möglichkeiten für baulicher Erweiterungen wie im WA³ auch die Einbeziehung eines intensiv genutzten Hausgarten vorgesehen, so dass hier ein neuer Bauplatz für ein Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen kann. Ziel ist das Schließen einer Baulücke im baulichen Zusammenhang der Straßenrandbebauung an der Weststraße.

Das Allgemeine Wohngebiet WA¹ ist für drei Neubauten vorgesehen. Nach ersten Plankonzepten schaffen die Ausweisungen und Festsetzungen Raum für zweigeschossige Mehrparteienwohnhäuser mit je höchstens 6 Wohnungen. Geplant sind von den Außenkanten der Gebäude zurück gesetzte Dachgeschosse mit einem Pultdachabschluss, Zwerchhäuser als Eingangsbereiche sowie im Erdgeschoss kleine Anbauten, die sich zu Terrassen als Außenwohnbereiche öffnen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Wohnnutzung im weiteren Umfeld des Plangebietes werden Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das ermöglicht, neben dem Wohnen selbst auch das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen im Wohngebiet unterzubringen und gegebenenfalls den Komfort für die Bewohner zu verbessern und eigentlich unnütze Wege z. B. ins Stadtzentrum zu vermeiden. In den Festsetzungen werden aber Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene bzw. auch die vorhandene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungswesens).

Diese Gliederung nach der Art der Nutzung, wie sie in § 1 Abs. 4 bis 7 BauNVO ermöglicht wird, ergänzt die zeichnerischen Ausweisungen der Baufenster, des Nutzungsmaßes und der Erschließung, die bereits für sich genommen Nutzungsformen ausschließt, die z. B. einen hohen Platzbedarf aufweisen.

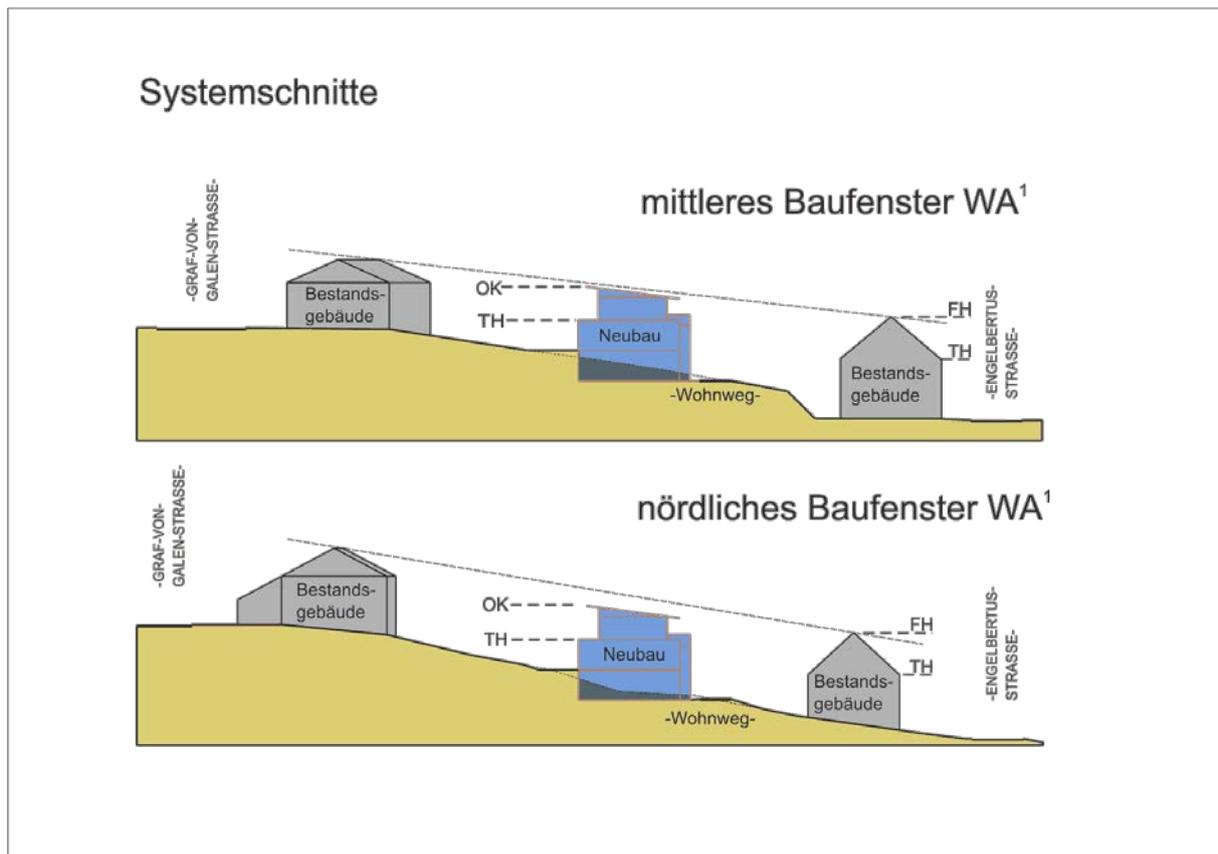
Die drei unterschiedlichen Baugebiete WA¹ bis WA³ unterscheiden sich hinsichtlich des vorgegebenen Maßes der baulichen Nutzung, nicht aber durch die Art der baulichen Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sicherstellen, dass sich

die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung vor allem im WA¹ im Inneren des Blockbereiches in dieses bauliche Umfeld einfügen. Wie bei den Mehrfamilienhäusern an der Engelbertusstraße auch sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein, ein Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Dafür sorgen die Festsetzungen einer Traufhöhe und einer maximalen Bauhöhe. Diese maximale Bauhöhe wird definiert als Oberkante OK, womit sowohl Sattel- als auch Pultdächer gleichermaßen erfasst werden. Bei der Bestimmung des oberen Bezugspunktes wird auf beide Dachformen Bezug genommen.

Die Festschreibungen von Traufhöhen und der maximalen Bauhöhe OK in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse gibt eine Höhenentwicklung für die Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ vor, die zwischen den Gebäudehöhen an der Graf-von-Galen-Straße und den Geschosswohnungsbauten an der Engelbertusstraße vermittelt: trotz der Hanglage soll die Neubebauung nicht über die weiter oberhalb am Hang gelegene Wohnbebauung der Graf-von-Galen-Straße hinausragen und auch die Kubatur der Häuser an der Engelbertusstraße nicht übertreffen, sondern sich in das Siedlungsbild einpassen.



Darstellung nach: M18 architekten + stadtplaner, Köln, ohne Maßstab

Die Bauhöhenfestsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ nehmen dagegen den Bestand auf: im Allgemeinen Wohngebiet WA² wird auch für das zusätzliche Baugrundstück eine Eingliederung in den baulichen Zusammenhang entlang der Weststraße vorgegeben.

Die drei Wohngebiete unterscheiden sich vor Allem hinsichtlich der zulässigen Höchstzahl an Wohnungen je Wohnhaus: während für das Wohngebiet an der Weststraße mit zwei zulässigen Wohneinheiten je Gebäude eine Einfamilien- oder Doppelhausbauweise vorgegeben wird, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA¹ mit je 6 Wohnungen je Gebäude eine Mehrfamilienhausbauweise ermöglicht. Im gewachsenen Bestand des WA³ ist eine solche Festsetzung nicht relevant, eine Neubaumög-

lichkeit besteht hier, absehbar auf den Planungshorizont eines Bebauungsplanes, nicht.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die dem Planziel einer maßvollen Nachverdichtung gerecht wird. So soll insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung bezogen auf einen großen allgemeinen Rahmen Rechnung getragen werden. Eine Nachverdichtung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO wäre kaum angemessen.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschah auf Antrag des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth, der auch eine erste Konzeption für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf der Freifläche im Blockinnenbereich enthielt. Sie geht von einer zweigeschossigen Bebauung mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit einem schwach geneigten Pultdach aus. Dieses Konzept wird u. a. mit der ausdrücklichen Zulässigkeit von Pultdächern unterstützt. Angesichts der Vielzahl von Ausprägungen von geneigten Dächern im Plangebietsumfeld entspricht dies auch einem Einfügen in den Bestand.

Auch der dritte potentielle Neubau soll sich an diesem Muster orientieren.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Wohnhäuser in Wipperfürth gestellt werden, um ein Minimum an einem einheitlicheren Siedlungsbild in diesem innenstadtnahen Bereich zu sichern.

Auf eine Angabe zur Firstrichtung für die neuen Bauflächen im WA¹ wird verzichtet. Das planerisch/gestalterische Ziel, eine Vermittlung der Höhenlagen der Wohnbebauung an der Graf-von-Galen-Straße und der Engelbertusstraße herbeizuführen, wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe OK völlig ausreichend bestimmt. Textlich ist festgesetzt, dass die Oberkante bei Pulthäusern der Höhe der höheren Dachabschlusslinie entspricht. Für das Baufenster an der Engelbertusstraße hingegen wird die Firstrichtung auch in der Plankarte ausgewiesen, um eine Ausrichtung des Baukörpers an dieser Straße zusätzlich zu untermauern

Für das Allgemeine Wohngebiet WA³ ist die Festsetzung von Firstrichtungen wenig zielführend, da einerseits die Gebäude ja bereits errichtet sind, andererseits je nach Gebäude/Gebäudeteil hinsichtlich der Dachausrichtung differenzieren.

Anders stellt sich die Situation im Allgemeinen Wohngebiet WA² dar, wo die Wohnhäuser entlang der Weststraße im Bestand traufständig sind. Dies wird durch die Festsetzung aufgegriffen.

6.4 Erschließung

Die Baufenster an der Engelbertusstraße und an der Weststraße sind bereits über diese Straßen erschlossen, was auch für die technische Infrastruktur gilt. Anders ist dies für die neuen Baufenster im rückwärtigen Bereich der Engelbertusstraße: sie sind von dieser zu weit entfernt, um unmittelbar angebunden zu werden. Hier soll eine private Erschließungsstraße als Zufahrt Abhilfe schaffen. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist angesichts der geringen Erschließungslast nicht erforderlich und auch nicht im öffentlichen Interesse. Die Verkehrsfläche kann so auf das absolut erforderliche Mindestmaß an Ausbauart und Flächeninanspruchnahme redu-

ziert werden, was im Einklang steht zum Anspruch des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden besonders sparsam umzugehen.

Das macht aber zur (bau- und planungsrechtlichen) Sicherung der privaten Erschließung die Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich, die zu Gunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten (Anlieger und Versorgungsträger) eingerichtet werden müssen.

Der Einmündungsbereich in die schmale Engelbertusstraße erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit rechtwinklig. Hier weist die Planstraße mit 4,75 m (einschließlich der erforderlichen Rückenstützen) eine Breite auf, die gerade noch den Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw bei langsamen Fahrttempo und wenig Bewegungsspielraum gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zulässt. Diese Ausbaubreite soll bis zu den Gemeinschaftsstellplatzanlagen im Süden des Allgemeinen Wohngebietes WA¹ gelten. So kann eine gerade noch als verkehrssicher zu bezeichnende Andienung der Stellplatz- und Garagenanlagen geschaffen werden. Für den gelegentlich auftretenden Begegnungsfall Pkw/Müllfahrzeug oder Kleintransporter (z. B. der Paketdienste) sind Ausweichstellen vorgesehen, die im Notfall auch als Aufstellflächen für die Feuerwehr und die Rettungsdienste dienen können (Flächengröße von 5 m x 10 m gemäß der Vorgaben des Fachbereichs II der Hansestadt Wipperfürth). Mit einer Breite von 5,50 m (einschließlich Rückenstützen) genügen sie jedoch nicht dem Begegnungsfall Müllfahrzeug/Kleintransporter. Dieser kann nur in der Wendeanlage am nördlichen Ende der Wohnstraße abgewickelt werden. Der Wenderadius von 6 m genügt den Anforderungen an das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs gemäß der RASt 06.

Die erforderlichen Leitungen zur Erschließung der zwei Wohnhäuser können im Straßenraum verlegt werden. Nur die Hausanschlussleitungen werden – wie üblich – im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße verlaufen müssen. Sie bedürfen aber keiner Sicherung durch Leitungsrechte oder dergleichen.

6.5 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr in den Allgemeinen Wohngebieten WA² und WA³ bestehen grundsätzlich Unterbringungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken, teilweise auch innerhalb der Baufenster. Im Allgemeinen Wohngebiet WA², wo ein nicht unerheblicher Höhenunterschied die Errichtung eines zur Straßenseite ebenerdigen Untergeschosses ermöglicht, bietet es sich in besonderem Maße an, die Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren. Für (mindestens) eine Garage je Wohnhaus ist aber für alle Bauplätze auch im seitlichen Grenzabstand ausreichend Platz.

Im WA³ werden nunmehr nur die Bestandsgaragen als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Da der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ein Angebotsbebauungsplan ist, der zwar zwingende Einschränkungen für die bauliche Nutzung definiert, aber keine zwingend umzusetzenden Maßnahmen festsetzt, wird auf eine räumliche Ausweisung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen ansonsten verzichtet. Durch die Textlichen Festsetzungen werden diese Anlagen bis zu einer Tiefe von 15 m von der Engelbertusstraße aus ermöglicht. Dadurch ist es dem Bauverein eG Wipperfürth als Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer möglich, Stellplätze und Garagen nach Bedarf z. B. zwischen die Bestandsgebäude zu platzieren und auch die Bereiche zwischen den Gebäuden und der Engelbertusstraße entsprechend (für Stellplätze) zu nutzen.

Mit der Anpassung des Erschließungsstiches im WA¹ gegenüber dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung sind im Süden des Baugebietes Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und -garagen neu ausgewiesen worden, die die Anregung nach einer Entschärfung des Parkraum mangels im Umfeld der Engelbertusstraße aufgreifen.

Öffentliche Stellplätze z. B. für Besucher sind nicht vorgesehen. Insgesamt soll für jede der maximal zulässigen Wohneinheiten jeweils ein Stellplatz zugewiesen werden können. Zusätzliche Stellplätze sollen den Anliegern der Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ zu Gute kommen. Damit kann das Planziel, für jede Wohneinheit auch einen Stellplatz anzubieten, trotz der aus Gründen des Flächenverbrauchs und der Erschließungskosten bewusst gering veranlagten Ausbaugrade der Wohnstichstraße erreicht werden.

6.6 Natur und Landschaft, Grünflächen

Für die bereits längst bebauten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete WA² und WA³ entlang der Engelbertus- und der Weststraße sieht der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Auch ein noch unbebautes Gartengrundstück im äußersten Südwesten des Plangebietes ist bereits heute und ohne die Festschreibungen eines Bebauungsplanes Bauland auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Trotz der ermöglichten geringfügigen Erweiterungen und der Möglichkeit, weitere Stellplätze und Garagen anzulegen, hat für diese Bereiche der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft längst stattgefunden oder ist jedenfalls bereits zulässig. Im Innenbereich greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht. Dies regelt § 18 Abs. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG).

Anders stellt sich die Situation im für eine Neubebauung vorgesehenen Allgemeinen Wohngebiet WA¹ dar. Zwar ist eine Wohnnutzung im überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umfeld an sich auch dann kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes, wenn sie mit einer Neubebauung verbunden ist. Aber der Bau der Zufahrt zu zwei der neuen Baufenster stellt unzweifelhaft einen solchen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG dar, da er nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Für das Baurecht im unbeplanten Innenbereich ist die gesicherte Erschließung Voraussetzung.

Die geplante und durch den Bebauungsplan ermöglichte Neubebauung von drei Geschosswohnungsbauten und die hierzu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entsprechen allerdings sinngemäß einer Nachverdichtung im Innbereich wie sie § 13a BauGB ausdrücklich vorsieht. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, dann gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder aber generell als zulässig. Von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens soll im vorliegenden Fall jedoch kein Gebrauch gemacht werden, u. a. weil durch den Bau der Planstraße de facto ein Eingriff ausgelöst wird, da sie nicht nach § 34 BauGB ohne weiteres zulässig wäre.

Zur fachlichen Begleitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für diesen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden¹. Die Belange des Naturschutzes können durch dessen Berücksichtigung im Umweltbericht völlig ausreichend in die Abwägung zu diesem Bebauungsplan eingestellt werden. Im

¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße, PLANWerk, Dormagen im Februar 2016

Ergebnis werden Minderungsmaßnahmen beschrieben und ein Ausgleichsdefizit ermittelt. Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplangebiet Nr. 98 Engelbertusstraße nicht vorgesehen. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene Gehölzbestand wurde zwischenzeitlich gerodet und entfernt. Die nach Umsetzung der Planung entstehenden Freiflächen sollen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gärtnerisch genutzt werden und sollen den Bewohnern zur Verfügung stehen u. a. als Außenwohnbereiche, Hausgärten oder gegebenenfalls auch als Kinderspielflächen. Raum für ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen bleibt kaum. Auch Begrünungsmaßnahmen aus gestalterischen Gesichtspunkten mit wenigstens eingeschränkter ökologischer Funktion sollen unterbleiben. Daher soll der erforderliche ökologische Ausgleich durch den Rückgriff auf ein Ökokonto in monetärer Form geschehen.

In jedem Falle erforderlich ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung – unabhängig von einem naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand. Die Artenschutzbestimmungen gelten immer, selbst wenn keine Bautätigkeit (einschließlich Rückbau) stattfindet: auch die geplante Nutzung muss artenschutzkompatibel sein. Zu diesem Bebauungsplan wurde deshalb eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt². Sie bestätigt, dass planungsrelevante Auswirkungen artenschutzrechtlicher Art nicht entstehen.

6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Um die entwässerungstechnische Erschließung zu gewährleisten, muss die hydraulische Leistungsfähigkeit der Kanalinfrastuktur überprüft werden. Eine gesicherte Ableitung des häuslichen Abwassers ist aber gesichert. Je nach Ergebnis der angesprochenen Überprüfung muss das Niederschlagswasser aber vor Ort versickert werden. Dann ist zunächst ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich, das Maßnahmen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers vorschlagen muss. Die angesprochene Überprüfung wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen und je nach vorgefundener Sachlage zu einer entsprechenden Ergänzung der Festschreibungen des Bebauungsplanes führen müssen.

7. Demografische Auswirkungen

Planziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Eigentümer und Träger der ermöglichten Baumaßnahme ist der Gemeinnützige Bauverein eG Wipperfürth. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Entwicklung von erschwinglichem Wohnraum in der Sparte Geschosswohnungsbau. Eine wenn auch geringfügige Entspannung in diesem stark nachgefragten Wohnungsmarktsegment kommt erfahrungsgemäß besonders älteren Menschen zu Gute. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,83 ha.

Allgemeine Wohngebiete WA: ca. 7.585 m²

² Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße der Hansestadt Wipperfürth, PLANWerk, Dormagen im Februar 2016

private Verkehrsflächen / Wohnweg: ca. 730 m²

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich; Alle Flächen des Plangebietes entsprechend der Festschreibungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes befinden sich im Besitz des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth als vornehmlichen Vorhabenträger und darüber hinaus in Teilen im Besitz privater Eigentümer. Die Planentwicklung erfordert keine Maßnahmen der öffentlichen Hand über das für Neu- und Umbaumaßnahmen erforderliche Maß hinaus.

10. Kosten

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Bearbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung trägt der Antragsteller, im vorliegenden Fall der Gemeinnützige Bauverein eG Wipperfürth.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

11. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt westlich der Wipperfürther Innenstadt zwischen der Engelbertusstraße, der Weststraße, der Graf-von-Galen-Straße und den Wohnbaugrundstücken an der Lennepers Straße. Planziele des Bebauungsplanes sind die Sicherung des Wohngebäudebestandes einschließlich geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten, die Ermöglichung von zusätzlichen Stellplätzen und/oder Garagen zur Entspannung des vergleichsweise hohen Parkdruckes im Umfeld der Engelbertusstraße, die Ausweisung von Baufenstern für drei Mehrparteien-Wohnhäusern und die Erschließung der neuen Baufelder über einen privaten Stichweg mit den erforderlichen und weiteren Stellplatzflächen und sonstigen gebotenen Verkehrsflächen.

12. Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 7.585 m ²
Straßenverkehrsfläche:	ca. 730 m ²

13. Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

14. Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

15. Planvorhaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von drei Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei das Allgemeine Wohngebiet WA³ an der Westseite der Engelbertusstraße bereits vollständig bebaut ist. Die hier ausgewiesenen Baufenster (von Baugrenzen umfahrene Flächen) erlauben aber geringfügige Erweiterungen u. a. für energetische Sanierungen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA² entlang der Weststraße ist neben den Möglichkeiten für baulicher Erweiterungen wie im WA³ auch die Einbeziehung eines intensiv genutzten Hausgarten vorgesehen, so dass hier ein neuer Bauplatz für ein Einfamilien- oder Doppelhaus entstehen kann. Ziel ist das Schließen einer Baulücke im baulichen Zusammenhang der Straßenrandbebauung an der Weststraße.

Das Allgemeine Wohngebiet WA¹ ist für drei Neubauten vorgesehen. Nach ersten Plankonzepten schaffen die Ausweisungen und Festsetzungen Raum für zweigeschossige Mehrparteienwohnhäuser mit je höchstens 6 Wohnungen. Geplant sind von den Außenkanten der Gebäude zurück gesetzte Dachgeschosse mit einem Pultdachabschluss, Zwerchhäuser als Eingangsbereiche sowie im Erdgeschoss kleine Anbauten, die sich zu Terrassen als Außenwohnbereiche öffnen.

Zwei der neuen Bauplätze liegen – von der Engelbertusstraße rückversetzt – im Blockinnenbereich. Außerdem soll das Wohnhaus an der Ecke Engelbertusstraße/Weststraße durch einen Mehrfamilien-Neubau in ähnlicher Art und Weise ersetzt werden.

16. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die vorliegende Planung wird unter der Systematik der Umweltschutzgüter der einschlägigen Umweltgesetzgebung vorgenommen. Der Bestandsbeschreibung schließt sich die Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung an und es erfolgt einzelaspektweise eine Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen.

16.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet derzeit über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus Immissionen ausgesetzt ist oder das von ihm Immissionen ausgehen, die eine Belastung für den Menschen und seine Gesundheit auslösen könnten. Die Umweltsituation bezogen auf dieses Schutzgut unterscheidet sich nicht von der der umliegenden Wohnbereiche.

An vielbefahrenen Straßen wie der Gladbacher Straße ist grundsätzlich mit einer erhöhten Konzentration von inhalierbaren Feinstaubpartikeln bzw. lungengängigem Feinstaub durch Abgase (Ruß) und Materialabrieb (Reifen-/Bremsen-/Straßenbeläge) zu rechnen, die über die allgemeine Hintergrundbelastung hinausgeht. Darüber hinaus werden reaktionsfähige Gase (Stickoxide) emittiert, die zu einer generellen Erhöhung der atmosphärischen Feinstaub- bzw. Schwebstaubbelastung beitragen können. Die Entfernung des Plangebietes von der Gladbacher Straße und die erhöhte topografische Position schließen eine solche, zumindest nennenswerte Zusatzbelastung jedoch aus.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sieht Flächen für Ne-

benanlagen vor, die Platz für mehr als acht Stellplätze und/oder Garagen bieten. Sie sind als Nebenanlagen durch Textliche Festsetzung den Bewohnern der Wohngebiete zugeordnet. Dadurch wird ein Schallgutachten in der Regel und auch in diesem Fall nicht erforderlich, wie die Parkplatzlärmstudie (Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, Bayrisches Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage, August 2007) ausführt: „Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die verursachte Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“ Die Parkplatzlärmstudie wird üblicherweise bundesweit zur Anwendung gebracht, um Lärmimmissionen von (nicht gewerblichen oder dem Gewerbe zuzuordnenden) Gemeinschaftsstellplätzen und –garagen zu erfassen und zu bewerten.

Bewertung

Weitere erheblich belastende Immissionen im Sinne des BImSchG wie Luftschadstoffe, Erschütterungen, Lichtimmissionen oder elektromagnetische Felder sind angesichts der vorhandenen Nutzungen im Umfeld nicht zu erwarten.

Ebenso wenig gehen von der durch den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße ermöglichten Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung Emissionen aus, die eine relevante Größenordnung erreichen könnten. Dazu sind die Wirkfaktoren schlicht zu schwach ausgeprägt.

16.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet und sein Umfeld werden hinsichtlich dieser Schutzgüter geprägt durch die Hausgärten der Wohngebiete und den ein Stück weiter westlich gelegenen Friedhof. Der von den Straßen abgewandte Teil des Plangebietes stellt sich als Freifläche im Siedlungsbereich dar, die den Geschosswohnungsbauten an der Engelbertusstraße zugeordnet ist. Sie wird offensichtlich gelegentlich von den Anwohnern als Erweiterung der Außenwohnbereiche genutzt und geht ohne scharfe Trennung in deren Außenwohnbereiche und Ziergärten über. Diese Freifläche ist die einzige dieser Art im weiteren Siedlungszusammenhang.

Der weit überwiegende Flächenanteil entfällt auf eine Schnittrasenfläche, die am Rand zu den Wohnbereichen vereinzelt einzelne sehr junge Gehölzpflanzungen ohne nennenswerte Kronentraufbereiche (z. B. ein Hainbuchen-Heister) aufweisen.

Am Westrand der Freifläche im Übergang zu den Hausgärten der Wohnhäuser an der Graf-von-Galen-Straße stehen einige Bäume und Sträucher, wobei z. T. nicht klar zu ermitteln ist, ob diese auf dem Plangrundstück oder auf dem Nachbargrundstück wurzeln und nur die Kronentraufbereiche über die Grenze ragen. Der Bestand setzt sich zusammen aus überwiegend heimischen Straucharten (aber auch u. a. Forsythie) und vor allem mittelalten Fichten und Edeltannen. Zwei Obstbäume in schlechtem Erhaltungszustand weisen auf eine mögliche Vornutzung als intensiver genutzte Hausgärten hin.

Alle Gehölze wurden zwischenzeitlich Mitte Februar 2016 entfernt.

In aller Regel stellen Rodungen von Gehölzen aller Art und Bodenversiegelungen durch Überbauung wie sie der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße vorsieht, (auch) Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen dar. Mindestens wird die Möglichkeit der Besiedelung durch Pflanzen und bodenaffine Tierarten dauerhaft unterbunden.

Die nach Umsetzung der Planung entstehenden beziehungsweise verbleibenden Freiflächen sollen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gärtnerisch genutzt werden und den Bewohnern zur Verfügung stehen u. a. als Außenwohnbereiche, Hausgärten oder gegebenenfalls auch als Kinderspielflächen. Raum für ökologisch sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen bleibt kaum. Auch Begrünungsmaßnahmen aus gestalterischen Gesichtspunkten mit wenigstens eingeschränkter ökologischer Funktion sind nicht vorgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Ermittlung und Bewertung der potentiellen Eingriffe und des ökologischen Zustandes des Plangebietes vor und nach Umsetzung der Planung ist für diesen Bebauungsplan ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden³.

Für die bereits längst bebauten Wohnbaugrundstücke entlang der Engelbertus- und der Weststraße sieht der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Auch ein noch unbebautes Gartengrundstück im äußersten Südwesten des Plangebietes ist bereits heute und ohne die Festschreibungen eines Bebauungsplanes Bauland auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Trotz der ermöglichten geringfügigen Erweiterungen und der Möglichkeit, weitere Stellplätze und Garagen anzulegen, hat für diese Bereiche der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft längst stattgefunden oder ist jedenfalls bereits zulässig. Dies regelt § 18 Abs. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG). Diese Bereiche werden hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend nicht berücksichtigt.

Für die verbleibenden Bereiche wird der ökologische Wert im Bestand nach LUDWIG⁴ mit 31.000 ökologischen Wertpunkten ermittelt. Dem steht ein Wert der untersuchten Flächen nach Umsetzung der Planung von 15.220 ökologischen Wertpunkten gegenüber, so dass sich rein rechnerisch ein Defizit von rund 51 % oder -15.780 ökologischen Wertpunkten ergibt.

Bei der Wertermittlung wurden folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Stellplatzflächen und deren Zufahrten wie auch die Zufahrten von und die Aufstellflächen vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein oder Kies zu gestalten.
- Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

Die Maßnahmen finden ihren Niederschlag in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Kompensation des Ausgleichsdefizites soll durch das Ausbuchen von 15.780 ökologischen Wertpunkten aus dem Ökokonto zur Maßnahme „Steinbruch Ohl“ erfolgen. Erforderlich wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße. Dann ist aus fachlicher Sicht

³ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 der Hansestadt Wipperfürth Engelbertusstraße, PLANWerk, Dormagen im Februar 2016

⁴ Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, Dankwart Ludwig, Froelich + Sporbeck, Bochum im Januar 1991, 48 S. Das Bewertungsverfahren erlaubt speziell für den Naturraum Bergisches Land (submontanes paläozoisches Bergland, Naturraumgruppe 5) eine Einordnung in landschaftsökologische Bezüge.

ein vollständiger Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes gegeben.

Artenschutz

Zu diesem Bebauungsplan wurde gemäß der rechtlichen Vorgaben und Bestimmungen eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt⁵: Für die planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und feststellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Wirkfaktoren der Planvorhaben abgezielt.

Im Ergebnis lässt sich zusammenfassend festhalten, dass angesichts der geringen Eingriffsintensität die Wirkfaktoren zu schwach ausgeprägt sind, um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz befürchten zu müssen.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorgefundenen Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten.

Bewertung

De facto bleiben der Verlust von intensiv gemähten Rasenflächen in einer siedlungsnahen Freifläche und der Verlust eines baumheckenartigen Gehölzstreifens festzustellen. Erforderlich werden externe Ausgleichsmaßnahmen, die durch das Abbuchen aus dem Ökokonto „Steinbruch Ohl“ unmittelbar im betroffenen Naturraum geleistet werden sollen. Angesichts der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme und den als Gartenflächen im weiteren Sinne verbleibenden Flächenanteilen bleiben erheblich beeinträchtigende Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße aus.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, der geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits nicht unerheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten.

Eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009), bei der zusätzliche, artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden sollen, ist nicht erforderlich.

Das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen - MUNLV 2009) entfällt dementsprechend.

Eine wie auch immer geartete Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzrechtes besteht nicht.

⁵ Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße der Hansestadt Wipperfürth, PLANWerk, Dormagen im Februar 2016

16.3 Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1.000 bis weniger als 1.250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar. Durch die rasenbestandene Freifläche wird aber ein Beitrag zum mikroklimatischen Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit geleistet. Ausdehnungen, die in Richtung eines Kaltluftentstehungsraumes oder einer Kaltluftschneise reichen würde, hat die vergleichsweise kleine Fläche im Inneren eines Siedlungsblockes allerdings erkennbar nicht.

Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen. Angesichts der vergleichsweise geringen Ausdehnung versiegelter Flächen und des verbleibenden Anteils begrünter Bereiche werden die geplanten baulichen Erweiterungen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima nach sich ziehen.

Bewertung

Eine nennenswerte Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird nicht hervorgerufen.

16.4 Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, das als Paläozoogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, in den Flusstälern überwiegt Gley.

Gegenstand der Betrachtungen zum Landschaftsbild ist die für den Menschen wahrnehmbare Ausprägung der Natur und Landschaft. Dies betrifft vor Allem die optische Wirkung der Lebensumwelt für Wohlbefinden und Erholung. So lädt ein abwechslungsreicher Raum zum Aufenthalt ein und bietet durch die Vielzahl verschiedener Reize die Basis für die passive Erholung. Kleinräumig gegliederte Landschaften sind im Gegensatz zu ausgeräumten Landschaften besonders geeignet, dem Menschen eine Erholungsfunktion zu bieten.

Landschaft und Landschaftsbild sind bereits durch das bauliche Umfeld überformt. Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße sind bauliche Erweiterungen der bestehenden Wohnnutzung im Inneren eines Wohnsiedlungsbereiches. Eine deutlich wahrnehmbare Fernwirkung ist durch das dicht bebaute Umfeld nicht gegeben.

Eine Erholungsnutzung findet nicht statt, abgesehen von der wohnungsgebundenen Erholung in Außenwohnbereichen und Hausgärten. Daran ändert die Planung nichts:

auch nach deren Umsetzung diesen die verbleibenden Freiflächen diesem Zweck.

Bewertung

Das Landschaftsbild bzw. das Siedlungsbild in diesem bereits überwiegend bebauten Bereich ist nur in sehr geringem Umfang betroffen, da die vorhandene Bebauung in untergeordnetem Maße lediglich in eine Freifläche im Inneren des Siedlungskontextes hinein weiter entwickelt werden soll.

Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung über die wohnungsnahe Erholung hinaus hat das Plangebiet nicht und wird es auch in Zukunft nicht bekommen können.

16.5 Boden und Wasser

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehört Wipperfürth zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, das als Paläozoogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Die Bodenbeschaffenheit ist gekennzeichnet durch eher dünne Mutterbodenaufgaben über Bachsediment in einer Stärke zwischen 0,70 m und 2,0 m, im Bereich der Bach- und Flussniederungen auch mächtiger. Das devonische Grundgebirge besteht aus zeretztem Tonstein.

Laut Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW⁶ ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 100 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktuationsbildung unter einer im Mittel 40 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden. Diesem Bodentyp ist kein Schutzstatus zugeordnet (Schutzwertstufe 0). Der gesamte Bereich ist in der Vergangenheit einer unterschiedlich intensiven gärtnerischen Nutzung unterworfen worden.

Bodenbelastungen

Laut Anregung des Oberbergischen Kreises, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität lassen Angaben der Digitalen Bodenbelastungskarte für benachbarte Teilbereiche des Plangebietes für Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 Engelbertusstraße den Rückschluss zu, dass dort die Schwermetallgehalte an Blei, Cadmium, Zink und Nickel im Boden die Vorsorgewerte nach BBodSchV überschreiten. Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmewerte, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist derzeit jedoch nicht zu besorgen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben. Dies regeln die Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan ausdrücklich.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

⁶ Nordrhein-Westfalen Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Geologischer Dienst NRW, Krefeld 2006, Geobasisdaten Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 2004

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen jedoch nicht vor.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Bodenbewegungen bzw. Abtragungen z. B. für Kellergeschosse oder sonstige Baureifmachung verbunden. Diese Veränderungen der natürlichen Bodenstruktur sind irreversibel, da der Boden langfristig dem Naturhaushalt entzogen wird. Weitere Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch das Befahren mit schwerem Gerät gegeben; sie betreffen allerdings Bereiche, die durch die spätere Nutzung als Bauflächen, Grünbereiche und vor allem die geplanten Hauszufahrten genommen werden.

Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht. Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist ausgeschlossen.

Weder liegt eine Nutzung des Grundwassers vor noch wird diese durch den Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße in besonderer Weise ermöglicht. Es findet derzeit keine Versickerung des Niederschlagswassers über den unmittelbaren Eintrag hinaus innerhalb der größeren zusammenhängenden Freifläche im rückwärtigen Bereich der Engelbertusstraße statt. Was den Umgang mit Niederschlagswasser von den zukünftigen Bauflächen angeht, steht derzeit noch die Prüfung aus, ob das städtische Kanalnetz dieses Zuschlagswasser aufnehmen kann. Wenn dies möglich ist, soll eine Versickerung wegen des zu erwartenden hohen Aufwandes im hängigen und im Untergrund felsigen Gelände unterbleiben. Im gegenteiligen Fall ist ein geohydrologisches Gutachten erforderlich, dass trotz der zu erwartenden Schwierigkeiten eine Lösung vorsieht. Die vermutlich vergleichsweise unverhältnismäßigen Kosten gehen in jedem Fall zu Lasten des Gemeinnützigen Bauvereins eG Wipperfürth.

Bewertung

Der Eingriff in den Boden wird im Zuge der Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfasst. Der Ausgleich soll über ein Ökokonto erfolgen. Dabei ist u. a. darauf zu achten, dass auch bodenschutzadäquater Ausgleich daraus finanziert wird. Allerdings ist diese Betrachtung nicht Gegenstand der (einzelnen) Bebauungsplanverfahren, sondern unterliegt der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde bei der Festsetzung der Maßnahmen eines Ökokontos.

Ob Änderungen am Niederschlagswassermanagement vorgenommen werden, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Angestrebt wird wie bisher eine Ableitung in das städtische Abwassernetz. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, muss eine Versickerung auf den Freiflächen des Plangebiets für die neuen Bauflächen erfolgen, unabhängig von den zu erwartenden technischen Schwierigkeiten und vergleichsweise hohem Aufwand.

16.6 Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor.

16.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die festgestellten Auswirkungen eines Vorhabens auf Wechselwirkungen werden in den schutzgutbezogenen Kapiteln beschrieben und anschließend mit Hilfe der je nach Sachlage und nach allgemeinem Kenntnisstand heranzuziehenden Bewertungsmaßstäbe beurteilt.

Die nachstehenden Matrizen bilden in Form von Kurzübersichten die Wechselwirkungen zwischen zwei Schutzgütern oder Umweltaspekten vor und nach Planumsetzung ab. Die Matrizen bewerten nicht die Planungsfolgen für ein einzelnes Schutzgut (dies geschieht in den vorstehenden Kapiteln).

Dargestellt werden einstufige Strukturen; weitere Verkettungen werden insoweit nur indirekt berücksichtigt, indem Wirkfaktoren durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander verstärkt oder vermindert werden können.

Wechselwirkungen vor Planumsetzung

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	o	o	o	o	o	++	o
Flora	-		+	+	+	o	o	+	o
Fauna	o	+		+	+	o	o	+	o
Boden	-	++	+		+	o	o	o	o
Wasser	-	+	+	+		o	o	o	o
Klima	o	++	o	+	o		o	o	o
Luft	o	++	o	o	o	o		o	o
Landschaft	-	++	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Mit der nachstehenden Matrix wird überprüft, inwieweit das in verschiedenen Rechtsvorschriften definierte medienübergreifende Ziel „Wohl der Allgemeinheit“ bzw. hieraus abgeleitete konkretere Teilziele beeinträchtigt werden. Hierzu werden aus den bereits bei den einzelnen Schutzgütern beschriebenen direkten und indirekten Auswirkungen diejenigen berücksichtigt, die für das Ziel relevant sind und Auswirkungen auf andere Schutzgüter haben.

Wechselwirkungen nach Planumsetzung

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	o	o	o	o	o	+	o
Flora	--		+	+	+	o	o	+	o
Fauna	o	o		+	+	o	o	+	o
Boden	--	+	+		+	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	o		o	o	o	o
Klima	-	+	o	+	o		o	o	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	--	+	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Bewertung

Durch die mit der Planumsetzung verbundene Überbauung und Versiegelung zusätzlicher Flächen werden auch Wirkfaktoren bei den Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern beeinträchtigt. Sie bleiben jedoch grundsätzlich bestehen, da durch den weiteren Erhalt von Freiflächen im Plangebiet auch das Wechselbeziehungsgeflecht zwischen den Schutzgütern erhalten bleibt.

Erhebliche nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

16.8 Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Wipperfürth auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen entspricht üblichem Hausmüll und wird durch die Neubebauung und die damit einhergehende geringfügige Verdichtung im bestehenden Siedlungskontext nicht wesentlich zunehmen.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor. Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch – einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie z.B. Dachkollektoren sind ausdrücklich zulässig.

Bewertung

Dieser Umweltbelang ist von der Planung nicht betroffen.

17. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Die Baumaßnahmen dieses Bebauungsplanes finden ausschließlich auf Flächen statt, die durch die Vornutzung bereits Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt waren. Entsprechend gering sind negative Umweltauswirkungen durch die Planung.

Der Oberboden ist im Bereich der Baustellen vor Beginn der Maßnahmen fachgerecht zu sichern und im Plangebiet wieder einzubauen. Dies wird in den Textlichen Festsetzungen ausdrücklich bestimmt.

Die Oberflächen von Nebenanlagen wie Stellflächen und deren Zufahrten wie die Aufstellflächen vor Garagen sind im versickerungsfähigen Aufbau zu gestalten. Auch diese Regelung ist Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die aus einem Ökokonto ausgelöst werden.

18. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Von den späteren Nutzungen im Plangebiet werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

19. Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes (Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsbereich) erübrigt die Suche nach Standortalternativen, da die vorhandenen städtebaulichen Potenziale ortsspezifisch sind.

20. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) wäre die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung nicht möglich. An der bisherigen Nutzung als Wohnungsnahe Freifläche ohne allgemein zugängliche Nutzungsmöglichkeit werden kaum Veränderungen eintreten können. Andere ermöglichte Vorhaben wie das Schließen der Straßenrandbebauung sowohl an der Engelbertusstraße wie auch der Weststraße wären nach derzeitigem Kenntnisstand auch ohne Planung auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich.

21. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind

für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden. Schwierigkeiten oder besondere technische Verfahren haben bei dieser Umweltprüfung keine Rolle gespielt.

22. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z. B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Hansestadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des geänderten Bebauungsplanes z. B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

23. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße verfolgt als Planziel die Nachverdichtung auf einer Freifläche im Siedlungsbereich als Ergänzung des Bestandes an Geschosswohnungsbauten des Gemeinnützigen Bauverein eG Wipperfürths, um das Angebot an erschwinglichem Wohnraum für das Klientel des Bauvereins der großen Nachfrage angepasst werden kann.

Die damit verbundenen baulichen Ergänzungen finden auf einer Fläche statt, die durch die Vornutzung bereits Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft ausgesetzt ist. Sie ist derzeit als Rasenfläche im Baublockinneren angelegt. Entsprechend gering sind die Wirkfaktoren der Planung auf die umweltbezogenen Schutzgüter. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch den Verbrauch von Freifläche, die Bodenversiegelung und den Bodenab- und Wiederauftrag. Der damit verbundene Verlust an ökologischer Wertigkeit von Boden, Natur und Landschaft wurde in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt. Er soll durch das Ablösen einer Wertpunktezahl von 15.780 ökologischen Wertpunkten aus dem Ökokonto zur Maßnahme „Steinbruch Ohl“ ausgeglichen werden.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen entstehen durch die Planung nicht.



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 4. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	02.03.2016	Vorberatung
Stadtrat	Ö	26.04.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Auf seiner Sitzung am 08.09.2010 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen:

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

1.1.1 Schreiben Nr. 1.1 und 1.2 vom 02.02.2007 und 08.02.2007

Teilanregung 1: Die Gebäude der Gaststätte im SOGAST liegen nicht vollständig im Baufenster.

Das Baufenster wird erweitert, so dass die im Lageplan verzeichneten Gebäude vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Fläche liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Ein baurechtlich genehmigter Anbau an eines der Gebäude im SOGAST ist im Lageplan nicht verzeichnet.

Der Anbau ist in der Katasterkarte nicht enthalten. Die Plangrundlage wird entsprechend ergänzt.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Die Fläche der Kompensationsmaßnahme K4 teilt die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen, so dass eine sinnvolle Nutzung als

Parkfläche nicht mehr möglich ist.

Bei der Maßnahme K4 handelt es sich um eine bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme; ihre Lage wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan versehentlich falsch dargestellt und ebenso in den Bebauungsplan übernommen. Tatsächlich befindet sich die bereits vorgenommene Anpflanzung unmittelbar am Rand der Straße im Anschluss an die im Lageplan verzeichneten Teiche. Eine Beeinträchtigung der verbleibenden Stellplatzfläche besteht nicht.

Die Festsetzung der Kompensationsfläche wird den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 4: Die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz für das Wochenendhausgebiet PWOCH ausgewiesen. Tatsächlich ist die Fläche jedoch mit einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung als Parkplatz zu Gunsten des Eigentümers der Gaststätte belastet.

Eine Unterscheidung in Stellplatzflächen für das Wochenendhausgebiet und die Gaststätte wird nicht länger vorgenommen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 5: Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung aus einer reinen Wohnbaufläche und ist entsprechend festzusetzen.

Formal handelt es sich bei dem bebauten Bereich der heutigen Gaststätte um Außenbereich gemäß § 35 BauGB; in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Die Entwicklung des bebauten Grundstücks zum Wohngebiet war nach Flächennutzungsplan nie ein städtebauliches Ziel.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Teilanregung 6: Der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes auf Teilflächen des Grundstückes 599/500 wird widersprochen, da sie auch zukünftig wie bisher als Weidefläche für Nutztiere genutzt werden soll und keine darüber hinaus gehende Bedeutung hat.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzflächen wurde zwischenzeitlich auf die SO-Darstellung Wochenendhausgebiet des neuen Flächennutzungsplanes abgestimmt und erfasst nicht mehr Teile des o.g. Baugrundstückes (Gaststätte).

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 7: Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht ein privates Nutzungsrecht.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.2 Schreiben Nr. 2 vom 18.11.1996

Durch die Nutzung als Wochenendhaus- bzw. Campingplatz im Bereich des Sülzufers ist es in der Vergangenheit zu Uferbefestigungen mit der Folge einer für den Einwender nachteiligen Änderung des Bachverlaufes gekommen. Eine Verlegung der ufernahen Wochenendplätze in andere Bereiche außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird angeregt, die im Eigentum des Einsenders sind.

Dem Nutzungskonflikt am Sülzufer begegnet der Bebauungsplan mit der Festsetzung des von jedweder Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a LWG und der entsprechenden Festsetzung der Sondergebiete Wochenendhausgebiet und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze. Die durch die Baufenster dargestellten Baumöglichkeiten werden gegenüber dem derzeitigen Zustand insbesondere um die besonders konflikträchtigen Bereiche deutlich zurück genommen.

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als planerische Maßnahmen gegen eine weitere, nutzungsbedingte Änderung des Bachverlaufes festgeschrieben werden; die Wochenendhausbebauung bleibt aber weiter Ziel des Bebauungsplanentwurfes.

1.1.3.1 Schreiben Nr. 3.1 vom 16.02.1998

Es wird um die Zulässigkeit von Carports in den SOWOCH nachgesucht.

Carports in Baugebieten für Wochenendhäuser sind nicht zulässig, um nicht den Charakter und die bauliche Dichte eines Wohngebietes aufkommen zu lassen. Angesichts der in Wochenendhausgebieten üblichen temporären Nutzung besteht auch keine ersichtliche Notwendigkeit für Schutzbauwerke für den ruhenden Verkehr.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.3.2 Schreiben Nr. 3.2 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters des Sondergebietes SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 9); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutz zonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.4 Schreiben Nr. 4 vom 30.01.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb des Sondergebietes SOWOCH 10 (jetzt SOWOCH 9), aber außerhalb des Baufensters. Um die Erweiterung des Baufensters um das Wochenendhaus des Einwenders wird gebeten.

Das Baufenster wird der Anregung entsprechend erweitert.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.5 Schreiben Nr. 5 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.6 Schreiben Nr. 6 vom 29.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Damit liegt das Wochenendhaus im Baufenster.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.7 Schreiben Nr. 7 vom 29.01.2007

Die zwei Wochenendhäuser der Einwenderin liegen nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 3 bzw. SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 und SOWOCH 4 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. Das Wochenendhaus der Einwenderin im SOWOCH 3 wird ebenfalls weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.

→Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.8 Schreiben Nr. 8 (ohne Datum)

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 7); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 7 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.9 Schreiben Nr. 9 vom 01.02.2007

Es wird um die Überlassung von Genehmigungsunterlagen, Lageplänen, Bauscheinen und Bauplänen und einem Belegungsplan gebeten.

Die Bitte um Unterlagen aus städtischen Archiven oder Bauakten des Wochenendhausbesitzers lässt keine abwägungsrelevanten Inhalte erkennen, wohl aber die hier nicht verhandelbare Bereitstellung von datenschutzrechtlich geschützten Informationen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.10 Schreiben Nr. 10 vom 30.01.2007

Der Standort des Wohnwagens der Einwenderin liegt außerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13) in der Fläche für Wald. Um die Erweiterung des südlich von diesem Standort gelegenen Baufensters wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.11 Schreiben Nr. 11 vom 02.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.12 Schreiben Nr. 12 vom 01.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt außerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in eine von Baugrenzen umfahrene Fläche wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders allerdings immer noch außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen, da der Standort mit unverhältnismäßig großem Abstand zur Straße sich nicht in die umgebende Wochenendhausbebauung und die erweiterten Baufenster einfügen lässt.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.1.13 Schreiben Nr. 13 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist im Planentwurf kein Sondergebiet SOWOCH, sondern eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.14 Schreiben Nr. 14 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus der Einwenderin enthält der Planentwurf keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.15 Schreiben Nr. 15 vom 04.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.16 Schreiben Nr. 16 vom 04.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereich; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.17 Schreiben Nr. 17 vom 06.02.2007

Vor dem Wochenendhaus der Einwender ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Einer der drei dort vorhandenen Stellplätze ist dem Wochenendhausplatz der Einwender zugeordnet. Es wird um eine Ausweisung gebeten, die diesen Stellplatz nicht als „öffentlich“, sondern zum Wochenendhaus der Einwender gehörend zuordnet.

Die Zuordnung der Stellplatzflächen zu den verpachteten Wochenendhausplätzen bzw. –häusern ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern muss privatrechtlich geregelt werden. Ein Bebauungsplan unterscheidet im Wesentlichen nur zwischen öffentlichen, d.h. der Allgemeinheit zuzuordnenden, und privaten, also einem bestimmten Nutzer/Eigentümer oder einer Nutzergruppe dienenden Verkehrsflächen. Diese Unterscheidung nimmt der Bebauungsplan vor, indem die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen dem Eigentümer zugeordnet werden; darüber hinaus gehende Nutzungsregelungen wie eine Verpachtung können im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.1.18 Schreiben Nr. 18 vom 19.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 16 (jetzt SOWOCH 14); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.19 Schreiben Nr. 19 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Das Mobilheim der Einwender liegt zu einem Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a Landes-Wassergesetz (LWG), in dem jedwede Bebauung untersagt ist. Gemäß einer Anregung des Aggerverbandes (siehe Punkt 1.2.4) wird der Schutzstreifen im Bereich des Standplatzes des Mobilheimes des Einwenders verbreitert, um Raum für eine geplante Aufweitung des Bachgerinnes zu schaffen; dann liegt das Mobilheim vollständig im Gewässerrandstreifen. Deshalb ist die Einbeziehung des Wochenendhauses der Einwender in das Baufenster des angrenzenden Sondergebietes SOWOCH 9 nicht möglich.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.1.20 Schreiben Nr. 20 vom 05.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Baufenster im SOWOCH 4 wird angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten.

→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.21 Schreiben Nr. 21 vom 06.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 1; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.22 Schreiben Nr. 22 vom 02.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenden Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird

nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.23 Schreiben Nr. 23 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.24 Schreiben Nr. 24 vom 09.02.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→ Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.25 Schreiben Nr. 25 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. → Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.26 Schreiben Nr. 26 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 18 (jetzt SOWOCH 16), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt direkt unterhalb einer Freileitung mit einer Nennstärke von 10 kV und damit auch nahezu vollständig im Bereich eines die Leitung sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das im Bebauungsplan festgesetzt wird. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Bereich des Schutzstreifens keine Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Der Bereich ist bebaubar sofern der Platzbetreiber eine Erdverkabelung der Freileitung beim Versorger erreichen kann.

→ Der Anregung kann ohne Leitungsverlegung nicht gefolgt werden.

1.1.27 Schreiben Nr. 27 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 19 (jetzt SOWOCH 17); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 17 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin bis auf einen angebauten Bauteil innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen; die Überschreitung der Baugrenzen durch ein Bauteil von bis zu 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

1.1.28 Schreiben Nr. 28 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.29 Schreiben Nr. 29 vom 11.02.2007

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus des Einwenders/der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus

des Einwenders/der Einwenderin vollständig innerhalb eines separaten Baufensters mit einer Größe von 6 m x 12 m liegen. →Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m² auf 55 m² zu erhöhen.

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→ Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

1.1.30 Schreiben Nr. 30 vom 11.02.2007

Teilanregung 1: Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m² auf 55 m² zu erhöhen.

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente

Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

1.1.31 Schreiben Nr. 31 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.32 Schreiben Nr. 32 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.33 Schreiben Nr. 33 vom 11.02.2007

Viele Wochenendhäuser stehen ganz oder teilweise außerhalb der Baufenster. Besonders in den Sondergebieten SOWOCH 1 bis 5 ist ein Versetzen der mittlerweile aus Wohnwagen und Zelten zu Häusern gewordenen Objekte nicht möglich. Die Anpassung der Baufenster an den Bestand wird angeregt.

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ermöglicht den städtebaulichen Rahmen für einen Qualitätssprung vom Campingplatz zum Wochenendhausplatz. Nach der Anpassung werden jedoch nicht alle Objekte innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen können, um den Anforderungen an einen Wochenendhausplatz gegenüber einem Campingplatz gerecht zu werden.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Baufenster soweit städtebaulich

vertretbar an den Bestand angepasst werden.

1.1.34 Schreiben Nr. 34 vom 14.02.2007

Der Einsender teilt mit, dass sein Wochenendhaus ausweislich einer Baugenehmigung und eines Schlussabnahmescheines baurechtlich genehmigt wurde. Diese dürfte mit der später ohne Genehmigung vorgenommenen baulichen Erweiterung verloren gegangen sein.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung und Umsetzung genehmigter Wochenendhäuser unterliegt der Bauaufsicht und wurde hier nur insoweit vorgenommen wie eine Überprüfung im Sinne der Abwägung erforderlich geworden ist.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.35 Schreiben Nr. 35 vom 12.02.2007

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 5; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

Teilanregung 2: Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht kein Bedarf.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Zusätzliche Stellplatzflächen für Pkw sind nicht erforderlich, da der Stellplatzbedarf auf den Wochenendhausplätzen befriedigt wird.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht u.a. für Besucher und für solche Wochenendhausplätze, die wegen ihrer geringen Größe kaum geeignet sind, die erforderlichen Stellplätze aufzunehmen. Berücksichtigt wird außerdem, dass auch bei Wochenendhausnutzern mehr als ein Stellplatz je Wochenendhausplatz benötigt werden kann.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.36 Schreiben Nr. 36 vom 13.02.2007

Um den Bebauungsplan zu arrondieren und eine möglichst beidseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungswege zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Plangebietes um Flächen westlich des Weges zwischen Pumpstation (im Süden des Plangebietes) und der Gaststätte angeregt.

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.37 Schreiben Nr. 37 vom 14.02.2007

Teilanregung 1: Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem Parkplatz und Kompensationsfläche K1 entfällt die erforderliche Zuwegungsmöglichkeit für die angrenzenden Grünlandflächen (Flurstücke 1 bis 3, Flur 25, Gemarkung Klüppelberg), die nicht im Eigentum des Platzbetreibers sind.

Die o.g. Flurstücke liegen mit Teilen im bebaubaren SOWOCH 5 mit Anschluss an den Privatweg des Platzbetreibers. Von hier aus kann die angesprochene landwirtschaftliche Zufahrt ermöglicht und durch ein Fahrrecht auf den im Eigentum des Einsenders befindlichen SO-Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Vorab ist die Grundstücksangelegenheit durch den Platzbetreiber zu klären.

→Der Anregung soll entsprochen werden.

Teilanregung 2: Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem Parkplatz und Kompensationsfläche K1 wird außerdem eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in diesem Bereich erforderlich.

Neuordnungen der Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung (auch wenn sie durch diesen angeregt werden), sondern privatrechtlicher (vertraglicher) Regelungen. Die Bebaubarkeit des SOWOCH 5 ist hinsichtlich der Überlagerung durch die ermittelten windwurfgefährdeten Bereiche stark eingeschränkt. Ohne die verwaltungsseits angeregte aber bisher nicht erkennbar angestrebten einvernehmlichen Regelungen zu abgestuften Waldrändern, bebaubaren Grundstückszuschnitten und landwirtschaftlichen Wegerechten der 3-4 betroffenen Grundeigentümern wird das Planungsziel Wochenendhausgebiet in dessen Eingangsbereich städtebaulich wie auch betriebswirtschaftlich nicht befriedigend gelöst werden können.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.38 Schreiben Nr. 38 vom 13.02.2007

Teilanregung 1: Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet für die Pächter bzw. Eigentümer der Wochenendhäuser, dass nachträglich Baugenehmigungen beantragt werden müssen, was zu erheblichen Kosten für die Pächter/die Eigentümer führt.

Grundsätzlich sind auch für Wochenendhäuser Baugenehmigungen gesetzlich verpflichtend. Diese Pflicht wird nicht erst durch einen Bebauungsplan ausgelöst. In den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht (mehr) vorhanden oder verwirkt wurde, schafft dieser Bebauungsplan zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baufenster verursachen eine konformistische Ausrichtung der seit ca. 50 Jahren an die Topografie angepasste Lage der Wochenendhäuser.

Die ausgewiesenen Baufenster berücksichtigen nicht allein ästhetische Ordnungsprinzipien, sondern u.a. auch den Nachbar- und Brandschutz sowie erschließungstechnische Gründe. Ihre Lage und Größe wird, soweit es planerisch vertretbar ist, an den Bestand angepasst.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Festsetzungen des Planentwurfes sich soweit bau- und planungsrechtlich verträglich am Hausbestand orientieren.

Teilanregung 3: Wegen der teilweise langen Pachtdauer (Gewohnheitsrecht), der Altersstruktur der Pächter sowie deren finanzieller Situation und der bereits geordneten Verhältnisse sollte keine die Pächter bzw. Eigentümer belastenden Änderungen an den bestehenden Verhältnissen vorgenommen werden.

Die Stadt Wipperfürth verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Ziel, eine städtebaulich ungeordnete Situation mit entsprechendem Konfliktpotential mittelfristig behutsam planungsrechtlich wie baurechtlich nicht zuletzt im Sinne der Pächter und Eigentümer zu legalisieren und die bestehenden Nutzungskonflikte auszuräumen. Dieses Ziel ist ohne Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderungen nicht umzusetzen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.39 Schreiben Nr. 39 vom 13.02.2007

Der verglaste überdachte Terrassenvorbau des Wochenendhauses der Einwander überschreitet geringfügig die Baugrenzen im Sondergebiet SOWOCH 13 (jetzt SOWOCH 11). Um eine Einbeziehung in das Baufenster oder alternativ eine Ausnahmeregelung für das Überschreiten der Baugrenze wird gebeten.

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird auch der Terrassenvorbau bis auf eine geringfügige Überschreitung innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Fläche liegen. Ob es sich hier um eine geringfügige Überschreitung eines Bauteils nach § 23 (3) BauNVO handelt, muss im anschließenden Baugenehmigungsverfahren bauordnungsrechtlich geprüft werden.

→Der Anregung wird weitgehend entsprochen.

1.1.40 Schreiben Nr. 40 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m² auf 65 m² festzusetzen.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.41 Schreiben Nr. 41 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m² auf 65 m² festzusetzen.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.42 Schreiben Nr. 42 vom 04.02.2007

Die Objekte der Einwender liegen innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.43 Schreiben Nr. 43 vom 16.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

1.1.44 Schreiben Nr. 44 vom 15.02.2007

Die Einwenderin beantragt für ihr Wochenendhaus im Sondergebiet SOWOCH 2 Bestandsschutz.

Planungsrechtlich ist im Bereich des benannten Objekts die Möglichkeit einer Bebauung vorhanden. Für den angenommenen Bestandsschutz fehlen jegliche bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen; ob das Objekt der Einwenderin Bestandsschutz genießt, ist allerdings eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht beantwortet werden kann.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.45 Schreiben Nr. 45 vom 12.02.2007

Teilanregung 1: Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz auf dem Flurstück 345 westlich des Sondergebietes SOWOCH 5 ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise innerhalb von Landschaftsschutzgebietsausweisungen vorgesehen. Es wird befürchtet, dass eventuell auslaufende Betriebsstoffe von darauf abgestellten Fahrzeugen eine Verunreinigung der angrenzenden Grünlandbereiche zur Folge haben könnten.

Das nicht im Eigentum des Betreibers des Wochenendhausgebietes (SO) stehende heute landwirtschaftlich genutzte Flurstück 345 ist nach Darstellung des Flächennutzungsplanes Teil des o.g. SO und liegt nicht mehr in der Landschaftsschutzausweisung.

Das von dem geplanten Parkplatz ausgehende Gefährdungspotential ist als gering einzustufen und vergleichbar dem der ebenfalls an Grünland angrenzenden Sondergebiete SOWOCH 1, 2 und 5, innerhalb derer das Abstellen von Pkw zulässig ist. Es ist überdies im Wesentlichen abhängig von der Bauausführung (Art der Oberflächenbefestigung und Entwässerung). Eine entsprechende Ausführung der Oberflächen kann ggf. notwendig werden; hier ist die entsprechende Landschaftsschutz-Verordnung maßgebend. Regelungen in diesem Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wochenendhausgebietes wird ein starker Anreiz zum dauerhaften Wohnen (de facto Erstwohnsitz) geschaffen. Auch die Beschränkung auf das Freizeitwohnen verbunden mit dem ausdrücklichen Ausschluss des ganzjährigen Dauerwohnens in den Textlichen Festsetzungen schließt nicht aus, dass das Dauerwohnen - wie bisher bereits geschehen - geduldet wird.

Der Bebauungsplan bietet erstmalig den rechtlichen Rahmen, das Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern. Der Einwender spricht ein Umsetzungsproblem an, das jedoch nicht abschließend im Bauleitplanverfahren gelöst werden kann. Die Durchsetzung des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag und die Genehmigung der Bauvorhaben, wie auch privatrechtliche Pachtverträge können hier durch Ausschluss des Dauerwohnens den Defiziten im Einwohnermelderecht in der Praxis entgegenwirken.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.46 Schreiben Nr. 46 vom 21.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; das Wochenendhaus des Einwenders wird

auch nach der Anpassung weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.
→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

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

1.2.1 Schreiben Nr. 1 der Gemeinde Marienheide vom 08.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß der in 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung festgeschriebene Abwassermenge von 5 l/s aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden darf.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Bestandssicherung. Dies bedeutet auch, dass nicht alle Gebäude planungsrechtlich gesichert werden können. Neue Bauflächen werden nur in untergeordnetem Maße festgesetzt und dienen als Ausweichflächen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus dem Plangebiet wie bisher unter der angegebenen Menge liegt.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Schreiben Nr. 2 des Fachbereiches II Straßenbau und Grünflächen der Stadt Wipperfürth vom 12.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich keinen Regelaufbau nach RStO aufweisen und ohne Randeinfassung, Entwässerungssystem, Beleuchtungsanlage etc. errichtet sind. Auch mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen entsteht kein Anspruch auf einen erweiterten Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur.

Die im Entwurf 2007 des Bebauungsplanes als öffentlich dargestellten Verkehrsflächen werden jetzt als private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Standard ist entsprechend abweichend ausgeführt. Für die Sicherung und Unterhaltung ist der Eigentümer verantwortlich. Die Träger der Notfalldienste werden zum Ausbaustandard im Beteiligungsverfahren gehört.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Schreiben Nr. 3 des Fachbereiches II Stadtentwässerung der Stadt Wipperfürth vom 13.02.2007

Teilanregung 1: Gemäß einem Unternehmervertrag vom 22.08.1968 obliegt die Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes Schnipperinger Mühle dem Betreiber des Platzes. Mit Kanalbauvertrag vom 13.02.1991 wurde der Bau einer Abwasserdruckleitung zu Lasten des Platzbetreibers vereinbart. Das anfallende Abwasser wird erst am Ende des Wochenendhausgebietes an der Pumpstation durch die Stadt übernommen. Damit wird das gesamte Plangebiet als Einzelgrundstück betrachtet und die vorhandene, vom Platzbetreiber erbaute und betriebene Kanalisation wie Grundstücksleitungen bewertet. Sollten sich an dieser Zuständigkeit durch den Bebauungsplan Änderungen ergeben, sind weitere Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber zwingend notwendig. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass im Falle der

Übernahme der Kanalisation durch die Stadt erheblicher Aufwand zur Ertüchtigung des Kanalsystems nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anfallen würde.

Durch den Bebauungsplan entsteht keine Notwendigkeit, an den bestehenden Zuständigkeiten für die Abwasserbeseitigung Änderungen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind diese Gegenstand vertraglicher Regelungen; sie können nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Kanaltrasse ist dahingehend zu sichern, dass jedes Schachtbauwerk uneingeschränkt zugänglich ist und eine Überbauung ausgeschlossen wird.

Die Kanaltrasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ihr Verlauf innerhalb der Sondergebiete berührt keine von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teilanregung 3: Der Fachabteilung sind vollständige und EDV-kompatible Bestandspläne zum Kanalsystem vorzulegen.

Die Anregung kann nicht in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden: der Platzbetreiber wurde vom Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Schreiben Nr. 4 des Aggerverbandes vom 14.02.2007

Es existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Sülzoberläufe (KNEF Sülzüberläufe). Neben der Anlage nutzungsfreier Uferstreifen wird für einen Gewässerabschnitt im Bereich Schnipperinger Mühle eine Gerinneaufweitung vorgeschlagen. Es wird angeregt, den Gewässerrandstreifen in diesem Bereich um das Gerinneaufweituungsmaß von 3 m zu verbreitern.

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 90 a LWG wird der Anregung entsprechend verbreitert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

1.2.5 Schreiben Nr. 5 des Forstamtes Wipperfürth vom 15.02.2007

Teilanregung 1: Zum Schutz vor Windwurfgefahren wird angeregt, den zu fordernden Waldabstand zwischen den Wochenendhäusern und den angrenzenden Waldbereichen durch das Anlegen von stufigen Waldrändern herzustellen. Andernfalls ist eine Haftungsverzichtserklärung des Baulastträgers zugunsten der Waldbesitzer aufzugeben. Diese wird vom Forstamt zwischenzeitlich nicht mehr vertreten, da durch diese Erklärung die Unfallgefahr in den windwurfgefährdeten Bereichen nicht verringert wird.

Für die Flächen im Besitz des Platzbetreibers werden entsprechende Waldmäntel einschließlich einer Brandschutzzone angelegt und durch einen entsprechenden Passus in den vertraglichen Regelungen zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert. Gegenüber den angrenzenden Waldflächen in Fremdeigentum wird z.Zt. noch durch den Platzbetreiber eine Klärungsabstimmung betrieben. Eine Haftungsverzichtserklärung scheidet als untauglich aus und wird auch vom Forstamt nicht mehr angeregt. Falls keine Einigung mit den Eigentümern angrenzender Waldflächen erreicht werden kann, werden die ausgewiesenen Baufenster entsprechend zurück genommen, sofern sie innerhalb der

windwurfgefährdeten Bereiche liegen. Der Planentwurf setzt diese als nicht bebaubare SO-Gebiete fest.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Westlich der Sondergebiete SOWOCH 17 und 19 (jetzt SOWOCH 15 und 17) sind auf rund 20 m Länge und 5 m Tiefe Pkw-Stellplätze vorgesehen, für die Wald im Sinne der Waldgesetzgebung in Anspruch genommen wird. Dafür ist Ausgleich in Form von Ersatz (Neuanlage von Wald) oder Ausgleich (ökologische Aufwertung vorhandener Waldbestände) erforderlich, der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dazulegen ist.

Die in Rede stehende Fläche wird bereits seit Jahren als Verkehrsfläche genutzt und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Sondergebiet dargestellt und nicht als Fläche für Wald. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Darstellung auch nicht widersprochen. Da kein Wald in Anspruch genommen wird, ist auch kein entsprechender Ausgleich zu leisten

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.2.6 Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises, Kreis-/Regionalentwicklung vom 16.02.2007

Teilanregung 1: Die dauerhafte Trinkwasserversorgung des Wochenendhausplatzes ist weder quantitativ noch qualitativ gesichert. Zur Zeit besteht während Trockenperioden eine Noteinspeisung von Trinkwasser der öffentlichen Wasserversorgung in den bestehenden Brunnen. Die Qualität des Brunnenwassers entspricht nicht dauerhaft den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Sollte die Trinkwasserversorgung nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden, ist dazulegen, in welcher Form die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden soll.

Die dauerhafte Trinkwasserversorgung kann über den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden. Insoweit ist das Regelungserfordernis des Bebauungsplanes erfüllt. Der darüber hinausgehende Regelungsbedarf für eine dauerhaft gesicherte und praktizierte Trinkwasserversorgung soll Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes sein.

→ Die öffentlichen Belange der angesprochenen dauerhaften Trinkwasserversorgung werden berücksichtigt.

Teilanregung 2: Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die bestehenden regionalplanerischen Vorgaben im Bereich der Lindlarer Sülz sowie der insbesondere östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landschaftspflegerisch sensiblen Bereiche (Biotopkataster- und Biotopverbundflächen sowie ein besonders geschützter Bereich gemäß § 62 LG NW) sowie der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes wird für erforderlich gehalten.

Erstrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung. Eine Nachverdichtung durch Inanspruchnahme zusätzlicher Bau- und Nutzflächen steht auch eine Zurücknahme entsprechender Flächen sowie ökologisch wirksame Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gegenüber, so dass die Planauswirkungen auf angrenzende naturnahe Bereiche weder quantitativ noch qualitativ erhebliche Unterschiede zur gegenwärtigen Situation aufweisen können. Das gilt ebenso für Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Umweltbericht bereits beschrieben worden sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt in seiner Bilanzierung für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft einen 99,9%igen Ausgleich. Entsprechende Ausführungen und Ergänzungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Einzelne Teilflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Landschaftsschutzes. Für diese Teilflächen wird ein striktes Planungsverbot unterstellt, das nur durch eine Befreiung von den Landschaftsschutzbestimmungen oder durch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz aufgehoben werden kann. Auf die diesbezüglich notwendige Anfrage bei der Bezirksregierung Köln (Höhere Landschaftsbehörde) wird hingewiesen.

Die Landschaftsschutzverordnung wurde mit Erstellung des neuen Flächennutzungsplanes auf dessen SO-Abgrenzung abgestimmt. Die angesprochene Befreiung / Herausnahme von Landschaftsschutzflächen über einen Antrag ist nicht mehr erforderlich.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagwasser eintragsnah zur Versickerung zu bringen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ist nachzuweisen.

Am Niederschlagwassermanagement werden durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen vorgenommen: auch bisher wird das Niederschlagwasser ortsnah über die Fläche versickert. Für eine eventuell schadhafte Beseitigung des Niederschlagwassers liegen keine Anzeichen vor, so dass der geforderte Nachweis entbehrlich ist. Inwiefern für die Wochenendhäuser im (nachträglichen) Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine schadlose Niederschlagwasserbeseitigung (Versickerung) in welchem Umfang gefordert werden, wird im laufenden Bauleitplanverfahren ermittelt.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden – nicht jedoch die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte (keine Gefahrensituation zu erwarten). Abgeschobener oder ausgehobener Oberboden sollte nicht auf Flächen verbracht werden, die die Vorsorgewerte unterschreiten, also im Sinne der BBodSchV als unbelastet bewertet werden.

In die Textlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, der den Umgang mit Oberboden u.a. dergestalt regelt, dass dieser innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden ist, so dass es zu keiner Vermischung mit unbelastetem Material kommen kann.
→ Der Anregung wird gefolgt.

1.2.7 Schreiben Nr. 7 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege vom 16.03.2007

Aus der Fläche des Plangebietes liegen zur Zeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung als Camping- und Wochenendhausplatz bzw. Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen. Obwohl die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall gelten, wird er in den Bebauungsplanes aufgenommen.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

1.3. Zustimmung zum Planentwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle mit den Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Entstehende Sachkosten (Bekanntmachung, etc) werden auch von ihm getragen. Es werden personelle Ressourcen der Stadtverwaltung in Anspruch genommen.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Zu 1.1: Es sind 46 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und 7 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB eingegangen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt. Aus Datenschutzgründen liegt nur für die Ausschussmitglieder in der Sitzung ein Ordner aus, der die Lage der betroffenen Objekte der Einsender darstellt.

Das Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung Januar / Februar 2007 wird noch in die Planbegründung (Anhang) vor der Planauslegung aufgenommen.

Zu 1.2: Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligungen folgende Anpassungen im Entwurf erfolgt. Sie betreffen:

- die Anpassung der Plangrundlage an die Anforderungen an die Katasterdarstellung und den geänderten Bestand,
- die weitestmögliche Anpassung der Baufenster an den Bestand,
- die private Erschließung der Baugebiete und angrenzender Flächen u.a. durch Geh- und Fahrrechte und die Rücknahme von Verkehrsflächen,
- die planungsrechtliche Sicherung von Leitungen durch Leitungsrechte,
- die Berücksichtigung von windwurfgefährdeten Bereichen und die damit verbundene Rücknahme von Baufenstern,
- die Darstellung von Landschaftsschutz- und Gewässerschutzbereichen,
- die Verkleinerung des Plangebietes durch Zurücknahme von Stellflächen in einem Waldbereich,
- die Umwidmung einer privaten Grünfläche in Sonderbaufläche,
- die Begrünung von Parkplätzen und
- die Festsetzung von Flächen für Wald:

Planzeichnung

- Bestandsergänzungen in der Plangrundlage und Anpassungen am Geltungsbereich
- Darstellung der Verkehrsachsen mit Koordinatenverzeichnis und Kurvenradien
- Anpassung der überbaubaren Flächen an den Bestand, soweit planerisch zu vertreten
- Darstellung der von Windwurf potentiell betroffenen Bereiche und Rücknahme der überbaubaren Flächen in diesen Bereichen
- Umwidmung der bisher öffentlichen Verkehrsfläche in private Verkehrsfläche und damit verbunden Wegfall der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ zu Gunsten von „verkehrsberuhigter Bereich“
- Festsetzung eines Mülltonnenaufstellplatzes an der Einfahrt zum Wochenendhausplatz anstelle eines Parkplatzes
- Festsetzung einer Grundstückszufahrt im Einfahrtbereich zum Wochenendhausplatz mit Anpassung der Anpflanzungsfläche
- Die Verkehrsfläche im Nordosten des Plangebietes wurde bis auf die Abgrenzung des Sondergebietes SOWOCH 9 zurückgenommen und in die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze einbezogen
- Bei den Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz entfallen die Zusätze GAST / WOCH
- Die Verkehrsflächen erhalten nach den Begünstigten differenzierte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Ausweisung von Anpflanzflächen für Randeingrünungs-Hecken an den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz
- Rücknahme der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche zu Gunsten Sonderbaufläche SOGAST
- Korrektur der Lage der Kompensationsfläche K4
- Anpassung der Darstellung des Landschaftsschutzgebietes an die geänderte LandschaftsschutzVO
- Erweitern des Gewässerrandstreifens in einem Teilbereich mit entsprechender Rücknahme der angrenzenden Grünfläche

Darstellungen in der Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet und insbesondere in der Farbgebung verändert.

Textliche Festsetzungen

- Entsprechend der Änderungen im Planteil wurden die Textlichen Festsetzungen angepasst und ergänzt.
- Die Überschreitung der Baugrenze durch Gebäudeteile um 1m ist ausnahmsweise zulässig

- Regelung von Mindestabstandsflächen und Maß der baulichen Nutzung
- Erweiterung der Wochenendhäuser um vergleichbare Mobile-Homes (mit Satteldach)
- Der Umgang mit Boden wird festgesetzt (Gliederungspunkt 10)
- Die zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wurden um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert
- Ein Hinweis zum Denkmalschutz wurde aufgenommen

Die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung

Auf seiner Sitzung am 23.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Entwurfsauslegung beschlossen:

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

Schreiben Nr. 1 vom 17.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Das Objekt ist älter als die Stromleitung, eine Baugenehmigung liegt vor; um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 2 vom 21.09.2010

Die der Straße zugewandte Front des Wochenendhauses der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; zur Straße bestehe aber ein Abstand von mindestens 2,5 m. Um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes liegen Teile der Objektfront nicht im Baufenster, da weniger als 1 m Abstand zur (Plan-)Straße besteht.

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses der Einwender teilweise verschlankt (auf 4,3 m), damit ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet ist. Das Baufenster wird entsprechend angepasst..

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 3 vom 24.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Um die

planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 vom 26.09.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, um ein Baufenster wird gebeten.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines windwurfgefährdeten Bereiches, der im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes ausgewiesen wurde. Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 5 vom 29.09.2010

Die Straße ist nicht bestandsgemäß abgebildet und das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Bei der im Bereich des Wochenendhauses der Einwenderin abgebildeten Straße handelt es sich nicht um die bestehende, sondern die geplante Straße. Diese Planstraße wird um bis zu 1 m verschoben und das Baufenster entsprechend angepasst, um das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig einzubeziehen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 6 vom 30.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses teilweise verschlankt (auf 4,3 m), das Baufenster entsprechend vergrößert. Damit ist ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 7 vom 01.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig im Baufenster (Windwurfzone). Der Abstand zu den nächstgelegenen Waldbäumen betrage aber mindestens 20 m, der Bebauungsplan sieht außerdem die Pflanzung von Bäumen (Kompensationsmaßnahme K2) in etwa 15 m Entfernung vor. Außerdem liegen andere Baufenster näher am Waldrand als das Wochenendhaus der Einwender. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente wird um die vollständige Einbeziehung in das Baufenster gebeten.

Gemäß der Anregungen der zuständigen Forstbehörde ist ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrändern von 35 m erforderlich, um Gefahren durch Windwurf sicher und dauerhaft zu begegnen.

Bei den neu anzupflanzenden Bäumen handelt es sich nicht um Waldbäume; wie z.B. bei Bäumen im Garten muss der Eigentümer der Bäume die Verkehrssicherungspflicht übernehmen und Windwurfgefahren gegebenenfalls abwenden.

Geringere Waldabstände bestehen nur zu Waldflächen im Besitz der Platzbetreiber, für die eine

gefahrenabwendende Waldrandgestaltung bereits vorausgesetzt wurde, da sie im Eigeninteresse des Eigentümers liegt.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 8 vom 10.10.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, gegen den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Widerspruch formuliert.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt mit einer Gebäudeecke außerhalb des Baufensters. Nach einer erneuten Überarbeitung des Baufensters im Baugebiet des Einwenders wird dessen Wochenendhaus innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen. Möglicherweise sind damit die Gründe für den Widerspruch gegen den Bebauungsplan ausgeräumt.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 9 vom 11.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen (windwurfgefährdete Bereiche). Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- es baurechtlich genehmigt ist und Bestandsschutz genießt,
- beim Bau der Kanalisation im Plangebiet die Stadt hätte darauf hinweisen müssen, dass der Standort des Wochenendhauses gefährdet ist,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann,
- die Verkehrssicherungspflicht der Waldbesitzer den Interessenkonflikt ausreichend regelt,
- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der Wochenendhausnutzung abgeleitet wird.

Die tatsächlich realisierte Grundfläche des Wochenendhauses überschreitet das baurechtlich genehmigte Maß erheblich; formal ist damit die Baugenehmigung und ein daraus abzuleitender Bestandsschutz erloschen.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus des Einwenders wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Es geht bei der Frage von Schutz gegen Windwurf und Brand um die Gefährdung von Leib und Leben; Überlegungen zum Ausgleich von Sachschäden sind in diesem Fall nachrangig.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 10 vom 12.10.2010

Gegen die Festschreibungen des Bebauungsplanes zur Pachtfläche der Einwenderin wird allgemein Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in

einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig in ein Baufenster einbezogen. Auf die Unterschreitung der Mindestgebäudeabstände wird hingewiesen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 11 vom 20.10.2010

Teilanregung 1: Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche ist im offen gelegten Entwurf als Sondergebiet ausgewiesen, die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist jedoch immer noch vorhanden.

Die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist versehentlich im Plan verblieben und überflüssig; sie ist im offengelegten Planentwurf gestrichen.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teilanregung 2: Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen. Angeregt wird die Ausweisung als Wohnbaufläche.

Ohne einen Bebauungsplan handelt es sich bei dem bebauten Bereich um die heutige Gaststätte formal um Außenbereich gemäß § 35 BauGB, indem nur das sogenannte „privilegierte“ Wohnen (an eine außenbereichskonforme Nutzung gebunden) zulässig ist; in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet.

Bei Verzicht der Gaststättennutzung (aus Immissionsschutzgründen) wäre allenfalls eine Nutzung als Wochenendhausgebiet denkbar, ein Wohngebiet widerspräche nicht nur dem Flächennutzungsplan, sondern auch der Planungspraxis der Stadt Wipperfürth gegenüber dem Wohnen im Außenbereich und den Zielen der Landesplanung.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Das gesamte Flurstück 598/500 einschließlich des Teiches ist als Ausgleichsfläche festgesetzt; gegen diese aus Sicht des Grundeigentümers unverständliche Ausweisung wird Widerspruch geäußert, da kein entsprechender Eingriff zugeordnet wird.

Die Ausgleichsfläche entstammt dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der vom Vorbesitzer der Gesamtflächen veranlasst und gebilligt wurde; der LFB nimmt keine Zuordnung der Eingriffe in den unterschiedlichen Baugebieten zu einzelnen Ausgleichsmaßnahmen vor, jedoch entstehen gemäß der Untersuchungen des LBP in allen Baugebieten gleichermaßen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, die Ausgleich erfordern; diese sind aber nicht einzelnen konkreten Maßnahmen zugeordnet.

Die Wasserfläche des Teiches ist im Übrigen von Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen; die Ausweisung dient der Erhaltung von Natur und Landschaft.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Der Ausweisung der Erschließungsstraße als Privatstraße wird widersprochen, da dadurch eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gesichert sei. Außerdem könne die vorhandene Straße wegen der Nutzung durch die Allgemeinheit, der Unterhaltung bzw. des Winterdienstes durch die Stadt und der Bedeutung der angeschlossenen Gebäude nicht privat

gewidmet sein.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine (auch gegebenenfalls partiell) als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder – beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen. Dies ist durch die Ausweisung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert; der tatsächliche Vollzug ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (z.B. Eintrag als Baulast), aber der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber.

Bei einer öffentlichen Widmung der Straße müsste diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 12 vom 19.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einer der windwurfgefährdeten Zonen; um die Wahrnehmung der Interessen der Hausbesitzer gegenüber den Interessen von Platzbetreibern und Waldbesitzern wird gebeten, damit auch in den bisher windwurfgefährdeten Bereichen ein Erhalt der Wochenendhäuser ermöglicht wird.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 13 vom 22.10.2010

Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Der Wald nördlich der Pachtfläche der Einwenderin gehöre überwiegend dem Platzbetreiber. Daher wird um ein Baufenster gebeten, wie es auch andere Pächter in vergleichbarer Situation erhalten haben.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 14 vom 21.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Durch die zur Abwendung der Windwurfgefahren erforderliche Waldrandgestaltung erbege sich möglicherweise ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan, so dass die mit der ausgewiesenen Grünfläche gesicherte ökologische Qualität an anderer Stelle geschaffen werden könnte und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich wäre.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächen-

nutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.
→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 15 vom 22.10.2010

Gegen den Bebauungsplan wird allgemeiner Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwender liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 16 vom 22.10.2010

Teilanregung 1: Das Mobilheim der Einwenderin ist nicht korrekt im Plan dargestellt; die Grundfläche stimmt zwar, aber ein Teil der dargestellten Terrasse ist seit langem zum Wohnraum ausgebaut.

Die gegebenenfalls bestehenden Abweichungen in der Darstellung sind für die Festschreibungen dieses Bebauungsplanes und für eine zukünftige Baugenehmigung unerheblich und können deshalb so belassen werden.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Um die Zulässigkeit von Fachwerk für Außenwände und grauen Bitumenschweißbahnen für die Dacheindeckung wird gebeten.

Fachwerk ist zur Außenwandgestaltung zulässig, auch wenn es nicht ausdrücklich erwähnt wird (die Festsetzung erfolgt in Form einer Negativ-Liste).

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 17 vom 24.10.2010

Beide Mobilheime der Einwenderin passen nicht vollständig in die Baufenster. Es wird gebeten, die Baufenster an den Bestand anzupassen.

Durch eine Anpassung der Planstraßen bzw. der Flächen für den ruhenden Verkehr können die erforderlichen Abstände zwischen Wochenendhäusern und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und die Baufenster dem Bestand angepasst werden; die Mobilheime der Einwenderin liegen nach der Anpassung vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 18 vom 24.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Von der Gefährdung durch Windwurf von

angrenzenden Waldflächen wären etwa 25 % des Hausbestandes betroffen, so dass sich absehbar ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan ergebe, da der Eingriff geringer ausfallen werde. Damit sei die Funktion als Ausgleichsfläche für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ überflüssig und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich.

Eine abschließende Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten vorausgesetzt, werden alle Windwurfgefahren für die Sondergebiete SOWOCH dieses Bebauungsplanes ausgeräumt; eines geänderten Ausgleichskonzeptes bedarf es nicht.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 19 vom 26.10.2010

Um die Zulässigkeit von Dachpappe als Dacheindeckungsmaterial wird gebeten.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 20 vom 29.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster); die an die Pachtfläche angrenzenden Waldbereiche seien von ca. 2 Jahren abgeholzt und wieder aufgeforstet worden; insoweit bestehe derzeit keine Windwurfgefahr. In Zukunft wäre eine Übereinkunft zwischen dem Einwender und dem Waldbesitzer zum Anlegen einer sturmsicheren Bepflanzung denkbar.

Über den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden Regelungen zur sturm- und brandsicheren Gestaltung der angrenzenden Waldränder zwischen dem Platzeigentümer (Verpächter) und den Waldbesitzern getroffen werden müssen. Eine vertragliche Regelung zwischen Pächtern und Waldbesitzern ist daher nicht erforderlich.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 21 vom 31.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen (windwurfgefährdete Bereiche). Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der

- Wochenendhausnutzung abgeleitet wird,
- es an den Kanal angeschlossen ist,
- die Stadt in der Vergangenheit auf die Windwurfgefahr hätte hinweisen müssen,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann und
- es Bestandsschutz genießt.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben. Ebenso wenig können einer Baugenehmigung entgegenstehende Sachverhalte wie u.a. Gefahren durch Windwurf ohne eine solche geprüft geschweige denn mitgeteilt werden.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Aus der langen Nutzungsdauer resultiert kein Bestandsschutz formal ist dieser hier (bisher im nominellen Außenbereich) nur durch eine Baugenehmigung abzuleiten.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Schreiben Nr. 22 vom 03.11.2010

Der Einwender ersucht um die Zulässigkeit von Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglas als Dacheindeckungsmaterial.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen und besandete Bitumenpappe ausdrücklich zugelassen werden – Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglas sind dann also zulässig, soweit sie keine glänzenden Oberflächen aufweisen.

→Der Anregung wird entsprochen, indem auf eine Auflistung zulässiger Dacheindeckungsmaterialien weitestgehend verzichtet wird.

Schreiben Nr. 23 vom 03.11.2010

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus der Einwender liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster). Wegen der ursprünglich einmal erteilten Baugenehmigung und des guten baulichen Zustands der zwischenzeitlich vorgenommenen Umbauten und Erweiterungen wird um die Möglichkeit der Erhaltung des Wochenendhauses gebeten. Zur Abwendung der Windwurfgefahr wäre eine Übereinkunft mit dem Waldbesitzer zum Fällen der gefährdenden Bäume schon aus rein wirtschaftlichen Überlegungen heraus sinnvoll.

Formal ist die Baugenehmigung durch nicht genehmigte Umbauten erloschen; inwieweit eine nachträgliche bzw. erneute Genehmigung erfolversprechend ist, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden und ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt haben und die Windwurf- und Brandgefahr minimieren. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Teilanregung 2: Die Einwender regen eine weitergehende Berücksichtigung des in langen Jahren und unter Kenntnis durch die Stadt Wipperfürth entstandenen Gestaltungsstandards im Sinne eines Bestandschutzes an.

Gestaltungsfestsetzungen sind in den meisten Bebauungsplänen üblich und in Wipperfürth seit Jahrzehnten angewandter Stand der Planung. Da erklärtes Planziel die planungsrechtliche Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle eines Campingplatzes ist, sind Gestaltungsfestsetzungen gerechtfertigt. In diesem Fall berücksichtigen sie bereits in besonderem Maße die Leichtbauweise der meisten bereits entstandenen Wochenendhäuser (z.B. bei der kaum eingeschränkten Wahl der Dacheindeckungsmaterialien).

→Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Schreiben Nr. 24 vom 09.11.2010

Der Einwender regt offenbar eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche auf 65 m² und die Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Bereich der Pachtfläche an, um die erhöhte Grundfläche auch realisieren zu können; die von ihm gepachtete Fläche habe eine Größe von 250 m².

Die Bereiche rund um das Wochenendhaus und die Pachtfläche des Einwenders herum haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Mobilheime bzw. Wochenendhäuschen zueinander, aber auch der Erschließungsstraßen und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Um angemessene Frei- und Bau-abstandsflächen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich allein zahlenmäßig weitestgehend erhalten bleiben.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig innerhalb eines Baufensterbandes; die Fläche, die seiner Pachtparzelle daraus zugeordnet werden kann, beträgt deutlich mehr als die gewünschten 65 m². Es hat im Übrigen eine Grundfläche von 52 m² bei einem Abstand von (an der engsten Stelle) nur etwa 3,5 m zum Nachbarn. Trotz „Randlage“ und großer Pachtfläche lassen sich auch an diesem Standort die aus dem Bestand erwachsenen Probleme nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf alle Standplätze beheben, so dass eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche städtebaulich nicht angeraten erscheint.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 25 vom 04.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender regt an, die Waldflächen im Besitz des Platzbetreibers nicht windwurfsicher umzugestalten, sondern durch Haftungsverzichtserklärungen das Windwurfrisiko den Pächtern zu überantworten.

Bezüglich der mit den an Wochenendhäuser angrenzenden Waldflächen verbundenen Gefahren für Leib und Leben und des Brandschutzes ist keine sinnhafte Unterscheidung nach Eigentumsverhältnissen zu treffen; für den Bebauungsplan spielt nur die Überwindung des Nutzungskonfliktes bzw. des Gefährdungspotentiales eine Rolle.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Da laut Auskunft des Leitungsbetreibers die Immissionsgrenzwerte eingehalten und somit keine gesundheitlichen Gefahren bestehen, wird angeregt, auch unter der Stromleitung Baufenster auszuweisen.

Die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.3). Baufenster, die den Bestand an Wochenendhäusern in diesem Bereich vollständig berücksichtigen, werden ausgewiesen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Der Einwender wendet sich gegen die Ausweisung der Straßen als private Verkehrsflächen, da die Straße seit Jahrzehnten öffentlich sei, ihre Funktion zufriedenstellend erfüllt habe und Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht und mit der leitungsgebunden technischen Infrastruktur auf privaten Flächen gesehen werden.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen.

Bei einer (im Übrigen formal erstmaligen) öffentlichen Widmung der Straße im Bebauungsplan müsste diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 26 vom 05.11.2010

Der Einwender bittet um eine Verlegung der Planstraße vor seiner Pachtfläche, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet wird und das Baufenster entsprechend angepasst werden kann.

Die Planstraße wird soweit nach Norden verschoben, dass das nachrückende Baufenster das Objekt des Einwenders vollständig einschließt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 27 vom 08.11.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt sowohl in einer Windwurfzone als auch im Schutzstreifen der Freileitung. Der Einwender bittet um die Einbeziehung seines Objektes in ein Baufenster.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen, die den Bestand an Wochenendhäusern umfassen; die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.3). Auch das Wochenendhaus des Einwenders wird planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 28 vom 10.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender bestreitet die u.a. bei der Festlegung der Baufenster zu Grunde liegenden Anforderungen an den baulichen Abstand als dem Gebietscharakter eines Campingplatzes nicht angemessen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle des bestehenden Campingplatzes; an Wochenendhausgebiete werden jedoch andere städtebauliche Anforderungen gestellt werden müssen als an Campingplätze mit Campingwagen, Mobilheimen und anderen nicht standortfesten Behausungen. Es ist daher städtebaulich geboten, Abstandsflächenregelungen im Sinne der Bauordnung NRW bereits im Bauleitplanverfahren und nicht erst in den Baugenehmigungsverfahren zu implementieren.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Das Objekt des Einwenders wird grundlos nicht in das Baufenster einbezogen,

obwohl alle Nachbarn und der Platzeigentümer mit einem Verbleib am bisherigen Standplatz einverstanden seien.

Der Grund liegt in der weit zurückgesetzten Lage in einer Parzellentiefe, in der ansonsten bereits die Freiflächen bzw. Gartenbereiche orientiert sind. Dennoch wird die Einbeziehung des Wochenendhauses des Einwenders in ein Baufensterband durch eine Umorganisation der Baufenster im betroffenen Sondergebiet SOWOCH ermöglicht.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Die Plandarstellung des Objektes und seiner Zufahrt ist falsch bzw. verdreht wiedergegeben.

Die Plandarstellung gibt einen Zustand zu einem festgesetzten Zeitpunkt wieder; Abweichungen durch bauliche Veränderungen sind möglich, haben aber in diesem Fall keine Auswirkungen auf die Ausweisung des Baufensters, da es von Größe und Lage den Bestand einschließt.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Die Stadt Wipperfürth habe in den vergangenen Jahren Vertrauenstatbestände geschaffen durch den Kanalanschluss und die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Der Einwender fühlt sich in seinen Rechten und im Vertrauen auf den Bestand seines Eigentums unangemessen verletzt.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Auch Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Die Stadt Wipperfürth hat zu keinem Zeitpunkt Zweifel an ihrer Absicht gelassen, diesen Bebauungsplan mit dem Ziel der Ordnung der städtebaulichen Verhältnisse aufzustellen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Schreiben Nr. 1 des Fachbereiches II der Stadt Wipperfürth vom 08.11.2010

Teilanregung 1: Sofern die vorhandenen Teichanlagen zur Sicherung der Löschwasserversorgung vorgesehen sind, sind diese per Baulast zu sichern.

Im Bebauungsplan selbst kann die angeregte Sicherung durch Eintrag in das Baulastverzeichnis nicht vorgenommen werden. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung ist der vorhandene Höhenunterschied zwischen den Teichanlagen und einigen Baugebieten zu beachten.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von

Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Anlagen und Einrichtungen für Freizeitwecke sind zulässig, jedoch in ihrer Größe nicht näher beschränkt; nur für Gebäude gebe es diese Größenbeschränkung.

Die Festsetzungen für Nebenanlagen betreffen die Größe von Gebäuden sowie der Freisitze. Für sonstige Nebenanlagen gilt die Vorgabe, dass sie sich optisch-räumlich unterzuordnen haben. Um diese Vorgabe in einen definierten relativen Größenbezug zu bringen, wird für alle Sondergebiete des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgeschrieben.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 4: Es wird angeregt, den Begriff „Betriebsräume“ im Hinblick auf den dienenden Charakter enger zu fassen.

Eine nähere Bestimmung wird als nicht erforderlich erachtet, da im Zusammenhang mit der Betriebswohnung im betreffenden Sondergebiet SOBETRIEB a nur ein Baufenster mit einer Grundfläche von 10 m x 20 m bei einer GRZ von 0,2 ausgewiesen wird. Es ist nicht ersichtlich, welche außer eine dem Wochenendhausplatz dienende Nutzung ansonsten in Frage käme.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Im SOBetrieb b sind nur Nebenanlagen zulässig, aber gleichzeitig Betriebsräume bis 50 m², ohne Angabe der Anzahl.

Die Festsetzung unter Punkt 1.5 Nebenanlagen wird präzisiert, so dass nunmehr nur eine dem Wochenendhausplatz dienende Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 35 m² sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig sind.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 6: Die Gaststätte wird als sogenannter Großer Sonderbau eingestuft, für den eine private Erschließung nicht ausreicht; die Sicherung der Erschließung durch eine Baulast ist bei einer Privatstraße erforderlich.

Die Straße bis zur Gaststätte ist als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m ausgelegt. Außerdem werden – einer Anregung des Kreise folgend (s. 2.2) – an besonders neuralgischen Stellen Ausweichmöglichkeiten vorgehalten bzw. neu geschaffen, so dass ein der Erschließungslast angemessener Ausbaustandard planungsrechtlich gesichert ist.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen.

Die Straße weist ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht auf; die Umsetzung in Form einer Eintragung in das Baulastverzeichnis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, wird aber im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes behandelt werden.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für einen angemessenen Ausbau als auch für eine spätere Baulastsicherung der privaten Erschließung bis zur Gaststätte geschaffen werden.

Teilanregung 7: Es wird angefragt, ob der aus den Festsetzungen resultierende Umstand, dass Carports in den Baugebieten SOGast und SOBetrieb a in beliebiger Anzahl und außerhalb der Baufenster zulässig sind, gewünscht sei.

Die Carports sind durch die Festsetzungen an die Betriebswohnungen gebunden; (vermietbare)

Carports z.B. für die Pächter oder Eigentümer von Wochenendhausplätzen sind daher nicht zulässig. Damit scheint die Festlegung einer Anzahl oder die Beschränkung auf Baufenster oder Flächen für Nebenanlagen verzichtbar, da nach menschlichem Ermessen keine unvertretbare Anzahl von Carports unter den gegebenen Voraussetzungen denkbar ist und die Grundflächenzahl GRZ auf 0,2 begrenzt ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 8: Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen auch durch Gebäudefronten um bis zu 1 m ist nicht nachvollziehbar.

Durch eine in Teilen vollzogene Verlegung der Erschließungsstraßen kann in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 1 m zu den Verkehrsflächen eingehalten werden; die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Damit kann der Passus zu den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen auf das durch § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglichte Maß geändert werden: ausnahmsweise zulässig kann ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze sein.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 9: Private Straßenflächen werden auch ausgewiesen für einen Bereich, wo gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht gebaut werden kann.

Auch nach der Ausweisung von Baufenstern in den zur Zeit noch wind-wurfgefährdeten Bereichen wird es private Verkehrsflächen geben, die nicht der Erschließung von Baugebieten dienen, z.B. Wirtschaftswege (Erschließung von Waldbereichen) oder der Weg nach Eiringhausen (u.a. Erschließung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches).

Grundsätzlich wird eine solche Festsetzung für unschädlich gehalten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 10: In den Bereichen, die im offen gelegten Planentwurf von einer Bebauung ausgenommen wurden, fehlen weitergehende Regelungen zur Nutzung dieser nicht überbaubaren Flächen in Baugebieten.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 11: Unter Gliederungspunkt 9, 6. Absatz der Begründung ist von einer Schmutzwasserdruckleitung die Rede; tatsächlich handelt es sich um eine Freispiegelleitung.

Die Bezeichnung wird von „Schmutzwasserdruckleitung“ in „Schmutzwasserfreispiegelleitung“ geändert.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 12: Im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes für die Kläranlage Bickenbach sind möglicherweise Dichtigkeitsprüfungen am Kanalsystem auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich; es wird vermutet, dass die gesamte Entwässerungsinfrastruktur im Geltungsbereich saniert werden muss.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht, da gegebenenfalls neue Leitungstrassen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sind.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 08.11.2010

Teilanregung 1: Angesichts der Attraktivitätssteigerung des Plangebietes (Wochenendhausplatz

statt Campingplatz) wird eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße angeregt. Die Straße ist zu schmal und lässt keinen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu – Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht. Unter Sicherheitsaspekten (Rettungs- und Feuerwehreinätze) wird die Erschließungsqualität als mangelhaft angesehen.

Zur Abwehr der erwähnten Mängel ist die Haupteerschließungsstraße durch das Gebiet des Wochenendhausplatzes an der Gaststätte vorbei bis zur Pumpstation im Süden des Plangebiets als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m festgesetzt. Damit ist Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (<40 km/h) gemäß der Vorgaben der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 möglich. Die übrigen Wohn- und Wirtschaftswege, die u.a. der Erschließung der Wochenendhausgebiete dienen, weisen eine Regelbreite von 3 m auf.

Ausweichmöglichkeiten auch für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen bereits im Bereich der Gaststätte, in den Einmündungsbereichen der Wohnwege oder werden neu geschaffen durch die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“.

→ Der Anregung wird gefolgt; teilweise ist dies bereits geschehen.

Teilanregung 2: Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist durch rechtliche Sicherung Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Solche Vertragsinhalte sind regelmäßig Bestandteile der städtebaulichen Verträge, die in Wipperfürth zur Durchsetzung von Festsetzungen in Bebauungsplänen gehören.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Auf die Lage von Teilen des Geltungsbereiches im Landschaftsschutz wird hingewiesen; solange jedoch die Planinhalte bleiben wie bisher, erwachsen hieraus keine Bedenken.

Planinhalte, die die Vorgaben und Ziele des Landschaftsschutzes aushebeln, sind nicht vorgesehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 der Bergischen Energie- und Wasser - GmbH, BEW vom 08.11.2010

Die bestehende Maststation sollte über eine Fläche für Versorgungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für eine zusätzliche Station besteht nach der Neuordnung des 10kV-Netzes im Bereich des Geltungsbereiches der Bedarf für eine flächenhafte Ausweisung zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Grund- und Betriebsfläche am Straßenrand in Höhe des SOWoch 5.

Unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung sind die der Erschließung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist deshalb nicht erforderlich.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als bisher auch schon Nebenanlagen zur Versorgung des Planbereichs allgemein zulässig sind.

Schreiben Nr. 4 des Geologischen Dienstes NRW vom 19.10.2010

Bei zukünftigen Planungen sollten auch in der Region mögliche Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen an geschützten Geotopen in Erwägung gezogen werden. Die Verrechnung über ein entsprechendes Ökokonto ist möglich.

Der für diesen Bebauungsplan erforderliche Ausgleich wird in einem mit der gesamten Planentwicklung und den Planzielen abgestimmten Konzept innerhalb seines Geltungsbereiches vorgesehen; der unmittelbare räumliche Bezug ist Maßnahmen an anderer Stelle vorzuziehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 und 6 des Fachbereiches I der Stadt Wipperfürth vom 11.10.2010 und 24.01.2011

Die Löschwasserversorgung ist unzureichend; Löschwasser liefert nur der Teich an der Gaststätte. Wegen der ungünstigen topografischen Situation ist im Brandfall eine flächendeckende Löschwasserversorgung nicht ohne erhebliche Zeitverzögerung möglich. Ein fest installiertes Rohrleitungssystem ist erforderlich. Um entsprechende Berücksichtigung in der Bauleitplanung wird gebeten.

Mit Vermerk vom 24.01.2011 werden die Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes präzisiert:

Teilanregung 1: Der Teich an der Gaststätte ist als Löschteich mit einem Mindestvolumen von 150 m³ zu sichern und dauerhaft instand zu halten.

Erforderlich ist eine Sicherung per Eintrag in das Baulastverzeichnis, die im Bebauungsplan selbst nicht vorgenommen werden kann. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Zur frostsicheren Löschwasserentnahme ist ein geeignetes Saugrohr in Abstimmung mit der Feuerwehr einzubauen und an entsprechender Stelle eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Löschwasserversorgung in unmittelbarer Nähe zum Teich ausgewiesen.

Der Einbau des geforderten Saugrohres wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert.

→Der Anregung wird gefolgt und eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Teilanregung 3: An zwei geeigneten Stellen sind unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Mindestvolumen von jeweils 30 m³ mit geeigneten Entnahmeverrichtungen sowie einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung im Detail kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

Die vorgesehenen Standorte für die Löschwasserversorgung weichen geringfügig von den vorgeschlagenen Standorte ab, die in einer Anlage zum Vermerk vom 24.01.2011 zeichnerisch dargestellt sind. Ihre Funktionalität wird dadurch nicht beeinträchtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt und zwei Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung ausgewiesen.

Teilanregung 4: Der Hauptzufahrtsweg muss ausreichende Bewegungs- und Ausweichstellen für Feuerwehrfahrzeuge aufweisen.

Neben den bestehenden Ausweichstellen dienen auch die drei neu ausgewiesenen Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung als Ausweichstellen. Ausweichmöglichkeiten bestehen jetzt schon im Bereich der Gaststätte sowie der Einmündungen der untergeordneten Erschließungsstraßen bzw. Stellplatzanlagen.

Die Verkehrswege sind an deren Ende mit Rückstoßflächen versehen, die auch für die Nutzung von dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert sind. Dies gilt nicht für die Verbindung nach

Eiringhausen und zur Pumpstation; hier bestehen bereits Rückstoßmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches an Einmündungen bzw. Kreuzungen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nrn. 7, 8 und 9

- Schreiben Nr. 7 vom 07.11.10 der Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 8 vom 27.10.10 der Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 9 vom 19.11.10 des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

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

Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Zu 2.1: Es sind 28 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB eingegangen. Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.2: Es sind 9 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 BauGB eingegangen. Drei Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die anderen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.3: Der vorliegende Planentwurf hat in wesentlichen Teilen Änderungen erfahren, die sich an den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung im Oktober/November 2010 orientieren, wie sie von den Wochenendhausbesitzern und in einem unerwartetem Umfang auch von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden.

An erster Stelle ist hier die Rückgewinnung der planungsrechtlichen Qualität in den wegen Windwurfgefahr baulich nicht zu nutzenden Wochenendhausgebieten zu nennen. Durch die abschnittsweise bereits erfolgte Baumfällung am Waldrand entlang der

Wochenendhausbebauung ist die Windwurfgefahr dort beseitigt und von der weiteren Realisierung einer vertraglich noch abzusichernden Erstellung eines durchgehenden höhengestuftem Waldrandaufbaues auszugehen.

Diese Einschätzung wird auch durch den bisher positiven Verlauf der Gespräche zwischen dem Betreiber der Wochenendhausanlage und den betroffenen Waldbesitzern über Erwerb oder Bereitstellung der Windwurfgefahr auslösenden Waldrandflächen für eine Umgestaltung gestützt.

Mit der räumlich erweiterten Festsetzung der Sondergebiete SO-Wochenendhausgebiet entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfürth wird mit diesem Bebauungsplanentwurf das nach § 8 (2) BauGB gefordert hierarchische Entwicklungsgebot berücksichtigt.

Die vorbehaltlich der Entscheidung von Ausschuss und Rat am offengelegten Planentwurf vorgenommenen erheblichen inhaltlichen Änderungen machen die erneute öffentliche Entwurfsauslegung nach § 4a (3) BauGB erforderlich.

Vor der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung sind durch vertragsreife schriftliche Verpflichtungen des Anlagenbetreibers gegenüber der Stadt die Erfüllung der Voraussetzungen für die Realisierung der Bebauungsplaninhalte u.a. in folgenden Punkten nachzuweisen:

- Beseitigung der Windwurfgefahr von allen bebaubaren SO-Bereichen (Baufenster) durch Erwerb oder vertraglich gesicherte Verfügbarkeit der betroffenen Waldrandflächen durch den Anlagenbetreiber.
- Durchführung und finanzielle Absicherung der Maßnahmen zur Herstellung der windwurfsicheren Waldrandflächen, sowie die Sicherung deren Pflege.
- (Teilweise) Herstellung der privaten Wegeerschließung in vorgegebenen Ausbaustandards und Einräumen der Nutzungsrechte für Anlieger, Pächter, Leitungs- und Versorgungsträger.
- Sicherung der Trinkwasserversorgung (durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung und/oder Nutzung des Brunnenwassers).
- Herstellen und Sicherung von Einrichtungen zur Energieversorgung (u.a. Rückbau/Verlegen von Stromfreileitungen).
- Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung (Sicherung und Herstellen von Entnahmestellen, Löschwassertanks und/oder Trockensteigleitungen).
- Umsetzung der Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft (u.a. Kompensations- und sonstige Pflanzmaßnahmen).

Gegenüber dem offengelegten Entwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung folgende Anpassungen im Entwurf für die erneute öffentliche Auslegung erfolgt. Sie betreffen die konsequente Anpassung der Baugrenzen an den Bestand, die daraus resultierende Anpassung der Erschließungsstraßen in Teilbereichen des Plangebietes, die Rücknahme der windwurfgefährdeten Bereiche und die Wiederaufnahme von Bauflächen in diesen Bereichen, die Anpassung der Erschließungsanlagen an die Anforderungen der Feuerwehr, die Ausweisung von Löschwasserversorgungsflächen und die Anpassung der Leitungsrechte. 11 teilweise komplexe Änderungen sind am Planteil vorgenommen worden:

Planzeichnung

- Rücknahme der vom Windwurf potentiell betroffenen Bereiche und Ausweisung der überbaubaren Flächen in diesen Bereichen
- Anpassung der überbaubaren Flächen an den Bestand, soweit planerisch zu vertreten

- Anpassung der Straßenführung in den Sondergebieten SOWOCH 1 – 5 und SOWOCH 14, um einen Mindestabstand zwischen Baufenstern und Verkehrsflächen von 1 m zu gewährleisten
- Anpassung der Bemaßung an die geänderten Gegebenheiten und farbliche Hervorhebung zwecks besserer Lesbarkeit
- Ergänzung der Erschließung des Sondergebietes SOWOCH 9 um eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (3-achsige LKW) an ihrem nördlichen Ende
- Südlicher Anschluss der Verkehrsfläche des Sondergebietes SOWOCH 8 (Pulverkamp) an die Hauterschließung zwecks Bereitstellung einer Feuerwehrdurchfahrt
- Das Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit entfällt
- Die Ausweisung des Leitungsrechtes im Bereich der 10 kV-Freileitung der BEW entfällt, da mittelfristig für diesen Netzbereich eine Erdkabelanbindung angestrebt wird
- Ausweisung von drei Flächen für die Löschwasserversorgung (gegenüber SOBETRIEB a, auf dem Parkplatz gegenüber der Gaststätte, auf dem Parkplatz in NW des Plangebietes) mit einer ausreichenden Dimensionierung für unterirdische Löschwassertanks und Aufstellfläche für die Feuerwehr
- Geringfügige Erweiterung des Sondergebietes SOBETRIEB b und Eingrünung gegenüber dem neuen Waldrandaufbau
- Zulässigkeit einer Nebenanlage zur Unterbringung von Kleinvieh mit den maximalen Ausmaßen von B 5 m x T 3 m x H 2,5 m in dem Sondergebiet SOGAST

Darstellungen in der Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen wurden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Textliche Festsetzungen

- Entsprechend der Änderungen im Planteil Anpassung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen und verwendeten Planzeichen
- Neuregelungen für Nebenanlagen in dem Sondergebiet SOBETRIEB b
- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl auf maximal 0,2 für alle Baugebiete
- Neufassung der Zulässigkeit von Überschreitungen von Baugrenzen
- Neufassung für die Verwendung von Materialien bei der Gestaltung von Fassaden und Dächern
- Aufnahme eines Hinweises zur Windwurfgefahr

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

3. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Entwurfsauslegung

Auf seiner Sitzung am 23.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) hat im Zeitraum vom 19.01.2016 bis einschließlich 15.02.2016 erneut offengelegen.

Schreiben Nr. 5 des Landesbetrieb Wald und Holz vom 04.02.2016

Aus forstlicher Sicht bestehen in Bezug auf den Abstand zwischen Wald und Gebäuden Bedenken. Zwar sind die vorgefundenen Abstände kleiner als 35 m über die Jahre kontinuierlich entstanden, so dass die Wochenendhaussiedlung mit fast allen Außengrenzen unmittelbar an Waldflächen angrenzt, und im Zuge der Gefahrenabwehr wurde auf einem Großteil der umliegenden Waldflächen ein gestufter Waldrand in der erforderlichen Abstandstiefe angelegt, andere Bereiche grenzen aber weiterhin ohne Sicherheitszone direkt an Wald. Hier ist entweder auch eine Waldrandgestaltung analog zu den bereits umgebauten Waldrandabschnitten vorzusehen oder die Baufenster sind auf einem Abstand von einer Baumlänge (20 m) vom Waldrand zurück zu nehmen. Auf diese Weise muss die Windwurfgefahr entsprechend reduziert werden.

Derzeit werden Gespräche zwischen den Betreibern und den unmittelbaren Nachbareigentümern des Wochenendplatzes moderiert. Ziel ist eine Vereinbarung analog der bereits getroffenen Vereinbarungen mit anderen Grenznachbarn bezüglich einer für beide Seiten verträglichen Waldrandgestaltung mit ausreichenden Schutzabständen. Wenn bis zum Satzungsbeschluss keine Einigung erreicht werden kann, werden in den derzeit noch ungelösten Konfliktfällen die Baugrenzen soweit zurück genommen, dass ein Schutzabstand mit 20 m Tiefe von aufstehenden Gebäuden freigehalten werden kann.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung entstehen derzeit nicht.

Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises vom 10.02.2016

Teilanregung 1: Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass in der Begründung im Umweltbericht der Textteil zum Schutzgut Boden zu überarbeiten ist, da hier fachlich nicht nachvollziehbare Aussagen getroffen werden. Das verwendete Verfahren zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entspricht nicht den Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

Die kritisierte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan festgelegt und verwendet, das zu einem frühen Zeitpunkt im inzwischen sehr lang andauernden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt wurde. Es entspricht womöglich nicht den heute anzuwendenden Verfahren, die gegebenenfalls die Belange des Bodenschutzes besser abbilden als das seinerzeit angewendete Verfahren. Entscheidend ist dies jedoch nicht, da der Landschaftspflegerische Fachbeitrag den ökologischen Zustand des Plangebietes zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens abbildet und es daher legitim ist, ein seinerzeit als gültig anerkanntes Bewertungsverfahren zur Anwendung zu bringen.

Auch de facto ist die nach heutigen Maßstäben nicht angemessene Bewertung von Bodeneingriffen insoweit unbeachtlich, als die Eingriffe in den Boden (in der Hauptsache die Flächenversiegelung) schon vor Einleitung des Planverfahrens weit überwiegend bereits erfolgt waren und im Fachbeitrag trotz aus bodenschutzrechtlicher Sicht erheblicher Mängel Ausgleichsmaßnahmen formuliert wurden, die auch eine - wenn auch vergleichsweise geringe - eingriffsausgleichende Wirkung auch auf das Schutzgut Boden haben.

Eine Stellungnahme ähnlichen Inhalts wurde bereits in der Offenlage behandelt, in der angeregt wird, (nur) bei zukünftigen Vorhaben ein aktuelles Bewertungsverfahren zu verwenden. Die Anregung wird seither umgesetzt.

Eine Überarbeitung von Teilen des Umweltberichtes erscheint unter den beschriebenen Aspekten wenig zielführend.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überarbeitung von Teilen des Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Planauswirkungen entstehen hieraus nicht.

Teilanregung 2: Aus wasserrechtlicher Sicht muss nachgewiesen werden, dass das Niederschlagswasser schadlos versickern werden kann. Dazu bedarf es eines hydrogeologischen Gutachtens.

Eine Stellungnahme ähnlichen Inhalts wurde bereits in der Offenlage behandelt. Änderungen am Niederschlagswassermanagement werden durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen. Im Wesentlichen stellt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung und städtebauliche Ordnung im Bestand dar. Wie bisher wird das Niederschlagswasser ortsnah über die Fläche versickert. Für eine eventuell schadhafte Beseitigung des Niederschlagswassers liegen keine Anzeichen vor, so dass der geforderte Nachweis entbehrlich ist. Inwiefern für die Wochenendhäuser im (nachträglichen) Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) in welchem Umfang gefordert werden, ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern der Baugenehmigung. Im Einzelfall wird dann ein geohydrologischen Gutachten erforderlich, wahrscheinlicher noch bei Neu- oder Ersatzbebauungen. Diese Begutachtung im Rahmen der Bauleitplanung auch in Bereichen durchzuführen, die voraussichtlich keine oder nur geringfügige Änderungen zu erwarten haben, erscheint unverhältnismäßig, so dass der geforderte Nachweis der schadlosen Versickerung auf die nachgeschalteten Genehmigungsverfahren abgeschichtet wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 7 des Fachbereich II der Hansestadt Wipperfürth vom 12.02.2016

Teilanregung 1: Die höchstens zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sollte entfallen, um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden – die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser verbindlich geregelt.

Der Verzicht auf eine prozentuale Festlegung zur baulichen Dichte ist tatsächlich verzichtbar und trägt nicht zur Eindeutigkeit der Festsetzungen bei. Da sich am Kern des Festsetzungszieles nichts ändert, handelt es sich um eine redaktionelle Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der Begründung entfallen die entsprechenden Erläuterungen.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen, Nutzungsschablonen und Begründung entsprechend angepasst.

Teilanregung 2: Der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO ist über dem Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) festzusetzen; bei dem teilweise stark hängigen Gelände können Höhenbezugspunkte im Straßenraum ungeeignet sein.

Auch in diesem Fall wird das Planungsziel inhaltlich nicht verändert und nur ein angemessenerer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gewählt. Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen nicht.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung entsprechend angepasst.

Teilanregung 3: Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sollten ergänzt werden um einen Passus für je eine überdachte Terrasse in einer genau definierten Größenordnung.

Die Größe der überdachten Terrassen soll 15 m² nicht überschreiten. Die Ergänzung der Festsetzungen hat redaktionellen Charakter.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung werden entsprechend angepasst.

Teilanregung 4: Zu den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird ein Formulierungsvorschlag gemacht, der aus baurechtlicher Sicht einige erforderliche Detailregelungen zu den vorhandenen Festsetzungen ergänzt:

„Innerhalb des Bebauungsplangebietes können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker und Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Terrassen (bzw. vergleichbare befestigte Flächen), die sich ganz oder teilweise oberhalb der Geländeoberfläche befinden, sind „Vorbauten“ im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW und in dessen Rahmen innerhalb der Abstandsfläche zulässig.

Terrassen, die mit der Geländeoberfläche identisch sind, sind keine Vorbauten. Sie sind in Abstandsflächen zulässig und können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“

Durch die vorgeschlagenen Detailregelungen werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch die Begründung wird entsprechend ergänzt.

→Der Anregung wird entsprochen und Textliche Festsetzungen und Begründung entsprechend ergänzt.

Schreiben Nr. 8 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016

Teilanregung 1: Beklagt werden eine mangelnde Gesprächs- und Einigungsbereitschaft seitens des Platzbetreibers im Versuch, Einvernehmen mit einem benachbarten Waldbesitzer herbei zu führen, aber auch der Hansestadt Wipperfürth. Entsprechende Vertragsverhandlungen haben kurz vor dem Abschluss gestanden, wurden aber abgebrochen.

Die Hansestadt Wipperfürth hat in der angesprochenen Angelegenheit nur eine moderierende Funktion inne, da es sich um privatrechtliche Vertragsgestaltungen handelt. Aus Sicht der Stadt ist diese Moderation aber keineswegs abgeschlossen, sondern wurde zwischenzeitlich und wird auch weiterhin fortgesetzt. Ziel ist eine Einigung bis zum Satzungsbeschluss. Sollte keine Einigung erreicht werden können, wird der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW entsprechend eine Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 erfolgen, so dass zu den hier verlaufenden Plangebietsgrenzen ein Abstand von wenigstens 20 m entsteht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gespräche werden fortgeführt.

Teilanregung 2: Es ist zum Schutz des Waldes und der Waldeigentümer notwendig, den Abstand von 35 m zwischen Bebauung und Waldflurstücken in jedem Falle einzuhalten. Das Baurecht auf Zeit trägt diesem Zweck nicht hinreichend Rechnung und ist zudem im Norden des Plangebietes nicht einmal ausgewiesen.

Es wird kein belastbarer Grund angeführt, warum dieses Baurecht nicht eine Lösung des städtebaulichen Konfliktes um die Windwurfgefahren in den Randbereichen des Plangebietes darstellen sollte. Ein solcher Grund ist auch nicht erkennbar. Im vorstehend angesprochenen nach wie vor aktuellen Konfliktfall im Norden des Plangebietes wird im Falle, dass sich die Konfliktparteien nicht verständigen können, ein Schutzabstand mit einer Tiefe von 20 m planungsrechtlich vorgegeben. Dieser Abstand ist laut einer Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als zuständige Forstbehörde im vorliegenden Fall ausreichend.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baurecht auf Zeit und die alternativen Lösungsansätze für den nördlichen Bereich des Wochenendplatzes erreichen das gewünschte Planziel hinreichend.

Teilanregung 3: Die zeichnerischen Festsetzungen auf der Plankarte sind bezüglich der Darstellungen des Baurechtes auf Zeit und der ansonsten geltenden Baugrenzen höchst widersprüchlich zu den Textlichen Festsetzungen und der Erläuterung der verwendeten Planzeichen.

Die zeichnerischen Festsetzungen und die Textlichen Festsetzungen bzw. erläuternde Planzeichen stimmen überein. Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Teilanregung 4: Der Einwender bezieht sich auf eine Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, in der ein Verzicht auf die 35 m-Schutzabstände im nördlichen Plangebiet wegen der Art der aktuellen Bestockung möglich wäre. Stattdessen werde ein geringerer Waldabstand befürwortet, ohne diesen genau zu benennen oder angemessen zu begründen. Diese Stellungnahme ist in keiner Weise nachvollziehbar und ist irreführend.

Die angeführte Stellungnahme ist nicht im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen und wird nicht in die Abwägung eingebracht. Es liegt eine andere Stellungnahme vor, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen ist, in der ein Verzicht auf Schutzabstände als nicht zielführend erklärt und eine Reduzierung der Schutzabstände auf eine Baumlänge (20 m) im konkreten Fall im nördlichen Plangebiet als völlig ausreichend angeregt wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angefochtene Stellungnahme ist nicht Bestandteil des Abwägungsprozesses. Vom selben Träger öffentlicher Belange liegt eine anderslautende Stellungnahme, in der geringere Schutzabstände von 20 m angeregt werden.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW die zwingende Regelung zur Einhaltung eines 35 m-Schutzabstandes angeregt hat. Auch auf eine existierende Waldabstandsverordnung in Mecklenburg-Vorpommern wird verwiesen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er zieht keine Planauswirkungen nach sich.

Teilanregung 6: Die aus den zu geringen Schutzabständen resultierenden Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers sind nicht allein das Problem. Zusätzlich sind im Schadensfall - auch bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten – Schadensersatzansprüche seitens der potentiell Geschädigten zu besorgen.

Mit dem Baurecht auf Zeit und den alternativen Lösungsansätzen für das nördliche Plangebiet werden die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt werden. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten wie sie jedem Waldbesitzer auferlegt sind, bleiben aber natürlich bestehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausreichende Schutzabstände müssen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden; ein Bebauungsplan mit einem erkennbar ungelösten Konflikt kann keine wirksame Rechtskraft erlangen.

Teilanregung 7: Durch das Heranrücken von Wohnbebauung wird es nicht ausbleiben, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver für die Erholung der Platznutzer als "verlängerter Garten" genutzt werden.

Die Einwendung verkennt, dass der Wochenendplatz bereits fast vollständig bebaut ist und Planziel neben der Aufhebung städtebaulicher Konflikte vorrangig die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung ist. Änderungen an der vermuteten Erholungsnutzung sind daher rein spekulativ. Belastbare Gründe für das Eintreten der Annahme werden jedenfalls nicht genannt und sind auch nicht erkennbar.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vermutete Konflikt ist rein spekulativ und die getroffene Annahme nicht belastbar.

Teilanregung 8: Ein Waldabstand von weniger als 30 m wird wegen der auf dem Wochenendplatz ausgeübten Freizeitnutzung wie Grillen, aber auch dem Hausbrand mit Holz oder Kohle und der damit verbundenen erheblichen Waldbrandgefahren als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslosigkeit angesehen.

Sowohl die im Verfahren beteiligte Feuerwehr als auch der Landesbetrieb Wald und Holz als zuständige Forstbehörde haben keine Bedenken gegenüber dem Baurecht auf Zeit und einem tatsächlichen Waldschutzabstand von einer Baumlänge, also 20 m.

→Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen ist weder rechtswidrig noch nachbarrechtlich rücksichtslos.

Teilanregung 9: Durch mehrere Parkplätze im westlichen Teil des Plangebietes werden dem betroffenen Waldbesitzer erhöhte Verkehrssicherungspflichten zugemutet.

Gegenüber Verkehrsflächen jeglicher Art, also auch z. B. den bereits vorhandene Wirtschafts- und Erschließungswegen, hat der Waldbesitzer bereits – wie jeder andere Waldbesitzer auch – die Verkehrssicherungspflicht. Er muss sicherstellen, dass die Nutzung der Verkehrswege und -flächen gefahrlos möglich ist. Das gilt auch für den Wald an sich, der von jedermann betreten werden darf (auf Waldwegen selbstverständlich). Da die Parktaschen naturgemäß unmittelbar an den bestehenden Wohn- und Wirtschaftswegen angeordnet sind, entstehen keine nennenswert erhöhten Verkehrssicherungspflichten.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Mehrbelastung durch die vermutete erhöhte Verkehrssicherungspflicht ist nicht erkennbar.

Teilanregung 10: Der Bebauungsplan wird einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt.

Der erhebliche Vorwurf wird weder belastbar begründet noch belegt. Er stellt eine reine Vermutung dar und wird auf das Schärfste zurück gewiesen. Jedwede städtebauliche Planung in der Hansestadt Wipperfürth geschieht und geschah im Allgemeinwohlinteresse. Der mehr als angedeutete Verstoß gegen die Grundprinzipien des Baugesetzbuches entbehrt jeglicher Grundlage und einer verständigen Auseinandersetzung von Planbeteiligten.

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

Teilanregung 11: Angemahnt wird eine Sicherung grundbuchrechtlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung der Funktion der im Plangebiet vorhandenen und zu diesem Zwecke bereits seit Jahrzehnten genutzten Wege bzw. Straßen zu Gunsten der forstwirtschaftlichen Nutzung der von dieser Erschließung abhängigen Waldgrundstücke. Die Ausweisung eines Wegerechtes für die Allgemeinheit wird als nicht ausreichend angesehen. Vielmehr müssen Baulasten auch eingerichtet oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt, schließlich alternativ die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden. Der Hinweis in der Begründung auf einen städtebaulichen Vertrag, der nicht eingesehen werden kann, dürfte hierzu nicht ausreichen.

Im Bebauungsplan können keine unmittelbaren grundbuchrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Das gibt das Planungsrecht schlicht nicht her. Es bedarf also bei der Umsetzung von Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Plangeber, also der Hansestadt Wipperfürth, und den Planbegünstigten, in diesem Fall den Platzbetreibern. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung erläutert, zu diesem Zweck ist sie gedacht.

Solche städtebaulichen bzw. Erschließungsverträge sind nicht öffentlich und damit selbstverständlich auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es liegt im Ermessen des Plangebers, in welcher Art und Weise er die Umsetzung der planerischen Festsetzung (hier: eines Geh-, und Fahrrechtes) umzusetzen gedenkt. Eine Beteiligung von Dritten ist jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist dies u. a. Gegenstand der Gespräche, die moderierend von der Hansestadt Wipperfürth auch mit den betroffenen Nachbarn führt.

→Der Anregung wird nicht entsprochen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Sicherung der Erschließung der in Rede stehenden Waldgrundstücke nicht auf dem beschriebenen Weg erreicht werden könnte.

Teilanregung 12: Es wird bezweifelt, ob die Planoffenlage vollständig war, da der erwähnte städtebauliche Vertrag nicht auch offen gelegt wurde. Fraglich ist auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprach.

Es liegen weiter keine belastbaren Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Behauptung vor.

Städtebauliche Verträge jedenfalls werden zwar vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wie der Bebauungsplan selbst von den politischen Gremien der Stadt beraten und beschlossen bzw. den Vertragsinhalten zugestimmt, aber auch dies in nichtöffentlicher Sitzung. Selbstverständlich sind städtebauliche Verträge mit Planbegünstigten nicht Gegenstand der Offenlegung eines Bebauungsplanes.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte für eine unvollständige Offenlage oder für eine abweichende Bekanntmachung der Offenlage liegen nicht vor.

Teilanregung 13: In der Planrechtfertigung ist nicht berücksichtigt, dass - sollte es nicht zu einer Sicherung der Erschließung angrenzender Waldgrundstücke kommen - neue Wege und Erschließungsflächen angelegt werden müssen, was zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Es ist nicht erforderlich, in der Begründung eines Bebauungsplanes den Eventualitäten nachzugehen, welche Folgen gegebenenfalls bei einer nicht vollzogenen Umsetzung von Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen eintreten könnten. Andernfalls wären Begründungen in Aufsehen erregendem Maße überfrachtet.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planbegründung genügt den Anforderungen.

Schreiben Nr. 9 Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe vom 15.02.2016

Anmerkung der Verwaltung: Die Stellungnahme ist in weiten Teilen wortgleich zu der vorstehenden Stellungnahme Nr. 8, in den übrigen Teilen inhaltlich identisch. Die Wiedergabe der Inhalte der Stellungnahme und die Stellungnahmen der Verwaltung sowie die Beschlussempfehlungen sind daher auch identisch. Aus formalen Gründen werden sie nachstehend erneut aufgeführt, da die Abwägung jeweils eines eigenständigen Beschlusses bedarf, auch wenn diese Beschlüsse in einem Abstimmungsverfahren gefasst werden sollten:

Teilanregung 1: Beklagt werden eine mangelnde Gesprächs- und Einigungsbereitschaft seitens des Platzbetreibers im Versuch, Einvernehmen mit einem benachbarten Waldbesitzer herbei zu führen, aber auch der Hansestadt Wipperfürth. Entsprechende Vertragsverhandlungen haben kurz vor dem Abschluss gestanden, wurden aber abgebrochen.

Die Hansestadt Wipperfürth hat in der angesprochenen Angelegenheit nur eine moderierende Funktion inne, da es sich um privatrechtliche Vertragsgestaltungen handelt. Aus Sicht der Stadt ist diese Moderation aber keineswegs abgeschlossen, sondern wurde zwischenzeitlich und wird auch weiterhin fortgesetzt. Ziel ist eine Einigung bis zum Satzungsbeschluss. Sollte keine Einigung erreicht werden können, wird der Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW entsprechend eine Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 erfolgen, so dass zu den hier verlaufenden Plangebietsgrenzen ein Abstand von wenigstens 20 m entsteht.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gespräche werden fortgeführt.

Teilanregung 2: Es ist zum Schutz des Waldes und der Waldeigentümer notwendig, den Abstand von 35 m zwischen Bebauung und Waldflurstücken in jedem Falle einzuhalten. Das Baurecht auf Zeit trägt diesem Zweck nicht hinreichend Rechnung und ist zudem im Norden des Plangebietes nicht einmal ausgewiesen.

Es wird kein belastbarer Grund angeführt, warum dieses Baurecht nicht eine Lösung des städtebaulichen Konfliktes um die Windwurfgefahren in den Randbereichen des Plangebietes darstellen sollte. Ein solcher Grund ist auch nicht erkennbar. Im vorstehend angesprochenen nach wie vor aktuellen Konfliktfall im Norden des Plangebietes wird im Falle, dass sich die Konfliktparteien nicht verständigen können, ein Schutzabstand mit einer Tiefe von 20 m planungsrechtlich vorgegeben. Dieser Abstand ist laut einer Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW als zuständige Forstbehörde im vorliegenden Fall ausreichend.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Baurecht auf Zeit und die alternativen Lösungsansätze für

den nördlichen Bereich des Wochenendplatzes erreichen das gewünschte Planziel hinreichend.

Teilanregung 3: Die zeichnerischen Festsetzungen auf der Plankarte sind bezüglich der Darstellungen des Baurechtes auf Zeit und der ansonsten geltenden Baugrenzen höchst widersprüchlich zu den Textlichen Festsetzungen und der Erläuterung der verwendeten Planzeichen.

Die zeichnerischen Festsetzungen und die Textlichen Festsetzungen bzw. erläuternde Planzeichen stimmen überein. Ein Widerspruch ist nicht zu erkennen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat keine Auswirkungen auf die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Teilanregung 4: Der Einwender bezieht sich auf eine Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, in der ein Verzicht auf die 35 m-Schutzabstände im nördlichen Plangebiet wegen der Art der aktuellen Bestockung möglich wäre. Stattdessen werde ein geringerer Waldabstand befürwortet, ohne diesen genau zu benennen oder angemessen zu begründen. Diese Stellungnahme ist in keiner Weise nachvollziehbar und ist irreführend.

Die angeführte Stellungnahme ist nicht im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen und wird nicht in die Abwägung eingebracht. Es liegt eine andere Stellungnahme vor, die im Rahmen der erneuten Offenlage eingegangen ist, in der ein Verzicht auf Schutzabstände als nicht zielführend erklärt und eine Reduzierung der Schutzabstände auf eine Baumlänge (20 m) im konkreten Fall im nördlichen Plangebiet als völlig ausreichend angeregt wird.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die angefochtene Stellungnahme ist nicht Bestandteil des Abwägungsprozesses. Vom selben Träger öffentlicher Belange liegt eine anderslautende Stellungnahme, in der geringere Schutzabstände von 20 m angeregt werden.

Teilanregung 5: Es wird darauf hingewiesen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW die zwingende Regelung zur Einhaltung eines 35 m-Schutzabstandes angeregt hat. Auch auf eine existierende Waldabstandsverordnung in Mecklenburg-Vorpommern wird verwiesen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er zieht keine Planauswirkungen nach sich.

Teilanregung 6: Die aus den zu geringen Schutzabständen resultierenden Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers sind nicht allein das Problem. Zusätzlich sind im Schadensfall - auch bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten – Schadensersatzansprüche seitens der potentiell Geschädigten zu besorgen.

Mit dem Baurecht auf Zeit und den alternativen Lösungsansätzen für das nördliche Plangebiet werden die erforderlichen Sicherheitsabstände gewahrt werden. Allgemeine Verkehrssicherungspflichten wie sie jedem Waldbesitzer auferlegt sind, bleiben aber natürlich bestehen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausreichende Schutzabstände müssen bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes erreicht werden; ein Bebauungsplan mit einem erkennbar ungelösten Konflikt kann keine wirksame Rechtskraft erlangen.

Teilanregung 7: Durch das Heranrücken von Wohnbebauung wird es nicht ausbleiben, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver für die Erholung der Platznutzer als "verlängerter Garten" genutzt werden.

Die Einwendung verkennt, dass der Wochenendplatz bereits fast vollständig bebaut ist und Planziel neben der Aufhebung städtebaulicher Konflikte vorrangig die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und das Herstellen der städtebaulichen Ordnung ist. Änderungen an der vermuteten Erholungsnutzung sind daher rein spekulativ. Belastbare Gründe für das Eintreten der Annahme werden jedenfalls nicht genannt und sind auch nicht erkennbar.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der vermutete Konflikt ist rein spekulativ und die getroffene Annahme nicht belastbar.

Teilanregung 8: Ein Waldabstand von weniger als 30 m wird wegen der auf dem Wochenendplatz ausgeübten Freizeitnutzung wie Grillen, aber auch dem Hausbrand mit Holz oder Kohle und der damit verbundenen erheblichen Waldbrandgefahren als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslosigkeit angesehen.

Sowohl die im Verfahren beteiligte Feuerwehr als auch der Landesbetrieb Wald und Holz als zuständige Forstbehörde haben keine Bedenken gegenüber dem Baurecht auf Zeit und einem tatsächlichen Waldschutzabstand von einer Baumlänge, also 20 m.

→Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen ist weder rechtswidrig noch nachbarrechtlich rücksichtslos.

Teilanregung 9: Durch mehrere Parkplätze im westlichen Teil des Plangebietes werden dem betroffenen Waldbesitzer erhöhte Verkehrssicherungspflichten zugemutet.

Gegenüber Verkehrsflächen jeglicher Art, also auch z. B. den bereits vorhandene Wirtschafts- und Erschließungswegen, hat der Waldbesitzer bereits – wie jeder andere Waldbesitzer auch – die Verkehrssicherungspflicht. Er muss sicherstellen, dass die Nutzung der Verkehrswege und -flächen gefahrlos möglich ist. Das gilt auch für den Wald an sich, der von jedermann betreten werden darf (auf Waldwegen selbstverständlich). Da die Parktaschen naturgemäß unmittelbar an den bestehenden Wohn- und Wirtschaftswegen angeordnet sind, entstehen keine nennenswert erhöhten Verkehrssicherungspflichten.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Mehrbelastung durch die vermutete erhöhte Verkehrssicherungspflicht ist nicht erkennbar.

Teilanregung 10: Der Bebauungsplan wird einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt.

Der erhebliche Vorwurf wird weder belastbar begründet noch belegt. Er stellt eine reine Vermutung dar und wird auf das Schärfste zurück gewiesen. Jedwede städtebauliche Planung in der Hansestadt Wipperfürth geschieht und geschah im Allgemeinwohlinteresse. Der mehr als angedeutete Verstoß gegen die Grundprinzipien des Baugesetzbuches entbehrt jeglicher Grundlage und einer verständigen Auseinandersetzung von Planbeteiligten.

→Der Vorwurf wird auf Schärfste zurück gewiesen.

Teilanregung 11: Angemahnt wird eine Sicherung grundbuchrechtlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung der Funktion der im Plangebiet vorhandenen und zu diesem Zwecke bereits seit Jahrzehnten genutzten Wege bzw. Straßen zu Gunsten der forstwirtschaftlichen Nutzung der von dieser Erschließung abhängigen Waldgrundstücke. Die Ausweisung eines Wegerechtes für die Allgemeinheit wird als nicht ausreichend angesehen. Vielmehr müssen Baulasten auch eingerichtet oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt, schließlich alternativ die Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden. Der Hinweis in der Begründung auf einen städtebaulichen Vertrag, der nicht eingesehen werden kann, dürfte hierzu nicht ausreichen.

Im Bebauungsplan können keine unmittelbaren grundbuchrechtlichen Festsetzungen getroffen werden. Das gibt das Planungsrecht schlicht nicht her. Es bedarf also bei der Umsetzung von Festsetzungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Plangeber, also der Hansestadt Wipperfürth, und den Planbegünstigten, in diesem Fall den Platzbetreibern. Dieser Sachverhalt wird in der Begründung erläutert, zu diesem Zweck ist sie gedacht.

Solche städtebaulichen bzw. Erschließungsverträge sind nicht öffentlich und damit selbstverständlich auch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es liegt im Ermessen des Plangebers, in welcher Art und Weise er die Umsetzung der planerischen Festsetzung (hier: eines Geh-, und Fahrrechtes) umzusetzen gedenkt. Eine Beteiligung von Dritten ist jedenfalls nicht zwingend erforderlich. Dennoch ist dies u. a.

Gegenstand der Gespräche, die moderierend von der Hansestadt Wipperfürth auch mit den betroffenen Nachbarn führt.

→Der Anregung wird nicht entsprochen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Sicherung der Erschließung der in Rede stehenden Waldgrundstücke nicht auf dem beschriebenen Weg erreicht werden könnte.

Teilanregung 12: Es wird bezweifelt, ob die Planoffenlage vollständig war, da der erwähnte städtebauliche Vertrag nicht auch offen gelegt wurde. Fraglich ist auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB entsprach.

Es liegen weiter keine belastbaren Anhaltspunkte für die Richtigkeit der Behauptung vor. Städtebauliche Verträge jedenfalls werden zwar vor Rechtskraft des Bebauungsplanes wie der Bebauungsplan selbst von den politischen Gremien der Stadt beraten und beschlossen bzw. den Vertragsinhalten zugestimmt, aber auch dies in nichtöffentlicher Sitzung. Selbstverständlich sind städtebauliche Verträge mit Planbegünstigten nicht Gegenstand der Offenlegung eines Bebauungsplanes.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte für eine unvollständige Offenlage oder für eine abweichende Bekanntmachung der Offenlage liegen nicht vor.

Teilanregung 13: In der Planrechtfertigung ist nicht berücksichtigt, dass - sollte es nicht zu einer Sicherung der Erschließung angrenzender Waldgrundstücke kommen - neue Wege und Erschließungsflächen angelegt werden müssen, was zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Es ist nicht erforderlich, in der Begründung eines Bebauungsplanes den Eventualitäten nachzugehen, welche Folgen gegebenenfalls bei einer nicht vollzogenen Umsetzung von Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen eintreten könnten. Andernfalls wären Begründungen in Aufsehen erregendem Maße überfrachtet.

→Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Planbegründung genügt den Anforderungen.

Schreiben Nr. 10 des Oberbergischen Kreises vom 18.02.2016

Teilanregung 1: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind für die Bauflächen des Plangebietes 800l/min über 2 Stunden an Löschwasser erforderlich.

Mit der geplanten Neuinstallation der Frischwasserversorgung für das Plangebiet und die Installation von Feuerlösch-Hydranten wird auch eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die formulierten Anforderungen werden bei der Umsetzung der Planung an die zuständigen Stellen weitergegeben.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einer Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren bedarf es nicht.

Teilanregung 2: Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind die im Plan vermerkten Aufstellflächen an Hydranten ausreichend.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 1 bis 4

- Schreiben Nr. 1 vom 21.01.16 der BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH
- Schreiben Nr. 2 vom 28.01.16 der Bezirksregierung Köln
- Schreiben Nr. 3 vom 29.01.16 des Landschaftsverband Rheinland
- Schreiben Nr. 4 vom 01.02.16 der Deutschen Telekom

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

Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

4. Beschluss als Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil der Begründung) beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

Demografische Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der im Wochenendhausgebiet Schnipperinger Mühle weitgehend vorhandenen Bebauung für Freizeitaufenthalte sind keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung erkennbar.

Begründung:

Es sind 10 Stellungnahmen aus der erneuten Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden). Die Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Gegenüber dem offengelegten Entwurf werden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung folgende redaktionelle Anpassungen an der Planfassung des Bebauungsplanes vorzunehmen sein:

Planzeichnung

- Rücknahme der Baugrenzen in den Sondergebieten SO 12 bis SO 15 zur Einhaltung eines Abstandes von 20 m von der hier verlaufenden Plangrenze im Falle eines Ausbleibens einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Planbegünstigten und einer weiteren Partei
- Streichen des Planzeichens für die Grundfläche und der entsprechenden Maßzahl aus den Nutzungsschablonen der Baugebiete
- Änderungen an der Lage und Größe der Ausweichstellen und Aufstellflächen vor den Feuerlöschhydranten (im Zuge der weiter fortgeschrittenen Planung)

Darstellungen in der Planzeichnung werden redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst.

Die Textlichen Festsetzungen werden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Textliche Festsetzungen

- Streichen des Planzeichens und der Erläuterung zur Grundflächenzahl und Streichen des entsprechenden Gliederungspunktes
- Ändern der Beschreibung des unteren Bezugspunktes der Höhenfestsetzung baulicher Anlagen auf das Niveau des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG)
- Ergänzung der Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche um einen Passus für je eine überdachte Terrasse bis zu einer Größe von 15 m²
- Aufnahme von detaillierteren Festsetzungen zu besonderen baulichen Anlagen und Bauteilen sowie Terrassen

Begründung/Umweltbericht

Die Begründung wird den vorstehend aufgeführten Änderungen und dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Aufgrund des Umfangs der Anlagen aus den früheren Verfahrensschritten (Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 2010, Stellungnahmen während der Entwurfsauslegung 2011) sind diese nicht erneut dieser Vorlage beigelegt. Sie können aber im öffentlichen Ratsinformationssystem bei den alten Beschlussvorlagen abgerufen werden. Die Unterlagen sind unter folgenden links hinterlegt:

Frühzeitige Beteiligung_Stellungnahmen 2010:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=16872&type=do>

Entwurfsauslegung_Stellungnahmen-Privat 2011:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=18012&type=do>

Entwurfsauslegung_Stellungnahmen-TÖB 2011:

<http://session.stadt-wipperfuertth.de/bi/getfile.php?id=18065&type=do>

Während der Sitzung werden die Unterlagen zudem in gedruckter Form vorliegen und können auch auf Anfrage von der Verwaltung im Vorfeld als PDF-Dateien verschickt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Niederschrift zu TOP 1.4.1 der Sitzung ASU vom 08.09.2010
- Anlage 2 Niederschrift zu TOP 1.4.2 der Sitzung ASU vom 23.02.2011
- Anlage 3 Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung
- Anlage 4 Planzeichen Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
- Anlage 5 Textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
- Anlage 6 Begründung Bebauungsplan Nr. 57 - Schnipperinger Mühle



Stadt Wipperfürth

Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 08.09.2010

1.4.1. B-Plan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Zustimmung zum Planentwurf

Vorlage: V/2010/621

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

1.1.1 Schreiben Nr. 1.1 und 1.2 vom 02.02.2007 und 08.02.2007

Teilanregung 1: Die Gebäude der Gaststätte im SOGAST liegen nicht vollständig im Baufenster.

Das Baufenster wird erweitert, so dass die im Lageplan verzeichneten Gebäude vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Fläche liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Ein baurechtlich genehmigter Anbau an eines der Gebäude im SOGAST ist im Lageplan nicht verzeichnet.

Der Anbau ist in der Katasterkarte nicht enthalten. Die Plangrundlage wird entsprechend ergänzt.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Die Fläche der Kompensationsmaßnahme K4 teilt die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen, so dass eine sinnvolle Nutzung als Parkfläche nicht mehr möglich ist.

Bei der Maßnahme K4 handelt es sich um eine bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme; ihre Lage wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan versehentlich falsch dargestellt und ebenso in den Bebauungsplan übernommen. Tatsächlich befindet sich die bereits vorgenommene Anpflanzung unmittelbar am Rand der Straße im Anschluss an die im Lageplan verzeichneten Teiche. Eine Beeinträchtigung der verbleibenden Stellplatzfläche besteht nicht.

Die Festsetzung der Kompensationsfläche wird den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 4: Die nördliche der beiden vor der Gaststätte gelegenen Stellplatzflächen ist als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz für das Wochenendhausgebiet PWOCH ausgewiesen. Tatsächlich ist die Fläche jedoch mit einer Grunddienstbarkeit zur Nutzung als Parkplatz zu



Stadt Wipperfürth

Gunsten des Eigentümers der Gaststätte belastet.

Eine Unterscheidung in Stellplatzflächen für das Wochenendhausgebiet und die Gaststätte wird nicht länger vorgenommen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 5: Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung aus einer reinen Wohnbaufläche und ist entsprechend festzusetzen.

Formal handelt es sich bei dem bebauten Bereich der heutigen Gaststätte um Außenbereich gemäß § 35 BauGB; in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Die Entwicklung des bebauten Grundstücks zum Wohngebiet war nach Flächennutzungsplan nie ein städtebauliches Ziel.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Teilanregung 6: Der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes auf Teilflächen des Grundstückes 599/500 wird widersprochen, da sie auch zukünftig wie bisher als Weidefläche für Nutztiere genutzt werden soll und keine darüber hinaus gehende Bedeutung hat.

Die Abgrenzung der Landschaftsschutzflächen wurde zwischenzeitlich auf die SO-Darstellung Wochenendhausgebiet des neuen Flächennutzungsplanes abgestimmt und erfasst nicht mehr Teile des o.g. Baugrundstückes (Gaststätte).

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 7: Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht ein privates Nutzungsrecht.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.2 Schreiben Nr. 2 vom 18.11.1996

Durch die Nutzung als Wochenendhaus- bzw. Campingplatz im Bereich des Sülzufers ist es in der Vergangenheit zu Uferbefestigungen mit der Folge einer für den Einwander nachteiligen Änderung des Bachverlaufes gekommen. Eine Verlegung der ufernahen Wochenendplätze in andere Bereiche außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird angeregt, die im Eigentum des Einsenders sind.



Stadt Wipperfürth

Dem Nutzungskonflikt am Sülufer begegnet der Bebauungsplan mit der Festsetzung des von jedweder Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a LWG und der entsprechenden Festsetzung der Sondergebiete Wochenendhausgebiet und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze. Die durch die Baufenster dargestellten Baumöglichkeiten werden gegenüber dem derzeitigen Zustand insbesondere um die besonders konflikträchtigen Bereiche deutlich zurück genommen.

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als planerische Maßnahmen gegen eine weitere, nutzungsbedingte Änderung des Bachverlaufes festgeschrieben werden; die Wochenendhausbebauung bleibt aber weiter Ziel des Bebauungsplanentwurfes.

1.1.3.1 Schreiben Nr. 3.1 vom 16.02.1998

Es wird um die Zulässigkeit von Carports in den SOWOCH nachgesucht.

Carports in Baugebieten für Wochenendhäuser sind nicht zulässig, um nicht den Charakter und die bauliche Dichte eines Wohngebietes aufkommen zu lassen. Angesichts der in Wochenendhausgebieten üblichen temporären Nutzung besteht auch keine ersichtliche Notwendigkeit für Schutzbauwerke für den ruhenden Verkehr.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.3.2 Schreiben Nr. 3.2 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters des Sondergebietes SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 9); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.4 Schreiben Nr. 4 vom 30.01.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb des Sondergebietes



Stadt Wipperfürth

SOWOCH 10 (jetzt SOWOCH 9), aber außerhalb des Baufensters. Um die Erweiterung des Baufensters um das Wochenendhaus des Einwenders wird gebeten.

Das Baufenster wird der Anregung entsprechend erweitert.
→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.5 Schreiben Nr. 5 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.6 Schreiben Nr. 6 vom 29.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Damit liegt das Wochenendhaus im Baufenster.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.7 Schreiben Nr. 7 vom 29.01.2007

Die zwei Wochenendhäuser der Einwenderin liegen nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 3 bzw. SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 und SOWOCH 4 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. Das Wochenendhaus der



Stadt Wipperfürth

Einwenderin im SOWOCH 3 wird ebenfalls weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.

→Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.8 Schreiben Nr. 8 (ohne Datum)

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 8 (jetzt SOWOCH 7); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 7 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.9 Schreiben Nr. 9 vom 01.02.2007

Es wird um die Überlassung von Genehmigungsunterlagen, Lageplänen, Bauscheinen und Bauplänen und einem Belegungsplan gebeten.

Die Bitte um Unterlagen aus städtischen Archiven oder Bauakten des Wochenendhausbesitzers lässt keine abwägungsrelevanten Inhalte erkennen, wohl aber die hier nicht verhandelbare Bereitstellung von datenschutzrechtlich geschützten Informationen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.10 Schreiben Nr. 10 vom 30.01.2007

Der Standort des Wohnwagens der Einwenderin liegt außerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13) in der Fläche für Wald. Um die Erweiterung des südlich von diesem Standort gelegenen Baufensters wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.11 Schreiben Nr. 11 vom 02.02.2007



Stadt Wipperfürth

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen.

→Der Anregung wird entsprochen.

1.1.12 Schreiben Nr. 12 vom 01.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt außerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in eine von Baugrenzen umfahrende Fläche wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders allerdings immer noch außerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen liegen, da der Standort mit unverhältnismäßig großem Abstand zur Straße sich nicht in die umgebende Wochenendhausbebauung und die erweiterten Baufenster einfügen lässt.

→Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.1.13 Schreiben Nr. 13 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist im Planentwurf kein Sondergebiet SOWOCH, sondern eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.14 Schreiben Nr. 14 vom 29.01.2007

Für das Wochenendhaus der Einwenderin enthält der Planentwurf keine Festsetzung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der



Stadt Wipperfürth

Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.15 Schreiben Nr. 15 vom 04.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses an der Sülz wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.16 Schreiben Nr. 16 vom 04.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereich; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.17 Schreiben Nr. 17 vom 06.02.2007

Vor dem Wochenendhaus der Einwender ist eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen. Einer der drei dort vorhandenen Stellplätze ist dem Wochenendhausplatz der Einwender zugeordnet. Es wird um eine Ausweisung gebeten, die diesen Stellplatz nicht als „öffentlich“, sondern



Stadt Wipperfürth

zum Wochenendhaus der Einwender gehörend zuordnet.

Die Zuordnung der Stellplatzflächen zu den verpachteten Wochenendhausplätzen bzw. -häusern ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes, sondern muss privatrechtlich geregelt werden. Ein Bebauungsplan unterscheidet im Wesentlichen nur zwischen öffentlichen, d.h. der Allgemeinheit zuzuordnenden, und privaten, also einem bestimmten Nutzer/Eigentümer oder einer Nutzergruppe dienenden Verkehrsflächen. Diese Unterscheidung nimmt der Bebauungsplan vor, indem die Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen dem Eigentümer zugeordnet werden; darüber hinaus gehende Nutzungsregelungen wie eine Verpachtung können im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

1.1.18 Schreiben Nr. 18 vom 19.01.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht innerhalb des Baufensters im SOWOCH 16 (jetzt SOWOCH 14); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.19 Schreiben Nr. 19 vom 05.02.2007

Für den Standort des Mobilheimes der Einwender ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze vorgesehen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Das Mobilheim der Einwender liegt zu einem Teil innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 90 a Landes-Wassergesetz (LWG), in dem jedwede Bebauung untersagt ist. Gemäß einer Anregung des Aggerverbandes (siehe Punkt 1.2.4) wird der Schutzstreifen im Bereich des Standplatzes des Mobilheimes des Einwenders verbreitert, um Raum für eine geplante Aufweitung des Bachgerinnes zu schaffen; dann liegt das Mobilheim vollständig im Gewässerrandstreifen. Deshalb ist die Einbeziehung des Wochenendhauses der Einwender in das Baufenster des angrenzenden Sondergebietes SOWOCH 9 nicht möglich.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.



Stadt Wipperfürth

1.1.20 Schreiben Nr. 20 vom 05.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Baufenster im SOWOCH 4 wird angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender im SOWOCH 4 weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten.

→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.21 Schreiben Nr. 21 vom 06.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 1; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.22 Schreiben Nr. 22 vom 02.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenden Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.23 Schreiben Nr. 23 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 4; um die vollständige Einbeziehung in die von



Stadt Wipperfürth

Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.24 Schreiben Nr. 24 vom 09.02.2007

Für das Wochenendhaus des Einwenders ist keine Ausweisung als Sondergebiet SOWOCH, sondern als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölze festgesetzt. Um die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhauses wird gebeten.

Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Seither sind keine neuen Sachverhalte erkennbar, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

1.1.25 Schreiben Nr. 25 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwender weiterhin das neue Baufenster wegen der direkten Lage an der Verkehrsflächenbegrenzung überschreiten. →Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

1.1.26 Schreiben Nr. 26 vom 08.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb des SOWOCH 18 (jetzt SOWOCH 16), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenden Flächen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt direkt unterhalb einer Freileitung mit einer Nennstärke von 10 kV und damit auch nahezu vollständig im Bereich eines



Stadt Wipperfürth

die Leitung sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, das im Bebauungsplan festgesetzt wird. Auch aus Gründen des Immissionsschutzes wird im Bereich des Schutzstreifens keine Bebauung planungsrechtlich ermöglicht. Der Bereich ist bebaubar sofern der Platzbetreiber eine Erdverkabelung der Freileitung beim Versorger erreichen kann.

→ Der Anregung kann ohne Leitungsverlegung nicht gefolgt werden.

1.1.27 Schreiben Nr. 27 vom 09.02.2007

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 19 (jetzt SOWOCH 17); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 17 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus der Einwenderin bis auf einen angebauten Bauteil innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen; die Überschreitung der Baugrenzen durch ein Bauteil von bis zu 1 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

1.1.28 Schreiben Nr. 28 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.29 Schreiben Nr. 29 vom 11.02.2007

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus des Einwenders/der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 2; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders/der Einwenderin



Stadt Wipperfürth

vollständig innerhalb eines separaten Baufensters mit einer Größe von 6 m x 12 m liegen. →Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m² auf 55 m² zu erhöhen.

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→ Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

1.1.30 Schreiben Nr. 30 vom 11.02.2007

Teilanregung 1: Es wird angeregt, für das Sondergebiet SOWOCH 2 die zulässige maximale Grundfläche von 40 m² auf 55 m² zu erhöhen.

Die zukünftigen Sondergebiete SO WOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf



Stadt Wipperfürth

40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Der Bauart der bestehenden Wochenendhäusern entsprechend bestehen die Dacheindeckungsmaterialien überwiegend aus Dachpappe oder Pappschindeln. Um die Zulässigkeit dieser Dacheindeckungsmaterialien wird gebeten.

Die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien wird um gewellte Plattenelemente Bitumenschindeln in den festgesetzten Farbstufen erweitert. Dies stellt bereits ein Zugeständnis an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser dar. Weitere Abstriche an der Qualität der Bauausführung entsprechen nicht den Anforderungen an Wochenendhäuser. Die geforderten Brandschutzeigenschaften der Dachdeckungsmaterialien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien um gewellte Plattenelemente und Bitumenschindeln erweitert wird. Bahnenförmige Dachpappen (Bitumenpappe) bleiben unzulässig.

1.1.31 Schreiben Nr. 31 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.

1.1.32 Schreiben Nr. 32 vom 10.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 9 (jetzt SOWOCH 8); um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.



Stadt Wipperfürth

1.1.33 Schreiben Nr. 33 vom 11.02.2007

Viele Wochenendhäuser stehen ganz oder teilweise außerhalb der Baufenster. Besonders in den Sondergebieten SOWOCH 1 bis 5 ist ein Versetzen der mittlerweile aus Wohnwagen und Zelten zu Häusern gewordenen Objekte nicht möglich. Die Anpassung der Baufenster an den Bestand wird angeregt.

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ermöglicht den städtebaulichen Rahmen für einen Qualitätssprung vom Campingplatz zum Wochenendhausplatz. Nach der Anpassung werden jedoch nicht alle Objekte innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen können, um den Anforderungen an einen Wochenendhausplatz gegenüber einem Campingplatz gerecht zu werden.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Baufenster so weit städtebaulich vertretbar an den Bestand angepasst werden.

1.1.34 Schreiben Nr. 34 vom 14.02.2007

Der Einsender teilt mit, dass sein Wochenendhaus ausweislich einer Baugenehmigung und eines Schlussabnahmescheines baurechtlich genehmigt wurde. Diese dürfte mit der später ohne Genehmigung vorgenommenen baulichen Erweiterung verloren gegangen sein.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung und Umsetzung genehmigter Wochenendhäuser unterliegt der Bauaufsicht und wurde hier nur insoweit vorgenommen wie eine Überprüfung im Sinne der Abwägung erforderlich geworden ist.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.35 Schreiben Nr. 35 vom 12.02.2007

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb der Baufenster im SOWOCH 5; um die Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzone in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzone und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→Der Anregung kann derzeit nicht entsprochen werden.



Stadt Wipperfürth

Teilanregung 2: Für die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche besteht kein Bedarf.

Die Festsetzung als private Grünfläche wird geändert in Sonderbaufläche SOGAST; die Festsetzung einer Gemeinschaftsfläche entfällt.
→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Zusätzliche Stellplatzflächen für Pkw sind nicht erforderlich, da der Stellplatzbedarf auf den Wochenendhausplätzen befriedigt wird.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht u.a. für Besucher und für solche Wochenendhausplätze, die wegen ihrer geringen Größe kaum geeignet sind, die erforderlichen Stellplätze aufzunehmen. Berücksichtigt wird außerdem, dass auch bei Wochenendhausnutzern mehr als ein Stellplatz je Wochenendhausplatz benötigt werden kann.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.36 Schreiben Nr. 36 vom 13.02.2007

Um den Bebauungsplan zu arrondieren und eine möglichst beidseitige Nutzung der vorhandenen Erschließungswege zu ermöglichen, wird eine Erweiterung des Plangebietes um Flächen westlich des Weges zwischen Pumpstation (im Süden des Plangebietes) und der Gaststätte angeregt.

Die vorgeschlagenen zusätzlichen Bauflächen liegen nicht nur außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, sondern auch jenseits des als Sonderbauflächen dargestellten Bereiches des Flächennutzungsplanes, bei dessen Neuaufstellung eine Erweiterung der Platzflächen geprüft und als städtebaulich nicht vertretbar verworfen wurde.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.37 Schreiben Nr. 37 vom 14.02.2007

Teilanregung 1: Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem Parkplatz und Kompensationsfläche K1 entfällt die erforderliche Zuwegungsmöglichkeit für die angrenzenden Grünlandflächen (Flurstücke 1 bis 3, Flur 25, Gemarkung Klüppelberg), die nicht im Eigentum des Platzbetreibers sind.

Die o.g. Flurstücke liegen mit Teilen im bebaubaren SOWOCH 5 mit Anschluss an den Privatweg des Platzbetreibers. Von hier aus kann die angesprochene landwirtschaftliche Zufahrt ermöglicht und durch ein Fahrrecht auf den im Eigentum des Einsenders befindlichen SO-Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Vorab ist die Grundstücksangelegenheit durch den Platzbetreiber zu klären.

→Der Anregung soll entsprochen werden.

Teilanregung 2: Durch die Festsetzung des SOWOCH 5 mit vorgelagertem



Stadt Wipperfürth

Parkplatz und Kompensationsfläche K1 wird außerdem eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse in diesem Bereich erforderlich.

Neuordnungen der Eigentumsverhältnisse sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung (auch wenn sie durch diesen angeregt werden), sondern privatrechtlicher (vertraglicher) Regelungen. Die Bebaubarkeit des SOWOCH 5 ist hinsichtlich der Überlagerung durch die ermittelten windwurfgefährdeten Bereiche stark eingeschränkt. Ohne die verwaltungsseits angeregte aber bisher nicht erkennbar angestrebten einvernehmlichen Regelungen zu abgestuften Waldrändern, bebaubaren Grundstückszuschnitten und landwirtschaftlichen Wegerechten der 3-4 betroffenen Grundeigentümern wird das Planungsziel Wochenendhausgebiet in dessen Eingangsbereich städtebaulich wie auch betriebswirtschaftlich nicht befriedigend gelöst werden können.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.38 Schreiben Nr. 38 vom 13.02.2007

Teilanregung 1: Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedeutet für die Pächter bzw. Eigentümer der Wochenendhäuser, dass nachträglich Baugenehmigungen beantragt werden müssen, was zu erheblichen Kosten für die Pächter/die Eigentümer führt.

Grundsätzlich sind auch für Wochenendhäuser Baugenehmigungen gesetzlich verpflichtend. Diese Pflicht wird nicht erst durch einen Bebauungsplan ausgelöst. In den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht (mehr) vorhanden oder verwirkt wurde, schafft dieser Bebauungsplan zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen, die für die Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich sind.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Baufenster verursachen eine konformistische Ausrichtung der seit ca. 50 Jahren an die Topografie angepasste Lage der Wochenendhäuser.

Die ausgewiesenen Baufenster berücksichtigen nicht allein ästhetische Ordnungsprinzipien, sondern u.a. auch den Nachbar- und Brandschutz sowie erschließungstechnische Gründe. Ihre Lage und Größe wird, soweit es planerisch vertretbar ist, an den Bestand angepasst.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, als die Festsetzungen des Planentwurfes sich soweit bau- und planungsrechtlich verträglich am Hausbestand orientieren.

Teilanregung 3: Wegen der teilweise langen Pachtdauer (Gewohnheitsrecht), der Altersstruktur der Pächter sowie deren finanzieller Situation und der bereits geordneten Verhältnisse sollte keine die Pächter bzw. Eigentümer belastenden Änderungen an den bestehenden Verhältnissen vorgenommen werden.

Die Stadt Wipperfürth verfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes das Ziel, eine städtebaulich ungeordnete Situation mit entsprechendem Konfliktpotential mittelfristig behutsam planungsrechtlich wie baurechtlich nicht



Stadt Wipperfürth

zuletzt im Sinne der Pächter und Eigentümer zu legalisieren und die bestehenden Nutzungskonflikte auszuräumen. Dieses Ziel ist ohne Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderungen nicht umzusetzen.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.39 Schreiben Nr. 39 vom 13.02.2007

Der verglaste überdachte Terrassenvorbau des Wochenendhauses der Einwender überschreitet geringfügig die Baugrenzen im Sondergebiet SOWOCH 13 (jetzt SOWOCH 11). Um eine Einbeziehung in das Baufenster oder alternativ eine Ausnahmeregelung für das Überschreiten der Baugrenze wird gebeten.

Die Baufenster in allen Sondergebieten SOWOCH werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird auch der Terrassenvorbau bis auf eine geringfügige Überschreitung innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Fläche liegen. Ob es sich hier um eine geringfügige Überschreitung eines Bauteils nach § 23 (3) BauNVO handelt, muss im anschließenden Baugenehmigungsverfahren bauordnungsrechtlich geprüft werden.

→Der Anregung wird weitgehend entsprochen.

1.1.40 Schreiben Nr. 40 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m² auf 65 m² festzusetzen.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.41 Schreiben Nr. 41 vom 16.02.2007

Aus zwingenden Gründen der Gleichbehandlung wird angeregt, die maximal zulässige Grundfläche im Sondergebiet SOWOCH 2 von 40 m² auf 65 m²



Stadt Wipperfürth

festzusetzen.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z.T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, bleibt die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.1.42 Schreiben Nr. 42 vom 04.02.2007

Die Objekte der Einwender liegen innerhalb des SOWOCH 15 (jetzt SOWOCH 13), aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen auf der Grenze der Fläche für Wald. Um die vollständige Einbeziehung in von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt innerhalb eines durch Windwurf von den angrenzenden Waldflächen gefährdeten Bereichs; eine Bebauung mit Wochenendhäusern ist nur dann möglich, wenn entsprechende Schutzzonen in den angrenzenden Waldflächen (Brandschutzzonen und Waldmäntel) angelegt werden und dies mit entsprechenden vertraglichen Regelungen nachgewiesen wird.

→ Der Anregung kann derzeit nicht gefolgt werden.

1.1.43 Schreiben Nr. 43 vom 16.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 2; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 2 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; nach der Anpassung wird das Wochenendhaus des Einwenders innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

1.1.44 Schreiben Nr. 44 vom 15.02.2007

Die Einwenderin beantragt für ihr Wochenendhaus im Sondergebiet SOWOCH 2



Stadt Wipperfürth

Bestandsschutz.

Planungsrechtlich ist im Bereich des benannten Objekts die Möglichkeit einer Bebauung vorhanden. Für den angenommenen Bestandsschutz fehlen jegliche bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen; ob das Objekt der Einwenderin Bestandsschutz genießt, ist allerdings eine bauordnungsrechtliche Fragestellung, die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht beantwortet werden kann.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.1.45 Schreiben Nr. 45 vom 12.02.2007

Teilanregung 1: Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz auf dem Flurstück 345 westlich des Sondergebietes SOWOCH 5 ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise innerhalb von Landschaftsschutzgebietsausweisungen vorgesehen. Es wird befürchtet, dass eventuell auslaufende Betriebsstoffe von darauf abgestellten Fahrzeugen eine Verunreinigung der angrenzenden Grünlandbereiche zur Folge haben könnten.

Das nicht im Eigentum des Betreibers des Wochenendhausgebietes (SO) stehende heute landwirtschaftlich genutzte Flurstück 345 ist nach Darstellung des Flächennutzungsplanes Teil des o.g. SO und liegt nicht mehr in der Landschaftsschutzausweisung.

Das von dem geplanten Parkplatz ausgehende Gefährdungspotential ist als gering einzustufen und vergleichbar dem der ebenfalls an Grünland angrenzenden Sondergebiete SOWOCH 1, 2 und 5, innerhalb derer das Abstellen von Pkw zulässig ist. Es ist überdies im Wesentlichen abhängig von der Bauausführung (Art der Oberflächenbefestigung und Entwässerung). Eine entsprechende Ausführung der Oberflächen kann ggf. notwendig werden; hier ist die entsprechende Landschaftsschutz-Verordnung maßgebend. Regelungen in diesem Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wochenendhausgebietes wird ein starker Anreiz zum dauerhaften Wohnen (de facto Erstwohnsitz) geschaffen. Auch die Beschränkung auf das Freizeitwohnen verbunden mit dem ausdrücklichen Ausschluss des ganzjährigen Dauerwohnens in den Textlichen Festsetzungen schließt nicht aus, dass das Dauerwohnen - wie bisher bereits geschehen - geduldet wird.

Der Bebauungsplan bietet erstmalig den rechtlichen Rahmen, das Wochenendhausgebiet planungsrechtlich zu sichern. Der Einwender spricht ein Umsetzungsproblem an, das jedoch nicht abschließend im Bauleitplanverfahren gelöst werden kann. Die Durchsetzung des Bebauungsplanes durch einen städtebaulichen Vertrag und die Genehmigung der Bauvorhaben, wie auch privatrechtliche Pachtverträge können hier durch Ausschluss des Dauerwohnens den Defiziten im Einwohnermelderecht in der Praxis entgegenwirken.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Wipperfürth

1.1.46 Schreiben Nr. 46 vom 21.02.2007

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters im SOWOCH 3; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenden Flächen wird nachgesucht.

Die Baufenster im SOWOCH 3 werden angepasst, um eine möglichst vollständige Einbeziehung des Bestandes bei gleichzeitiger Vorgabe eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung zu gewährleisten; das Wochenendhaus des Einwenders wird auch nach der Anpassung weiterhin das Baufenster überschreiten, weil ein baurechtlich erforderlicher Mindestabstand von 6 m zum nächsten Baufenster nicht eingehalten wird.

→ Der Anregung kann nur teilweise entsprochen werden.

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

1.2.1 Schreiben Nr. 1 der Gemeinde Marienheide vom 08.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die gemäß der in 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung festgeschriebene Abwassermenge von 5 l/s aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht überschritten werden darf.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Bestandssicherung. Dies bedeutet auch, dass nicht alle Gebäude planungsrechtlich gesichert werden können. Neue Bauflächen werden nur in untergeordnetem Maße festgesetzt und dienen als Ausweichflächen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus dem Plangebiet wie bisher unter der angegebenen Menge liegt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2 Schreiben Nr. 2 des Fachbereiches II Straßenbau und Grünflächen der Stadt Wipperfürth vom 12.02.2007

Es wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich keinen Regelaufbau nach RStO aufweisen und ohne Randeinfassung, Entwässerungssystem, Beleuchtungsanlage etc. errichtet sind. Auch mit der planungsrechtlichen Sicherung dieser Verkehrsflächen entsteht kein Anspruch auf einen erweiterten Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur.

Die im Entwurf 2007 des Bebauungsplanes als öffentlich dargestellten Verkehrsflächen werden jetzt als private Verkehrsflächen festgesetzt. Der Standard ist entsprechend abweichend ausgeführt. Für die Sicherung und Unterhaltung ist der Eigentümer verantwortlich. Die Träger der Notfalldienste



Stadt Wipperfürth

werden zum Ausbaustandard im Beteiligungsverfahren gehört.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.3 Schreiben Nr. 3 des Fachbereiches II Stadtentwässerung der Stadt Wipperfürth vom 13.02.2007

Teilanregung 1: Gemäß einem Unternehmervertrag vom 22.08.1968 obliegt die Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes Schnipperinger Mühle dem Betreiber des Platzes. Mit Kanalbauvertrag vom 13.02.1991 wurde der Bau einer Abwasserdruckleitung zu Lasten des Platzbetreibers vereinbart. Das anfallende Abwasser wird erst am Ende des Wochenendhausgebietes an der Pumpstation durch die Stadt übernommen. Damit wird das gesamte Plangebiet als Einzelgrundstück betrachtet und die vorhandene, vom Platzbetreiber erbaute und betriebene Kanalisation wie Grundstücksleitungen bewertet. Sollten sich an dieser Zuständigkeit durch den Bebauungsplan Änderungen ergeben, sind weitere Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber zwingend notwendig. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass im Falle der Übernahme der Kanalisation durch die Stadt erheblicher Aufwand zur Ertüchtigung des Kanalsystems nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik anfallen würde.

Durch den Bebauungsplan entsteht keine Notwendigkeit, an den bestehenden Zuständigkeiten für die Abwasserbeseitigung Änderungen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind diese Gegenstand vertraglicher Regelungen; sie können nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Kanaltrasse ist dahingehend zu sichern, dass jedes Schachtbauwerk uneingeschränkt zugänglich ist und eine Überbauung ausgeschlossen wird.

Die Kanaltrasse ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Ihr Verlauf innerhalb der Sondergebiete berührt keine von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teilanregung 3: Der Fachabteilung sind vollständige und EDV-kompatible Bestandspläne zum Kanalsystem vorzulegen.

Die Anregung kann nicht in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden: der Platzbetreiber wurde vom Inhalt der Stellungnahme in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.2.4 Schreiben Nr. 4 des Aggerverbandes vom 14.02.2007

Es existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Sülzoberläufe (KNEF Sülzüberläufe). Neben der Anlage nutzungsfreier Uferstreifen wird für einen



Stadt Wipperfürth

Gewässerabschnitt im Bereich Schnipperinger Mühle eine Gerinneaufweitung vorgeschlagen. Es wird angeregt, den Gewässerrandstreifen in diesem Bereich um das Gerinneaufweituungsmaß von 3 m zu verbreitern.

Der Gewässerrandstreifen gemäß § 90 a LWG wird der Anregung entsprechend verbreitert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

1.2.5 Schreiben Nr. 5 des Forstamtes Wipperfürth vom 15.02.2007

Teilanregung 1: Zum Schutz vor Windwurfgefahren wird angeregt, den zu fordernden Waldabstand zwischen den Wochenendhäusern und den angrenzenden Waldbereichen durch das Anlegen von stufigen Waldrändern herzustellen. Andernfalls ist eine Haftungsverzichtserklärung des Baulastträgers zugunsten der Waldbesitzer aufzugeben. Diese wird vom Forstamt zwischenzeitlich nicht mehr vertreten, da durch diese Erklärung die Unfallgefahr in den windwurfgefährdeten Bereichen nicht verringert wird.

Für die Flächen im Besitz des Platzbetreibers werden entsprechende Waldmäntel einschließlich einer Brandschutzzone angelegt und durch einen entsprechenden Passus in den vertraglichen Regelungen zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert. Gegenüber den angrenzenden Waldflächen in Fremdeigentum wird z.Zt. noch durch den Platzbetreiber eine Klärungsabstimmung betrieben. Eine Haftungsverzichtserklärung scheidet als untauglich aus und wird auch vom Forstamt nicht mehr angeregt. Falls keine Einigung mit den Eigentümern angrenzender Waldflächen erreicht werden kann, werden die ausgewiesenen Baufenster entsprechend zurück genommen, sofern sie innerhalb der windwurfgefährdeten Bereiche liegen. Der Planentwurf setzt diese als nicht bebaubare SO-Gebiete fest.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Westlich der Sondergebiete SOWOCH 17 und 19 (jetzt SOWOCH 15 und 17) sind auf rund 20 m Länge und 5 m Tiefe Pkw-Stellplätze vorgesehen, für die Wald im Sinne der Waldgesetzgebung in Anspruch genommen wird. Dafür ist Ausgleich in Form von Ersatz (Neuanlage von Wald) oder Ausgleich (ökologische Aufwertung vorhandener Waldbestände) erforderlich, der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dazulegen ist.

Die in Rede stehende Fläche wird bereits seit Jahren als Verkehrsfläche genutzt und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth als Sondergebiet dargestellt und nicht als Fläche für Wald. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde dieser Darstellung auch nicht widersprochen. Da kein Wald in Anspruch genommen wird, ist auch kein entsprechender Ausgleich zu leisten

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

1.2.6 Schreiben Nr. 6 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 16.02.2007



Teilanregung 1: Die dauerhafte Trinkwasserversorgung des Wochenendhausplatzes ist weder quantitativ noch qualitativ gesichert. Zur Zeit besteht während Trockenperioden eine Noteinspeisung von Trinkwasser der öffentlichen Wasserversorgung in den bestehenden Brunnen. Die Qualität des Brunnenwassers entspricht nicht dauerhaft den Anforderungen der Trinkwasserverordnung. Sollte die Trinkwasserversorgung nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden, ist dazulegen, in welcher Form die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden soll.

Die dauerhafte Trinkwasserversorgung kann über den vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert werden. Insoweit ist das Regelungserfordernis des Bebauungsplanes erfüllt. Der darüber hinausgehende Regelungsbedarf für eine dauerhaft gesicherte und praktizierte Trinkwasserversorgung soll Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes sein.

→ Die öffentlichen Belange der angesprochenen dauerhaften Trinkwasserversorgung werden berücksichtigt.

Teilanregung 2: Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die bestehenden regionalplanerischen Vorgaben im Bereich der Lindlarer Sülz sowie der insbesondere östlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landschaftspflegerisch sensiblen Bereiche (Biotopkataster- und Biotopverbundflächen sowie ein besonders geschützter Bereich gemäß § 62 LG NW) sowie der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern im Rahmen der Umweltprüfung / des Umweltberichtes wird für erforderlich gehalten.

Erstrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung. Eine Nachverdichtung durch Inanspruchnahme zusätzlicher Bau- und Nutzflächen steht auch eine Zurücknahme entsprechender Flächen sowie ökologisch wirksame Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gegenüber, so dass die Planauswirkungen auf angrenzende naturnahe Bereiche weder quantitativ noch qualitativ erhebliche Unterschiede zur gegenwärtigen Situation aufweisen können. Das gilt ebenso für Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die im Umweltbericht bereits beschrieben worden sind. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt in seiner Bilanzierung für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft einen 99,9%igen Ausgleich.

Entsprechende Ausführungen und Ergänzungen werden in den Umweltbericht aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Einzelne Teilflächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des Landschaftsschutzes. Für diese Teilflächen wird ein striktes Planungsverbot unterstellt, das nur durch eine Befreiung von den Landschaftsschutzbestimmungen oder durch die Herausnahme aus dem Landschaftsschutz aufgehoben werden kann. Auf die diesbezüglich notwendige Anfrage bei der Bezirksregierung Köln (Höhere Landschaftsbehörde) wird hingewiesen.

Die Landschaftsschutzverordnung wurde mit Erstellung des neuen



Stadt Wipperfürth

Flächennutzungsplanes auf dessen SO-Abgrenzung abgestimmt. Die angesprochene Befreiung / Herausnahme von Landschaftsschutzflächen über einen Antrag ist nicht mehr erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Es ist beabsichtigt, das anfallende Niederschlagwasser eintragsnah zur Versickerung zu bringen. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ist nachzuweisen.

Am Niederschlagwassermanagement werden durch den Bebauungsplan keine grundlegenden Änderungen vorgenommen: auch bisher wird das Niederschlagwasser ortsnah über die Fläche versickert. Für eine eventuell schadhafte Beseitigung des Niederschlagwassers liegen keine Anzeichen vor, so dass der geforderte Nachweis entbehrlich ist. Inwiefern für die Wochenendhäuser im (nachträglichen) Baugenehmigungsverfahren Nachweise für eine schadlose Niederschlagwasserbeseitigung (Versickerung) in welchem Umfang gefordert werden, wird im laufenden Bauleitplanverfahren ermittelt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden – nicht jedoch die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte (keine Gefahrensituation zu erwarten). Abgeschobener oder ausgehobener Oberboden sollte nicht auf Flächen verbracht werden, die die Vorsorgewerte unterschreiten, also im Sinne der BBodSchV als unbelastet bewertet werden.

In die Textlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, der den Umgang mit Oberboden u.a. dergestalt regelt, dass dieser innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden ist, so dass es zu keiner Vermischung mit unbelastetem Material kommen kann.

→ Der Anregung wird gefolgt.

1.2.7 Schreiben Nr. 7 des Landschaftsverbandes Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalspflege vom 16.03.2007

Aus der Fläche des Plangebietes liegen zur Zeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird verwiesen und gebeten, diese bei der Planrealisierung entsprechend zu berücksichtigen.

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung als Camping- und Wochenendhausplatz bzw. Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen.

Obwohl die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall gelten, wird er in den Bebauungsplanes aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.



Stadt Wipperfürth

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Zustimmung zum Planentwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle mit den Textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Nach kurzer Einführung durch Frau Lippert folgt der ausführliche Vortrag des Herrn Eckert, Büro Planwerk, in dem alle relevanten Punkte erläutert wurden.

Aufgrund einer Anfrage eines anwesenden Bürgers unterbricht der Ausschussvorsitzende die Sitzung für ca. fünf Minuten. Nach Beantwortung der Frage durch Herrn Eckert wird die Sitzung weitergeführt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 26.02.2016
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Karin Leiter



Stadt Wipperfürth

Auszug
aus der Niederschrift über die Sitzung
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth
vom 23.02.2011

1.4.2. **Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle**

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB Vorlage: V/2011/672

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

Schreiben Nr. 1 vom 17.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Das Objekt ist älter als die Stromleitung, eine Baugenehmigung liegt vor; um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 2 vom 21.09.2010

Die der Straße zugewandte Front des Wochenendhauses der Einwender liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; zur Straße bestehe aber ein Abstand von mindestens 2,5 m. Um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes liegen Teile der Objektfront nicht im Baufenster, da weniger als 1 m Abstand zur (Plan-)Straße besteht.

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses der Einwender teilweise verschlankt (auf 4,3 m), damit ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet ist. Das Baufenster wird entsprechend angepasst..

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 3 vom 24.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines Baugebietes SOWOCH unmittelbar unterhalb der 10 kV-Leitung, aber außerhalb der mit Baugrenzen umfahrenen Flächen. Um die planungsrechtliche Sicherung des Objektes wird nachgesucht.

Der Leitungsträger BEW GmbH plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe



Stadt Wipperfürth

Stellungnahme 2.2.3). Das Wochenendhaus wird durch die Einbeziehung in ein Baufenster planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 vom 26.09.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, um ein Baufenster wird gebeten.

Das Wochenendhaus der Einwender liegt innerhalb eines windwurfgefährdeten Bereiches, der im Offenlageentwurf des Bebauungsplanes ausgewiesen wurde. Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 5 vom 29.09.2010

Die Straße ist nicht bestandsgemäß abgebildet und das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Bei der im Bereich des Wochenendhauses der Einwenderin abgebildeten Straße handelt es sich nicht um die bestehende, sondern die geplante Straße. Diese Planstraße wird um bis zu 1 m verschoben und das Baufenster entsprechend angepasst, um das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig einzubeziehen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 6 vom 30.09.2010

Das Wochenendhaus der Einwenderin liegt nicht vollständig innerhalb des Baufensters; um die vollständige Einbeziehung in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen wird nachgesucht.

Die (Plan)Straße wird auf Höhe des Wochenendhauses teilweise verschlankt (auf 4,3 m), das Baufenster entsprechend vergrößert. Damit ist ein ausreichender Abstand vom Wochenendhaus der Einwender zur vorgesehenen Straße gewährleistet.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 7 vom 01.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt nicht vollständig im Baufenster (Windwurfzone). Der Abstand zu den nächstgelegenen Waldbäumen betrage aber mindestens 20 m, der Bebauungsplan sieht außerdem die Pflanzung von Bäumen (Kompensationsmaßnahme K2) in etwa 15 m Entfernung vor. Außerdem liegen andere Baufenster näher am Waldrand als das Wochenendhaus der Einwender. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Argumente wird um die vollständige Einbeziehung in das Baufenster gebeten.

Gemäß der Anregungen der zuständigen Forstbehörde ist ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrändern von 35 m erforderlich, um Gefahren durch Windwurf sicher und dauerhaft zu begegnen.

Bei den neu anzupflanzenden Bäumen handelt es sich nicht um Waldbäume; wie z.B.



Stadt Wipperfürth

bei Bäumen im Garten muss der Eigentümer der Bäume die Verkehrssicherungspflicht übernehmen und Windwurfgefahren gegebenenfalls abwenden.

Geringere Waldabstände bestehen nur zu Waldflächen im Besitz der Platzbetreiber, für die eine gefahrenabwendende Waldrandgestaltung bereits vorausgesetzt wurde, da sie im Eigeninteresse des Eigentümers liegt.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 8 vom 10.10.2010

Bestandsschutz wird geltend gemacht, gegen den Bebauungsplan wird ein allgemeiner Widerspruch formuliert.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt mit einer Gebäudeecke außerhalb des Baufensters.

Nach einer erneuten Überarbeitung des Baufensters im Baugebiet des Einwenders wird dessen Wochenendhaus innerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen liegen. Möglicherweise sind damit die Gründe für den Widerspruch gegen den Bebauungsplan ausgeräumt.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 9 vom 11.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen (windwurfgefährdete Bereiche). Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- es baurechtlich genehmigt ist und Bestandsschutz genießt,
- beim Bau der Kanalisation im Plangebiet die Stadt hätte darauf hinweisen müssen, dass der Standort des Wochenendhauses gefährdet ist,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann,
- die Verkehrssicherungspflicht der Waldbesitzer den Interessenkonflikt ausreichend regelt, und
- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der Wochenendhausnutzung abgeleitet wird.

Die tatsächlich realisierte Grundfläche des Wochenendhauses überschreitet das baurechtlich genehmigte Maß erheblich; formal ist damit die Baugenehmigung und ein daraus abzuleitender Bestandsschutz erloschen.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus des Einwenders wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

Es geht bei der Frage von Schutz gegen Windwurf und Brand um die Gefährdung von



Stadt Wipperfürth

Leib und Leben; Überlegungen zum Ausgleich von Sachschäden sind in diesem Fall nachrangig.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 10 vom 12.10.2010

Gegen die Festschreibungen des Bebauungsplanes zur Pachtfläche der Einwenderin wird allgemein Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwenderin vollständig in ein Baufenster einbezogen. Auf die Unterschreitung der Mindestgebäudeabstände wird hingewiesen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 11 vom 20.10.2010

Teilanregung 1: Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Fläche ist im offen gelegten Entwurf als Sondergebiet ausgewiesen, die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist jedoch immer noch vorhanden.

Die Kennzeichnung „Gemeinschaftsfläche“ ist versehentlich im Plan verblieben und überflüssig; sie ist im offengelegten Planentwurf.

→ Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Teilanregung 2: Die Ausweisung des Sondergebietes Gaststätte entspricht nicht der historischen Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen. Angeregt wird die Ausweisung als Wohnbaufläche.

Ohne einen Bebauungsplan handelt es sich bei dem bebauten Bereich um die heutige Gaststätte formal um Außenbereich gemäß § 35 BauGB, indem nur das sogenannte „privilegierte“ Wohnen (an eine außenbereichskonforme Nutzung gebunden) zulässig ist; in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Wohngebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche als auch eine Betriebswohnung mit max. 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Bei Verzicht der Gaststättennutzung (aus Immissionsschutzgründen) wäre allenfalls eine Nutzung als Wochenendhausgebiet denkbar, ein Wohngebiet widerspräche nicht nur dem Flächennutzungsplan, sondern auch der Planungspraxis der Stadt Wipperfürth gegenüber dem Wohnen im Außenbereich und den Zielen der Landesplanung.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.



Stadt Wipperfurth

Teilanregung 3: Das gesamte Flurstück 598/500 einschließlich des Teiches ist als Ausgleichsfläche festgesetzt; gegen diese aus Sicht des Grundeigentümers unverständliche Ausweisung wird Widerspruch geäußert, da kein entsprechender Eingriff zugeordnet wird.

Die Ausgleichsfläche entstammt dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP), der vom Vorbesitzer der Gesamtflächen veranlasst und gebilligt wurde; der LFB nimmt keine Zuordnung der Eingriffe in den unterschiedlichen Baugebieten zu einzelnen Ausgleichsmaßnahmen vor, jedoch entstehen gemäß der Untersuchungen des LBP in allen Baugebieten gleichermaßen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung, die Ausgleich erfordern; diese sind aber nicht einzelnen konkreten Maßnahmen zugeordnet.

Die Wasserfläche des Teiches ist im Übrigen von Ausgleichsmaßnahmen nicht betroffen; die Ausweisung dient der Erhaltung von Natur und Landschaft.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 4: Der Ausweisung der Erschließungsstraße als Privatstraße wird widersprochen, da dadurch eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gesichert sei. Außerdem könne die vorhandene Straße wegen der Nutzung durch die Allgemeinheit, der Unterhaltung bzw. des Winterdienstes durch die Stadt und der Bedeutung der angeschlossenen Gebäude nicht privat gewidmet sein.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine (auch gegebenenfalls partiell) als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen. Dies ist durch die Ausweisung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert; der tatsächliche Vollzug ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (z.B. Eintrag als Baulast), aber der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber. Bei einer öffentlichen Widmung der Straße müsste diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 12 vom 19.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einer der windwurfgefährdeten Zonen; um die Wahrnehmung der Interessen der Hausbesitzer gegenüber den Interessen von Platzbetreibern und Waldbesitzern wird gebeten, damit auch in den bisher windwurfgefährdeten Bereichen ein Erhalt der Wochenendhäuser ermöglicht wird.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 13 vom 22.10.2010



Stadt Wipperfürth

Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwenderin liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Der Wald nördlich der Pachtfläche der Einwenderin gehöre überwiegend dem Platzbetreiber. Daher wird um ein Baufenster gebeten, wie es auch andere Pächter in vergleichbarer Situation erhalten haben.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 14 vom 21.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Durch die zur Abwendung der Windwurfgefahren erforderliche Waldrandgestaltung ergebe sich möglicherweise ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan, so dass die mit der ausgewiesenen Grünfläche gesicherte ökologische Qualität an anderer Stelle geschaffen werden könnte und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich wäre.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 15 vom 22.10.2010

Gegen den Bebauungsplan wird allgemeiner Widerspruch eingelegt; Pachtparzelle und Wochenendhaus der Einwender liegen in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb eines Baufensters (windwurfgefährdeter Bereich). Demnach wird um planungsrechtliche Sicherung nachgesucht.

Nachdem (durch vertragliche Regelungen gesichert nachgewiesen) auch die Waldränder im betroffenen Bereich so umgestaltet werden, dass zukünftig und auf Dauer keine Gefahr durch Windwurf besteht, wird das Wochenendhaus der Einwender vollständig in ein Baufenster einbezogen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 16 vom 22.10.2010

Teilanregung 1: Das Mobilheim der Einwenderin ist nicht korrekt im Plan dargestellt; die Grundfläche stimmt zwar, aber ein Teil der dargestellten Terrasse ist seit langem zum Wohnraum ausgebaut.



Stadt Wipperfürth

Die gegebenenfalls bestehenden Abweichungen in der Darstellung sind für die Festschreibungen dieses Bebauungsplanes und für eine zukünftige Baugenehmigung unerheblich und können deshalb so belassen werden.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Um die Zulässigkeit von Fachwerk für Außenwände und grauen Bitumenschweißbahnen für die Dacheindeckung wird gebeten.

Fachwerk ist zur Außenwandgestaltung zulässig, auch wenn es nicht ausdrücklich erwähnt wird (die Festsetzung erfolgt in Form einer Negativ-Liste).

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 17 vom 24.10.2010

Beide Mobilheime der Einwenderin passen nicht vollständig in die Baufenster. Es wird gebeten, die Baufenster an den Bestand anzupassen.

Durch eine Anpassung der Planstraßen bzw. der Flächen für den ruhenden Verkehr können die erforderlichen Abstände zwischen Wochenendhäusern und Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und die Baufenster dem Bestand angepasst werden; die Mobilheime der Einwenderin liegen nach der Anpassung vollständig innerhalb der von Baugrenzen umfahrenden Flächen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 18 vom 24.10.2010

Pachtfläche und Wochenendhaus des Einwenders liegen vollständig innerhalb einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“. Von der Gefährdung durch Windwurf von angrenzenden Waldflächen wären etwa 25 % des Hausbestandes betroffen, so dass sich absehbar ein verändertes Ausgleichskonzept für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan ergebe, da der Eingriff geringer ausfallen werde. Damit sei die Funktion als Ausgleichsfläche für die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ überflüssig und die Erhaltung des Standortes bzw. der Pachtfläche möglich.

Eine abschließende Regelung im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes vor dessen Inkrafttreten vorausgesetzt, werden alle Windwurfgefahren für die Sondergebiete SOWOCH dieses Bebauungsplanes ausgeräumt; eines geänderten Ausgleichskonzeptes bedarf es nicht.

Das Pachtgrundstück des Einwenders liegt nicht in einer Ausgleichsfläche, sondern innerhalb einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ und spielt für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft keine größere Rolle; es wird aus Rücksicht auf den Gewässerschutz kein Baugebiet ausgewiesen.

Die Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan im Bereich der Schnipperinger Mühle. Über die hier erbetene Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH im Bereich des Wochenendhauses des Einwenders wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom



Stadt Wipperfürth

20.03.2007 negativ entschieden. Aus dem vorgetragenen Grunde ergeben sich keine neuen Sachverhalte, über die noch zu entscheiden wäre.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 19 vom 26.10.2010

Um die Zulässigkeit von Dachpappe als Dacheindeckungsmaterial wird gebeten.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumenpappe wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 20 vom 29.10.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster); die an die Pachtfläche angrenzenden Waldbereiche seien von ca. 2 Jahren abgeholzt und wieder aufgeforstet worden; insoweit bestehe derzeit keine Windwurfgefahr. In Zukunft wäre eine Übereinkunft zwischen dem Einwender und dem Waldbesitzer zum Anlegen einer sturmsicheren Bepflanzung denkbar.

Über den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes werden Regelungen zur sturm- und brandsicheren Gestaltung der angrenzenden Waldränder zwischen dem Platzeigentümer (Verpächter) und den Waldbesitzern getroffen werden müssen. Eine vertragliche Regelung zwischen Pächtern und Waldbesitzern ist daher nicht erforderlich.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 21 vom 31.10.2010

Das Wochenendhaus der Einwender liegt in einem der Wochenendhausgebiete, aber außerhalb der von Baugrenzen umfahrenen Flächen (windwurfgefährdete Bereiche).

Es wird um planungsrechtliche Sicherung gebeten, da:

- aus der Zahlung von Grund- und Zweitwohnungssteuer eine Duldung der Wochenendhausnutzung abgeleitet wird,
- es an den Kanal angeschlossen ist,
- die Stadt in der Vergangenheit auf die Windwurfgefahr hätte hinweisen müssen,
- der seit Langem bestehende Interessenkonflikt zwischen Hausbesitzern und Waldeigentümern nicht allein nur zu Lasten der Hausbesitzer gelöst werden kann und
- es Bestandsschutz genießt.

Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines



Stadt Wipperfürth

einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Ebenso wenig können einer Baugenehmigung entgegenstehende Sachverhalte wie u.a. Gefahren durch Windwurf ohne eine solche geprüft geschweige denn mitgeteilt werden.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen. Aus der langen Nutzungsdauer resultiert kein Bestandsschutz formal ist dieser hier (bisher im nominellen Außenbereich) nur durch eine Baugenehmigung abzuleiten.
→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Schreiben Nr. 22 vom 03.11.2010

Der Einwender ersucht um die Zulässigkeit von Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglass als Dacheindeckungsmaterial.

Auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien soll zukünftig weitestgehend verzichtet werden; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen und besandete Bitumenpappe ausdrücklich zugelassen werden – Biberschwanz-Dachschindeln aus Fieberglass sind dann also zulässig, soweit sie keine glänzenden Oberflächen aufweisen.

→Der Anregung wird entsprochen, indem auf eine Auflistung zulässiger Dacheindeckungsmaterialien weitestgehend verzichtet wird.

Schreiben Nr. 23 vom 03.11.2010

Teilanregung 1: Das Wochenendhaus der Einwender liegt vollständig in einer Windwurfzone (Baugebiet, aber kein Baufenster). Wegen der ursprünglich einmal erteilten Baugenehmigung und des guten baulichen Zustands der zwischenzeitlich vorgenommenen Umbauten und Erweiterungen wird um die Möglichkeit der Erhaltung des Wochenendhauses gebeten. Zur Abwendung der Windwurfgefahr wäre eine Übereinkunft mit dem Waldbesitzer zum Fällen der gefährdenden Bäume schon aus rein wirtschaftlichen Überlegungen heraus sinnvoll.

Formal ist die Baugenehmigung durch nicht genehmigte Umbauten erloschen; inwieweit eine nachträgliche bzw. erneute Genehmigung erfolgversprechend ist, kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geprüft werden und ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens.

Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt haben und die Windwurf- und Brandgefahr minimieren. Danach ist eine Bebauung der bisher ohne Baufenster ausgewiesenen Baugebiete möglich; auch das Wochenendhaus der Einwender wird in die überbaubaren Flächen einbezogen.

→Der Anregung wird insoweit entsprochen, ein Baufenster wird ausgewiesen.

Teilanregung 2: Die Einwender regen eine weitergehende Berücksichtigung des in langen Jahren und unter Kenntnis durch die Stadt Wipperfürth entstandenen Gestaltungsstandards im Sinne eines Bestandsschutzes an.

Gestaltungsfestsetzungen sind in den meisten Bebauungsplänen üblich und in



Stadt Wipperfürth

Wipperfürth seit Jahrzehnten angewandter Stand der Planung. Da erklärtes Planziel die planungsrechtliche Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle eines Campingplatzes ist, sind Gestaltungsfestsetzungen gerechtfertigt. In diesem Fall berücksichtigen sie bereits in besonderem Maße die Leichtbauweise der meisten bereits entstandenen Wochenendhäuser (z.B. bei der kaum eingeschränkten Wahl der Dacheindeckungsmaterialien).

→Der Anregung wurde bereits entsprochen.

Schreiben Nr. 24 vom 09.11.2010

Der Einwender regt offenbar eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche auf 65 m² und die Erweiterung des Baufensters im rückwärtigen Bereich der Pachtfläche an, um die erhöhte Grundfläche auch realisieren zu können; die von ihm gepachtete Fläche habe eine Größe von 250 m².

Die Bereiche rund um das Wochenendhaus und die Pachtfläche des Einwenders herum haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich u.a. auch im Abstand der Mobilheime bzw. Wochenendhäuschen zueinander, aber auch der Erschließungsstraßen und damit in der Größe der potentiellen Stellplatzflächen für Wochenendhäuser wider. Um angemessene Frei- und Bau-abstandsflächen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand in diesem Bereich allein zahlenmäßig weitestgehend erhalten bleiben.

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt vollständig innerhalb eines Baufensterbandes; die Fläche, die seiner Pachtparzelle daraus zugeordnet werden kann, beträgt deutlich mehr als die gewünschten 65 m². Es hat im Übrigen eine Grundfläche von 52 m² bei einem Abstand von (an der engsten Stelle) nur etwa 3,5 m zum Nachbarn. Trotz „Randlage“ und großer Pachtfläche lassen sich auch an diesem Standort die aus dem Bestand erwachsenen Probleme nicht ohne erhebliche Auswirkungen auf alle Standplätze beheben, so dass eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche städtebaulich nicht angeraten erscheint.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 25 vom 04.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender regt an, die Waldflächen im Besitz des Platzbetreibers nicht windwurfsicher umzugestalten, sondern durch Haftungsverzichtserklärungen das Windwurfrisiko den Pächtern zu übertragen.

Bezüglich der mit den an Wochenendhäuser angrenzenden Waldflächen verbundenen Gefahren für Leib und Leben und des Brandschutzes ist keine sinnhafte Unterscheidung nach Eigentumsverhältnissen zu treffen; für den Bebauungsplan spielt nur die Überwindung des Nutzungskonfliktes bzw. des Gefährdungspotentiales eine Rolle.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Da laut Auskunft des Leitungsbetreibers die Immissionsgrenzwerte eingehalten und somit keine gesundheitlichen Gefahren bestehen, wird angeregt, auch unter der Stromleitung Baufenster auszuweisen.

Die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe



Stadt Wipperfürth

Stellungnahme 2.3). Baufenster, die den Bestand an Wochenendhäusern in diesem Bereich vollständig berücksichtigen, werden ausgewiesen.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Der Einwender wendet sich gegen die Ausweisung der Straßen als private Verkehrsflächen, da die Straße seit Jahrzehnten öffentlich sei, ihre Funktion zufriedenstellend erfüllt habe und Probleme mit der Verkehrssicherungspflicht und mit der leitungsgebunden technischen Infrastruktur auf privaten Flächen gesehen werden.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen.

Bei einer (im Übrigen formal erstmaligen) öffentlichen Widmung der Straße im Bebauungsplan müsste diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 26 vom 05.11.2010

Der Einwender bittet um eine Verlegung der Planstraße vor seiner Pachtfläche, so dass ein ausreichender Abstand gewährleistet wird und das Baufenster entsprechend angepasst werden kann.

Die Planstraße wird soweit nach Norden verschoben, dass das nachrückende Baufenster das Objekt des Einwenders vollständig einschließt.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 27 vom 08.11.2010

Das Wochenendhaus des Einwenders liegt sowohl in einer Windwurfzone als auch im Schutzstreifen der Freileitung. Der Einwender bittet um die Einbeziehung seines Objektes in ein Baufenster.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen, die den Bestand an Wochenendhäusern umfassen; die BEW als Leitungsbetreiber plant den Rückbau/die Verlegung der Leitung (siehe Stellungnahme 2.3). Auch das Wochenendhaus des Einwenders wird planungsrechtlich gesichert.

→Der Anregung wird entsprochen.

Schreiben Nr. 28 vom 10.11.2010

Teilanregung 1: Der Einwender bestreitet die u.a. bei der Festlegung der Baufenster zu Grunde liegenden Anforderungen an den baulichen Abstand als dem Gebietscharakter eines Campingplatzes nicht angemessen.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle des bestehenden Campingplatzes; an Wochenendhausgebiete werden jedoch



Stadt Wipperfürth

andere städtebauliche Anforderungen gestellt werden müssen als an Campingplätze mit Campingwagen, Mobilheimen und anderen nicht standortfesten Behausungen. Es ist daher städtebaulich geboten, Abstandsflächenregelungen im Sinne der Bauordnung NRW bereits im Bauleitplanverfahren und nicht erst in den Baugenehmigungsverfahren zu implementieren.

→Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 2: Das Objekt des Einwenders wird grundlos nicht in das Baufenster einbezogen, obwohl alle Nachbarn und der Platzeigentümer mit einem Verbleib am bisherigen Standplatz einverstanden seien.

Der Grund liegt in der weit zurückgesetzten Lage in einer Parzellentiefe, in der ansonsten bereits die Freiflächen bzw. Gartenbereiche orientiert sind. Dennoch wird die Einbeziehung des Wochenendhauses des Einwenders in ein Baufensterband durch eine Umorganisation der Baufenster im betroffenen Sondergebiet SOWOCH ermöglicht.

→Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Die Plandarstellung des Objektes und seiner Zufahrt ist falsch bzw. verdreht widergegeben.

Die Plandarstellung gibt einen Zustand zu einem festgesetzten Zeitpunkt wieder; Abweichungen durch bauliche Veränderungen sind möglich, haben aber in diesem Fall keine Auswirkungen auf die Ausweisung des Baufensters, da es von Größe und Lage den Bestand einschließt.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Die Stadt Wipperfürth habe in den vergangenen Jahren Vertrauenstatbestände geschaffen durch den Kanalanchluss und die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer. Der Einwender fühlt sich in seinen Rechten und im Vertrauen auf den Bestand seines Eigentums unangemessen verletzt.

Der Bau einer Kanalisation ist nicht mit einer bauplanungsrechtlichen Prüfung verknüpft, ob die angeschlossenen Grundstücke (hier: verpachtete Teilflächen eines einzelnen zusammenhängenden Grundstücks) in einer den Behörden nicht bekannt gegebenen Form auch tatsächlich bebaubar sind oder bebaut werden sollen; dies geschieht regelmäßig (erst) im Rahmen der Prüfung einer Baugenehmigung. Der Tatbestand der Duldung ist offensichtlich nicht gegeben.

Auch Steuerzahlungen ersetzen keine Baugenehmigung; sie haben jeweils rein fiskalische Hintergründe, bei denen der bau(planungs)rechtliche Zustand etwaiger Gebäude keine Rolle spielt und nicht geprüft wird.

Die Stadt Wipperfürth hat zu keinem Zeitpunkt Zweifel an ihrer Absicht gelassen, diesen Bebauungsplan mit dem Ziel der Ordnung der städtebaulichen Verhältnisse aufzustellen.

→Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Schreiben Nr. 1 des Fachbereiches II der Stadt Wipperfürth vom 08.11.2010



Stadt Wipperfürth

Teilanregung 1: Sofern die vorhandenen Teichanlagen zur Sicherung der Löschwasserversorgung vorgesehen sind, sind diese per Baulast zu sichern.

Im Bebauungsplan selbst kann die angeregte Sicherung durch Eintrag in das Baulastverzeichnis nicht vorgenommen werden. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung ist der vorhandene Höhenunterschied zwischen den Teichanlagen und einigen Baugebieten zu beachten.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 3: Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke sind zulässig, jedoch in ihrer Größe nicht näher beschränkt; nur für Gebäude gebe es diese Größenbeschränkung.

Die Festsetzungen für Nebenanlagen betreffen die Größe von Gebäuden sowie der Freisitze. Für sonstige Nebenanlagen gilt die Vorgabe, dass sie sich optisch-räumlich unterzuordnen haben. Um diese Vorgabe in einen definierten relativen Größenbezug zu bringen, wird für alle Sondergebiete des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von GRZ 0,2 festgeschrieben.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 4: Es wird angeregt, den Begriff „Betriebsräume“ im Hinblick auf den dienenden Charakter enger zu fassen.

Eine nähere Bestimmung wird als nicht erforderlich erachtet, da im Zusammenhang mit der Betriebswohnung im betreffenden Sondergebiet SOBETRIEB a nur ein Baufenster mit einer Grundfläche von 10 m x 20 m bei einer GRZ von 0,2 ausgewiesen wird. Es ist nicht ersichtlich, welche außer eine dem Wochenendhausplatz dienende Nutzung ansonsten in Frage käme.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Im SOBetrieb b sind nur Nebenanlagen zulässig, aber gleichzeitig Betriebsräume bis 50 m², ohne Angabe der Anzahl.

Die Festsetzung unter Punkt 1.5 Nebenanlagen wird präzisiert, so dass nunmehr nur eine dem Wochenendhausplatz dienende Nebenanlage mit einer Grundfläche von bis zu 35 m² sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig sind.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 6: Die Gaststätte wird als sogenannter Großer Sonderbau eingestuft, für den eine private Erschließung nicht ausreicht; die Sicherung der Erschließung



Stadt Wipperfürth

durch eine Baulast ist bei einer Privatstraße erforderlich.

Die Straße bis zur Gaststätte ist als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m ausgelegt. Außerdem werden – einer Anregung des Kreise folgend (s. 2.2) – an besonders neuralgischen Stellen Ausweichmöglichkeiten vorgehalten bzw. neu geschaffen, so dass ein der Erschließungslast angemessener Ausbaustandard planungsrechtlich gesichert ist.

Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen.

Die Straße weist ein entsprechendes Fahr- und Leitungsrecht auf; die Umsetzung in Form einer Eintragung in das Baulastverzeichnis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, wird aber im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes behandelt werden.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für einen angemessenen Ausbau als auch für eine spätere Baulastsicherung der privaten Erschließung bis zur Gaststätte geschaffen werden.

Teilanregung 7: Es wird angefragt, ob der aus den Festsetzungen resultierende Umstand, dass Carports in den Baugebieten SOGast und SOBetrieb a in beliebiger Anzahl und außerhalb der Baufenster zulässig sind, gewünscht sei.

Die Carports sind durch die Festsetzungen an die Betriebswohnungen gebunden; (vermietbare) Carports z.B. für die Pächter oder Eigentümer von Wochenendhausplätzen sind daher nicht zulässig. Damit scheint die Festlegung einer Anzahl oder die Beschränkung auf Baufenster oder Flächen für Nebenanlagen verzichtbar, da nach menschlichem Ermessen keine unvertretbare Anzahl von Carports unter den gegebenen Voraussetzungen denkbar ist und die Grundflächenzahl GRZ auf 0,2 begrenzt ist.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 8: Die Zulässigkeit von Überschreitungen der Baugrenzen auch durch Gebäudefronten um bis zu 1 m ist nicht nachvollziehbar.

Durch eine in Teilen vollzogene Verlegung der Erschließungsstraßen kann in allen Baugebieten ein Mindestabstand von 1 m zu den Verkehrsflächen eingehalten werden; die Baugrenzen werden entsprechend angepasst. Damit kann der Passus zu den ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen auf das durch § 23 Abs. 3 BauNVO ermöglichte Maß geändert werden: ausnahmsweise zulässig kann ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze sein.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 9: Private Straßenflächen werden auch ausgewiesen für einen Bereich, wo gemäß der Vorgaben des Bebauungsplanes nicht gebaut werden kann.

Auch nach der Ausweisung von Baufenstern in den zur Zeit noch windwurfgefährdeten Bereichen wird es private Verkehrsflächen geben, die nicht der Erschließung von Baugebieten dienen, z.B. Wirtschaftswege (Erschließung von Waldbereichen) oder der Weg nach Eiringhausen (u.a. Erschließung von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches).

Grundsätzlich wird eine solche Festsetzung für unschädlich gehalten.



Stadt Wipperfürth

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 10: In den Bereichen, die im offen gelegten Planentwurf von einer Bebauung ausgenommen wurden, fehlen weitergehende Regelungen zur Nutzung dieser nicht überbaubaren Flächen in Baugebieten.

Im Vorgriff auf entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden alle windwurfgefährdeten Bereiche (wieder) zurückgenommen und Baufenster ausgewiesen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 11: Unter Gliederungspunkt 9, 6. Absatz der Begründung ist von einer Schmutzwasserdruckleitung die Rede; tatsächlich handelt es sich um eine Freispiegelleitung.

Die Bezeichnung wird von „Schmutzwasserdruckleitung“ in „Schmutzwasserfreispiegelleitung“ geändert.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 12: Im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes für die Kläranlage Bickenbach sind möglicherweise Dichtigkeitsprüfungen am Kanalsystem auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich; es wird vermutet, dass die gesamte Entwässerungsinfrastruktur im Geltungsbereich saniert werden muss.

Unmittelbare Auswirkungen auf die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht, da gegebenenfalls neue Leitungstrassen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich sind.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 des Oberbergischen Kreises, Kreis- und Regionalentwicklung vom 08.11.2010

Teilanregung 1: Angesichts der Attraktivitätssteigerung des Plangebietes (Wochenendhausplatz statt Campingplatz) wird eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße angeregt. Die Straße ist zu schmal und lässt keinen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw zu – Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht. Unter Sicherheitsaspekten (Rettungs- und Feuerwehreinsätze) wird die Erschließungsqualität als mangelhaft angesehen.

Zur Abwehr der erwähnten Mängel ist die Haupteerschließungsstraße durch das Gebiet des Wochenendhausplatzes an der Gaststätte vorbei bis zur Pumpstation im Süden des Plangebietes als Planstraße mit einer Regelbreite von 4,75 m festgesetzt. Damit ist Begegnungsverkehr Pkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit (<40 km/h) gemäß der Vorgaben der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 möglich. Die übrigen Wohn- und Wirtschaftswege, die u.a. der Erschließung der Wochenendhausgebiete dienen, weisen eine Regelbreite von 3 m auf.

Ausweichmöglichkeiten auch für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen bereits im Bereich der Gaststätte, in den Einmündungsbereichen der Wohnwege oder werden neu geschaffen durch die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“.

→ Der Anregung wird gefolgt; teilweise ist dies bereits geschehen.

Teilanregung 2: Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes ist durch rechtliche



Stadt Wipperfürth

Sicherung Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Solche Vertragsinhalte sind regelmäßig Bestandteile der städtebaulichen Verträge, die in Wipperfürth zur Durchsetzung von Festsetzungen in Bebauungsplänen gehören.
→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Auf die Lage von Teilen des Geltungsbereiches im Landschaftsschutz wird hingewiesen; solange jedoch die Planinhalte bleiben wie bisher, erwachsen hieraus keine Bedenken.

Planinhalte, die die Vorgaben und Ziele des Landschaftsschutzes aushebeln, sind nicht vorgesehen.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 der Bergischen Energie- und Wasser - GmbH, BEW vom 08.11.2010

Die bestehende Maststation sollte über eine Fläche für Versorgungseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für eine zusätzliche Station besteht nach der Neuordnung des 10kV-Netzes im Bereich des Geltungsbereiches der Bedarf für eine flächenhafte Ausweisung zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Grund- und Betriebsfläche am Straßenrand in Höhe des SOWoch 5.

Unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung sind die der Erschließung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist deshalb nicht erforderlich.
→ Der Anregung wird insoweit gefolgt, als bisher auch schon Nebenanlagen zur Versorgung des Planbereichs allgemein zulässig sind.

Schreiben Nr. 4 des Geologischen Dienstes NRW vom 19.10.2010

Bei zukünftigen Planungen sollten auch in der Region mögliche Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen an geschützten Geotopen in Erwägung gezogen werden. Die Verrechnung über ein entsprechendes Ökokonto ist möglich.

Der für diesen Bebauungsplan erforderliche Ausgleich wird in einem mit der gesamten Planentwicklung und den Planzielen abgestimmten Konzept innerhalb seines Geltungsbereiches vorgesehen; der unmittelbare räumliche Bezug ist Maßnahmen an anderer Stelle vorzuziehen.
→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 und 6 des Fachbereiches I der Stadt Wipperfürth vom 11.10.2010 und 24.01.2011

Die Löschwasserversorgung ist unzureichend; Löschwasser liefert nur der Teich an der Gaststätte. Wegen der ungünstigen topografischen Situation ist im Brandfall eine flächendeckende Löschwasserversorgung nicht ohne erhebliche Zeitverzögerung möglich. Ein fest installiertes Rohrleitungssystem ist erforderlich. Um entsprechende Berücksichtigung in der Bauleitplanung wird gebeten.

Mit Vermerk vom 24.01.2011 werden die Anforderungen aus Sicht des Brandschutzes präzisiert:



Stadt Wipperfürth

Teilanregung 1: Der Teich an der Gaststätte ist als Löschteich mit einem Mindestvolumen von 150 m³ zu sichern und dauerhaft instand zu halten.

Erforderlich ist eine Sicherung per Eintrag in das Baulastverzeichnis, die im Bebauungsplan selbst nicht vorgenommen werden kann. Entsprechende Regelungen werden jedoch in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

→Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Zur frostsicheren Löschwasserentnahme ist ein geeignetes Saugrohr in Abstimmung mit der Feuerwehr einzubauen und an entsprechender Stelle eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge wird mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Löschwasserversorgung in unmittelbarer Nähe zum Teich ausgewiesen.

Der Einbau des geforderten Saugrohres wird über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes gesichert.

→Der Anregung wird gefolgt und eine Aufstellfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Teilanregung 3: An zwei geeigneten Stellen sind unterirdische Löschwasserbehälter mit einem Mindestvolumen von jeweils 30 m³ mit geeigneten Entnahmeverrichtungen sowie einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorzusehen.

Für die Löschwasserversorgung der topografisch oben gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ für unterirdische Tanks sowie Flächen für das Aufstellen von Löschfahrzeugen zur Aufnahme bzw. dem Weiterleiten des hier bevorrateten Löschwassers vorgesehen. Damit wird auf der Ebene der Bauleitplanung der Anregung Rechnung getragen; die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung im Detail kann nur durch den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes angeregt werden.

Die vorgesehenen Standorte für die Löschwasserversorgung weichen geringfügig von den vorgeschlagenen Standorte ab, die in einer Anlage zum Vermerk vom 24.01.2011 zeichnerisch dargestellt sind. Ihre Funktionalität wird dadurch nicht beeinträchtigt.

→ Der Anregung wird gefolgt und zwei Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung ausgewiesen.

Teilanregung 4: Der Hauptzufahrtsweg muss ausreichende Bewegungs- und Ausweichstellen für Feuerwehrfahrzeuge aufweisen.

Neben den bestehenden Ausweichstellen dienen auch die drei neu ausgewiesenen Versorgungsflächen für die Löschwasserversorgung als Ausweichstellen.

Ausweichmöglichkeiten bestehen jetzt schon im Bereich der Gaststätte sowie der Einmündungen der untergeordneten Erschließungsstraßen bzw. Stellplatzanlagen.

Die Verkehrswege sind an deren Ende mit Rückstoßflächen versehen, die auch für die Nutzung von dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert sind. Dies gilt nicht für die Verbindung nach Eiringhausen und zur Pumpstation; hier bestehen bereits Rückstoßmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches an Einmündungen bzw. Kreuzungen.

→Der Anregung wird gefolgt.



Stadt Wipperfürth

Schreiben Nrn. 7, 8 und 9

- Schreiben Nr. 7 vom 07.11.10 der Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 8 vom 27.10.10 der Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 9 vom 19.11.10 des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

2. Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB (Gemeinsame Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 4a (3) BauGB mit der dazugehörigen Begründung (samt Umweltbericht) erneut offengelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschlussfassung erfolgt unter Berücksichtigung einer **Änderung in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12.2 Dachgestaltung, 2. Absatz**, wie folgt:

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sind ~~nicht~~ zulässig; ausdrücklich zulässig ist die Verwendung von besandeter Bitumenpappe in der v.g. Farbgebung.

Nach Einführung durch Herrn Barthel erläutert Herr Eckert vom Ing.-Büro Planwerk, Dormagen, die Inhalte der Beschlussvorlage.

Aufgrund der Anregung von Ratsherr Scherkenbach, CDU-Fraktion, erfolgt die Änderung in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12.2 Dachgestaltung, 2. Absatz: Das Wort „nicht“ entfällt.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Wipperfürth, den 25.02.2015
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. K. Leiter

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH · Postfach 11 40 · 51675 Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth
 Der Bürgermeister
 Postfach 1460
 51678 Wipperfürth

BEW Bergische Energie-
 und Wasser-GmbH

51688 Wipperfürth · Sonnenweg 30
 42499 Hückeswagen · Bahnhofplatz 12
 42929 Wermelskirchen · Telegrafenstr. 60

Telefon 02267 686-0
 Fax 02267 686-599
 info@bergische-energie.de
 www.bergische-energie.de

Andreas-Peter Lamsfuß
 Telefon 02267 686-700
 Fax 02267 686-709
 andreas-peter.lamsfuss@bergische-energie.de

21.01.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth
 Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle – Erneute Offenlage gem. §4a Abs.3 BauGB

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB im Zuge
 des Aufstellungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan bestehen seitens der BEW GmbH keine
 Bedenken.

Mit dem Erschließungsträger stehen wir bezüglich der Energie- und Wasserversorgung in
 Kontakt.

Wir bedanken uns für die Mitteilung und möchten auch weiterhin über Änderungen etc.
 informiert werden.

Freundliche Grüße

BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH

i. V. Andreas-Peter Lamsfuß

i. A. Detlef Karthaus



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Der Bürgermeister
Stadt- und Raumplanung
z.Hd. Herrn Rutz
Postfach 1460
51678 Wipperfürth



Datum: 28.01.2016

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

Dezernat 33

52231

Auskunft erteilt:

Herr Cron

stefan.cron@bezreg-
koeln.nrw.de

Zimmer: B 304

Telefon: (0221) 147 - 3372

Fax: (0221) 147 - 4181

Blumenthalstraße 33,
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn bis
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:

mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:

donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr

(weitere Termine nach

Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:

Landesbank Hessen-Thüringen

IBAN:

DE34 3005 0000 0000 0965 60

BIC: WELADEDXXX

Zahlungsbuchung bitte an

zentralebuchungsstelle@

brk.nrw.de

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth:

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle – Erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Zuge des Aufstellungsverfahrens

Ihr Schreiben vom 14.01.2016

Ihr Zeichen: II 61 Ru-Lei

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden

öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der

Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem

Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Cron)

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 – 0

Fax: (0221) 147 - 3185

USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de

LVR · Dezernat 2 · 50663 Köln

Hansestadt Wipperfürth
-z.Hd. Herrn Rutz-
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth



Datum und Zeichen bitte stets angeben

29.01.2016

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-4806
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Nr.57-Schnipperinger Mühle-

Ihr Schreiben vom 14.01.2016 / Ihr Zeichen: II 61 Ru-Lei

Sehr geehrter Herr Rutz,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


(Ludes)

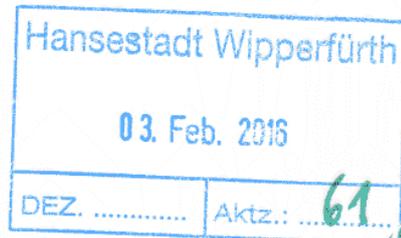


Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Feldstr. 1a, 51643 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Herr Rutz
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

**REFERENZEN**

ANSPRECHPARTNER Ralf Chust
TELEFONNUMMER 0221 / 3398-14633
DATUM 01.02.2016
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle

Sehr geehrte Herr Rutz,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.

Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


K.H. Jentzsch

i.A.


Ralf Chust

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln

Postanschrift: Feldstr. 1a, 51643 Gummersbach

Telefon: | Telefax: | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
- Stadt- und Raumplanung -
Postfach 14 60
51678 Wipperfürth



04.02.2016
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
310-11-60-57
bei Antwort bitte angeben

Herr Tobias Kreckel
- Fachgebiet Hoheit -
Telefon 02261 - 7010 - 304
Telefax 02261 - 7010 - 111
tobias.kreckel@wald-und-holz.nrw.de

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Schnipperinger Mühle“; Beteiligung nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 14.01.2016; Az. II 61 Ru-Lei

Sehr geehrter Herr Rutz,

aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf in Bezug auf den Wald – Gebäude Abstand Bedenken.

Begründung:

Die Wochenendhäuser sind über Jahrzehnte an den bewaldeten Hängen angelegt und erweitert worden. Dabei wurde kontinuierlich der Wald zurückgedrängt.

Heute grenzt die Wochenendhaussiedlung mit fast allen Außengrenzen unmittelbar an Waldflächen an. Im Zuge der Gefahrenabwehr wurde auf einem Großteil der umliegenden Waldflächen ein gestufter Waldrand in einer Tiefe von 35 m angelegt, andere Bereiche grenzen aber weiterhin ohne Sicherheitsbereich direkt an den Wald. Um auch in diesen Bereichen eine Gefahr für Leib und Leben, die durch umstürzende Bäume drohen, ausschließen zu können, muss entweder eine Waldrandgestaltung analog zu den bereits umgebauten Waldrändern angelegt oder die Baufenster in einem Abstand von einer Baumlänge (20 m) zum Wald zurückgenommen werden.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

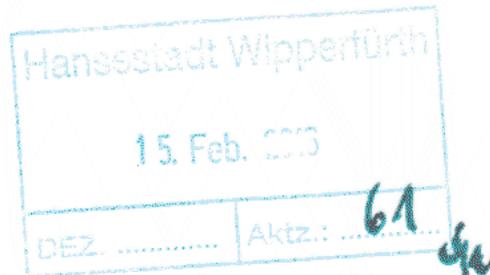
Kreckel

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Bergisches
Land
Steinmüllerallee 13
51643 Gummersbach
Telefon 02261 7010-0
Telefax 02261 7010-111
bergisches-land@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth



Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Frau Stölting
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 10.02.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 14.01.2016

Zum Bebauungsplan 57 Schnipperinger Mühle wird von hier aus wie folgt Stellung genommen:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- In der Begründung nach §2a BauGB ist der Textteil zum Schutzgut Boden zu überarbeiten, weil hier fachlich nicht nachvollziehbare Aussagen gemacht werden.
- Das verwendete Verfahren zur Eingriff-Ausgleich-Bewertung für die Inanspruchnahme von Böden entspricht nicht den Anforderungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

aus immisionsschutzrechtlicher Sicht:

Es werden keine Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
iBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
iBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
iBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
BIC WELADED 1 GMB

157/209

aus wasserrechtlicher Sicht:

Es muss nachgewiesen werden, dass das Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Dazu bedarf es eines hydrogeologischen Gutachtens.

aus Sicht der Oberen Bauaufsichtsbehörde:

Die Bauleitplanung wird ausdrücklich begrüßt.

aus landschaftspflegerischer Sicht:

Gegen die Änderungen und Anpassungen nach der Offenlage im Oktober 2010 bestehen keine Bedenken. Die Vorgaben des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ werden berücksichtigt; die Kompensationsmaßnahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans vom 16.08.2001 werden festgesetzt und deren Umsetzung befristet.

Darüber hinaus werden von hier aus keine weiteren Anregungen zur aktuellen Planung vorgetragen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



(Stöling)



Leiter Fachbereich
Planen, Umw.

7

Klösterchen, Marktstraße 3
51688 Wipperfürth

Der Bürgermeister, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Stadt Wipperfürth
Fachbereich II
61 Planungsabteilung
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Besuchszeiten:

mo.-fr.: 08.00 - 12.30 Uhr
und mi.: 14.00 - 17.00 Uhr
Nur nach telefonischer Vereinbarung

Telefon: 02267 / 64-216
Telefax: 02267 / 64-309

Datum: 12.02.2016

Auskunft: Herr Barthel
Durchwahl: 64-216
Zimmer: 5
G.-Zeichen:
e-Mail: volker.barthel@wipperfuerth.de

Stellungnahme des Fachbereiches II zum Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle, erneute Offenlage gem. §4a Abs. 3 BauGB

Von der Bauaufsichtsabteilung werden folgende Anregungen zu den textlichen Festsetzungen gemacht:

- 2.1 „**Zulässige Grundflächenzahl (§19 BauNVO)**“ – Punkt ist ersatzlos zu streichen, da überbaute Grundstücksfläche durch Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche (m²) der Wochenendhäuser geregelt ist.
- 2.2 „**Höhe der baulichen Anlagen (§18 BauNVO)**“ – Die bisherige Formulierung ist wie folgt zu ersetzen: *Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb/Festsetzungsschablone als Traufhöhe TH in Metern (m) über FFEG (Fertigfußboden Erdgeschoss) festzusetzen.* (Grund: Bezugspunkte der Straßenhöhen im stark hängigen Gelände können als Grundlage der jeweiligen Geländehöhen der Baugrundstücke ungeeignet sein).
- 2.4 „**Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)**“ - Vorhandene textliche Festsetzung ist um einen Satz 3 wie folgt zu ergänzen: Zulässig ist je Wochenendhaus eine überdachte Terrasse mit einer vom Stadtplanungsamt zu definierenden maximalen Größe in qm.
- 3.2 „**Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**“ - Ergänzung der textlichen Festsetzung nach Satz 1:
„Innerhalb des Bebauungsplangebietes 57 können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vorbauten wie Erker und Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden. Terrassen (bzw. vergleichbare befestigte Flächen), die sich ganz oder teilweise oberhalb der Geländeoberfläche befinden, sind „Vorbauten“ im Sinne des § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW und in dessen Rahmen innerhalb der Abstandsfläche zulässig. Terrassen, die mit der Geländeoberfläche identisch sind, sind keine Vorbauten. Sie sind in Abstandsflächen zulässig und können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.“

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Köln
Volksbank Wipperfürth-Lindlar eG
Deutsche Bank Wipperfürth
Commerzbank Wipperfürth
Postbank Köln

BIC:
COKSDE33
GENODED1WPF
DEUTDEDW340
COBADEFFXXX
PBNKDEFF

IBAN:
DE36 3705 0210 0001 0000 02
DE74 3706 9816 0000 0000 07
DE19 340 700 930 6745400 00
DE69 3404 0049 0650 0300 00
DE75 3701 0050 0024 6325 01

WIPPERFÜRTH
INITIATIVE ZUKUNFT

Internet: <http://www.wipperfuerth.de>
e-Mail: info@wipperfuerth.de

Seitens der Stadtentwässerung und Tiefbauabteilung liegen keine Anregungen und Bedenken vor. Von der Stadtentwässerung wird lediglich noch einmal darauf hingewiesen, dass im Zuge der geplanten Trinkwasserversorgungsnetzes eine Druckentwässerungsleitung, als künftige Entwässerungsoption, mitverlegt werden sollte. Auf die bestehende Fremdwasserproblematik wird erneut der Hinweis gemacht.

Sollten Sie noch Fragen haben, so stehen Ihnen die Abteilungen des Fachbereiches II weiterhin zur Verfügung.

Im Auftrag

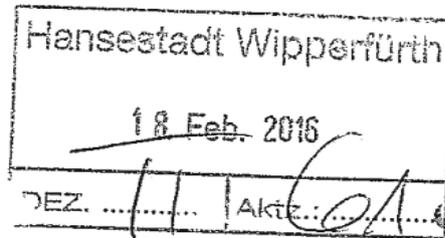
A handwritten signature in green ink, appearing to read 'Barthel', with a long horizontal stroke extending to the right.

(Volker Barthel)
Baudirektor

Rechtsanwalt K.-E. Stibbe, Quettinger Straße 187, 51381 Leverkusen

Hansestadt Wipperfürth
Stadt- und Raumplanung
Marktplatz 15
51688 Wipperfürth

Gut Mönchhof
Quettinger Straße 187
51381 Leverkusen-Opladen
Tel: 02171 / 70970-60
Fax: 02171 / 70970-62
Mail: stibbe@kanzlei-stibbe.de



Leverkusen, den 15.02.2016
Mein Zeichen: 00776-15

über FB-Leitung

**Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
Anregungen und Bedenken meiner [REDACTED]
in 51688 Wipperfürth**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Sache zeige ich an, dass mich [REDACTED]
51688 Wipperfürth, mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat.
Auf mich lautende Vollmacht wird versichert und umgehend nachgereicht.

In der Sache selbst sind folgende Anregungen und Bedenken vorzutragen:

1. Allgemeines

Wie der Stadt Wipperfürth bzw. deren Stadtplanungsabteilung bekannt ist, ist meine Mandantin Miteigentümerin von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Im Vorfeld zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und dessen Offenlage wurden Gespräche zwischen meiner Mandantin, [REDACTED] und einer Vertreterin der [REDACTED] bzgl. des Abschlusses eines Pachtvertrages dieser Forstflächen geführt, um damit zu gewährleisten, dass einerseits durch die geplante Nutzung der jetzigen Bebauungsplanflächen und Grundstücke meine Mandantin keine Nachteile hinsicht-

Rechtsanwalt Knuth-Erik Stibbe, in Kooperation mit Fuchs-Habbel-Haubner Steuerberater;
Volksbank Rhein-Wupper e.G., IBAN: DE05 3756 0092 1203 3850 10, BIC: GENODED1RWL

Seite 1 von 7

lich der Verkehrssicherungspflichten bzw. bzgl. hinsichtlich der forstlichen Nutzung der Grundstücke entstehen, andererseits die Betreibergesellschaft ihre Flächen möglichst weitgehend nutzen kann und zeitnah Rechtssicherheit diesbezüglich erreicht.

Die Vertragsparteien standen kurz vor einem Vertragsabschluss. Dieser scheiterte letztlich offenbar daran, dass man offenbar während der gesamten Vertragshandlung parallel versucht hat, einen Weg zu finden, ohne den Pachtvertrag mit meiner Mandantin bzw. der Eigentümergemeinschaft zu dem gewünschten Bebauungsplan zu gelangen um dann keine Rücksicht auf die Belange meines Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft nehmen zu müssen. Dabei waren die wesentlichen Fragen geklärt. Die Vertragsverhandlungen wurden dann auch ohne weitere Begründung abgebrochen.

Dies ist einem wirklichen Nachbarschaftsverhältnis sicher nicht zuträglich und führt gerade nicht zu der Konflikt vermeidenden Wirkung, die ein Bebauungsplan erreichen soll.

Bedauerlicher Weise hat auch die Stadt Wipperfürth nicht den Dialog zu meiner Mandantin bzw. der Eigentümergemeinschaft gesucht, insbesondere hätte das Gespräch vor Ort, vor allem zum Termin mit dem Vertreter der Forstverwaltung gesucht werden sollen, um Dissonanzen zu vermeiden.

2. Anregung und Bedenken / Einwendungen bzgl. der forstwirtschaftlichen Nutzung

Nach Auffassung meines Mandanten sind die textlichen Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bezogen auf den Abstand zu den forstwirtschaftlichen Flächen, an deren Mandantin Miteigentümerin ist, ungenügend und tragen dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis nicht hinreichend Rechnung.

Es ist zum Schutz des Waldes und auch zum Schutz der Eigentümer der angrenzenden Forstflächen notwendig, einen Abstand von 35 Metern zwischen der Bebauung und der Waldflurstücken einzuhalten.

Die Begründung und in den Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bzw. die Planbegründung unter Punkt 9., in denen ausgeführt wird, dass nach 20 Jahren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit verlieren, tragen den Belangen meiner Mandantin nicht hinreichend Rechnung. So werden zum einen nicht sämtliche Bereiche, in denen diese Festsetzung erforderlich wäre, erfasst. Im Norden des Plangebiets sind hiervon die Flurstücke 1106 und 1110 betroffen. Bezüglich dieser befindet sich im Bereich der 35-Meter-Zone nicht einmal die Festsetzung nur temporären Baurechts. Es ist weiter das Grundstück 1105 betroffen.

Zum anderen werden die Festsetzungen rein zeichnerisch schon gar nicht hinreichend deutlich. In der Legende ist beschrieben, dass die Baufenster, welche über das Jahr 2036 hinaus

dauerhaftes Baurecht gewähren sollen, mit einer durchgezogenen blauen Linie gekennzeichnet sein sollen. Diesbezüglich ist zumindest die Darstellung im westlichen Bereich des SO 17 aber auch im Bereich des SO 1 höchst widersprüchlich.

Der zum Forst einzuhaltende Abstand dient bekanntlich zum einen der Sicherung des Forstes vor Waldbrandgefahren, zum anderen auch umgekehrt der Sicherung der angrenzenden Gebäude vor den Gefahren eines vom Wald ausgehenden Brandes.

Ferner ist bekannt, dass es in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach zu ganz massiven Sturmereignissen gekommen ist. Diese führten dazu, dass Waldbestände ganz massiv Schaden genommen haben und nicht nur diese, sondern insbesondere die angrenzenden Grundstücksbereiche durch umstürzende Bäume und umherfliegende Baumteile massiv beschädigt wurden.

Diese Entwicklung wird sich im Zuge der allseits in der Diskussion stehenden Klimaveränderung erwartungsgemäß zukünftig noch verschärfen.

Unter diesen Umständen kann die Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 10.11.2015 (Herr Tobias Kreckel), wonach auf die Einhaltung des Sicherheitsabstands von 35 Metern zwischen Wald und Gebäude im nördlichen Plangebiet für die konkreten Flurstücke 1106 zu 1104 und 935 bzw. nördlich angrenzend 1110 zu 1104 mit der Begründung verzichtet werden kann, die Bestockung der Flächen lasse im genannten Bereich einen geringeren Waldabstand zu, nicht belastbar.

Es kann nicht sein, dass der Landesbetrieb eine Stellungnahme ohne weitere Begründung dahingehend abgibt, dass ein „geringerer“ Waldabstand möglich sei. Hier wird nicht einmal speziell spezifiziert, welcher Waldabstand aus Sicht des Landesbetriebs zulässig bzw. angemessen wäre.

Überdies ist der Hinweis bzgl. der Kontrollintervalle des Waldeigentümers im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten fehlgehend bzw. irreführend, zumal bei einem Heranrücken einer Wohnbebauung – und sei es auch nur eine Freizeitnutzung – natürlich zu einer Erhöhung der Verkehrssicherungspflichten führt und die Anforderungen an den Waldeigentümer bzgl. zu seiner Verkehrssicherungspflichten verschärft, wehrt er sich nicht gegen das Heranrücken der Wohnbebauung.

Soweit sich die Planbegründung bzw. die Festsetzung, die einen Abstand von weniger als 35 Metern der Wohnbebauung zum Forst zulassen auf diese Stellungnahme stützt, ist dieses Vorgehen sicherlich nicht belastbar. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz diesbezüglich ist in keiner Weise nachvollziehbar und irreführend. Sie entbehrt sachlich der Substanz.

Ich darf hierzu ferner darauf verweisen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW dringend die Forderung aufgestellt hat, dass in

die Landesbauordnung die zwingende Regelung der Einhaltung eines Abstands von 35 Metern zu Forstflächen aufgenommen wird.

Wie wichtig die Einhaltung dieses Abstandes ist, zeigt sich auch an rechtlichen Normen anderer Bundesländer, so zum Beispiel der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandverordnung – WAbstVO M-V) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.04.2005. Nach § 2 dieser Verordnung sind Ausnahmen von der Einhaltung des nach dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuhaltenden Waldabstands nur für bestimmte Vorhaben zuzulassen, unter die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (u. a.).

In § 3 dieser Verordnung ist ausdrücklich und ohne Ausnahmeregelung ausgeführt, dass die Unterschreitung des Waldabstands von 30 Metern nicht genehmigt werden darf, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäusern, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Es muss vor diesem Hintergrund muss es jedoch überaus verwundern, dass mittels einer inhaltlich in keiner Weise begründeten Stellungnahme des Landesbetriebs nunmehr gerechtfertigt werden soll, dass der Waldabstand in weiten Bereichen angrenzend an die Grundstücke meines Mandanten für die nächsten 20 Jahre nicht einzuhalten sein soll in anderen Teilbereichen auch darüber hinaus.

Die Beibehaltung der Festsetzung führte dazu, dass meine Mandantin sehr wohl erhöhten Verkehrssicherungspflichten nachkommen müssen, um zu vermeiden, dass es nicht zu schädigenden Ereignissen kommt.

Selbst wenn er seine Sorgfaltspflichten im Falle des Eintritts eines Schadensereignisses nachgekommen sein sollte, wird er sich dennoch immer der Inanspruchnahme der Geschädigten ausgesetzt sehen. Auch vor diesem Hintergrund ist ein größerer Abstand bzgl. der Abstandsfestsetzung geboten.

Es ist überdies so, dass es bei einem so nahen Heranrücken der Wochenendhausbebauung es nicht ausbleibt, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver als dem Durchschnitt entsprechend für die Erholung der Wochenendhausbesitzer genutzt werden werden. Unschwer ist vorstellbar, dass diese als „verlängerter Garten“ zum Wochenendhaus genutzt werden, zumal auch die Abzäunung der Grundstücke untersagt ist.

Würde der Abstand von 35 Metern eingehalten, würde die Belastung des Waldgrundstückes und damit von Flora und Fauna sicherlich wesentlich geringer ausfallen.

Es ist auch davon auszugehen, dass gerade die Wochenendhaus-Grundstücke im Sommer bzw. immer dann, wenn die Jahreszeit trocken ist und die Witterung es damit erlaubt, zum Grillen genutzt werden, werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass innerhalb der Wochenendhäuser Öfen zum Holz- und/oder Kohlebrand aufgestellt werden. Auch aus diesem Grunde ist ein höherer Abstand als der derzeit vorgesehene einzuhalten, da von der Nutzung von Holzkohlegrills und von Feuerstätten in den Wochenendhäusern erhebliche Waldbrandgefahren ausgehen dürften.

Letztlich noch zu verweisen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 07.12.1988, der es als unzumutbare Beeinträchtigung des Waldeigentümers in dessen forstwirtschaftlicher Nutzung des Waldes ansah, wenn ein als Wochenendhaus genehmigtes Gebäude entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans so nah an den Waldrand gestellt wird, dass die nicht nur entfernte Möglichkeit eines Schadens durch Wind-, Schnee-, und Eisbruch oder besonders beim Fällen und Asten angrenzender Bäume entsteht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Möglichkeit eines Schadenseintritts trotz des Baurechts auf Zeit, welches hier auch nicht in den Planunterlagen hinreichend deutlich dargelegt ist, nicht nur entfernt möglich.

Auch aus diesem Grunde werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit diese einen Anbau von Wochenendhäusern an die Waldgrundstücke mit einem Abstand von weniger als 30 Metern zulassen, als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslos angesehen.

Es tritt hinzu, dass der Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebiets mehrere Parkplätze direkt am Waldrand bzw. weit in der 35-Meter-Zone vorsieht, die meiner Mandantin ebenfalls erhöhte Verkehrssicherungspflichten zumuten.

Bezüglich der vorstehend genannten Aspekte wird meine Mandantin auch eine Klage gegen den Bebauungsplan in Betracht ziehen, sollte der Plan seine Belange nicht anders berücksichtigen bzw. sollte keine Einigung mit ihm erzielt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass der Plan einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt wird.

3. Erschließung der angrenzenden Waldflächen

Meine Mandantin wendet gegen die Festsetzung des Bebauungsplans ein, dass diese nicht hinreichend berücksichtigt, dass die das Plangebiet durchziehende Wege bzw. Straßen

schon über Jahrzehnte hinweg der Erschließung der angrenzenden Waldstücke und der Bewirtschaftung dieser Waldstücke gedient haben.

Das bedeutet, dass diese Wege in ihrer Erschließungsfunktion erhalten bleiben müssen. Dazu dürfte es nicht ausreichend sein, wenn der Bebauungsplan zwar unter der textlichen Festsetzung 6. g – Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festsetzt, im Übrigen aber im Begründungsteil diesbezüglich auf einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Erschließungsvertrag verwiesen wird, der nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und der auch nicht eingesehen werden kann.

Soweit die Stadt Wipperfürth einen Bebauungsplan errichtet, ist sie auch für die Erschließung des Plangebiets bzw. für die Auswirkung der Bauleitplanung auf die Erschließung der angrenzenden Grundstücke verantwortlich.

Es muss daher gewährleistet sein, dass die Straße entlang des Pulverkamp ("Schnipperinger Mühle") und auch der Weg, welcher in Richtung des nördlichen Plangebietes und zu den dort angrenzenden Forstgebieten gehört, als Erschließung für die Forstwirtschaft zur Verfügung steht und auch entsprechende Sicherungen grundbuchlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung bestehen.

Allein die Erklärung von Baulasten ist bekanntermaßen nicht ausreichend, um auch für dritte Privatpersonen die Nutzung der Wegeflächen zu ermöglichen bzw. diesen ein Recht daran einzuräumen.

Insbesondere im Hinblick auf die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" muss sichergestellt werden, dass diese zumindest in der Nord-Südverbindung parallel zur westlichen Grenze des Wildgeheges und von dort aus nördlich weiterführend und das nördliche Plangebiet westlich umfangend für die Nutzung der angrenzenden Waldeigentümer (privat-)rechtlich gesichert sind, aber auch das Wegstück zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche – Schnipperinger Mühle - einerseits und der Wegegabelung in der Nähe des kleinen Fischteichs im nord-westlichen Bereich des Plangebietes muss zur Nutzung der angrenzenden Waldgrundstückseigentümer rechtlich hinreichend gesichert sein.

Da dies nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan sondern lediglich unter Verweis auf Regelung in einem nicht veröffentlichten städtebaulichen Vertrag geregelt sein soll, zu dessen Vertragsparteien meine Mandantin nicht zählt, muss festgehalten sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans insofern unzureichend sind und die forstwirtschaftliche Nutzung meines Mandanten auf den angrenzenden Grundstücken gefährdet.

Aus diesem Grunde müssen hier die Festsetzungen eindeutig sein bzw. die Verkehrsflächen als Wirtschaftswege öffentlich gewidmet werden oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners steht dem auch rechtlich nichts entgegen.

Überdies ist anzumerken, dass die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplans inhaltlich bezogen auf die Unterhaltungspflichten darauf verweisen, dass die Unterhaltungspflichten auch im städtebaulichen Vertrag geregelt seien.

Welchen Inhalts aber die Regelung im städtebaulichen Vertrag bzgl. der Unterhaltung sind, ist nicht mit bekannt gemacht.

Insofern dürfte auch die Planoffenlage unvollständig und damit nicht dem Verfahrensrecht entsprechend sein. Fraglich ist nach meinen Unterlagen auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB entsprach.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Forstgrundstücke ist im Übrigen nicht nur ein Belang, welcher für meinen Mandanten eine Rolle spielt, sondern ist auch insofern wichtig, als es weitere Grundstückseigentümer gibt, die die auf die Wirtschaftswegeerschließung angewiesen sind.

Überdies würde eine unzureichende Sicherung der bestehenden Wege als Wirtschaftswege dazu führen, dass in den anderen Forstgrundstücken neue Wege angelegt werden müssten, was damit dann zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Dieser Gesichtspunkt ist in der Planrechtfertigung nicht berücksichtigt.

Meine Mandantin zieht für den Fall, dass seinen Anregungen und Bedenken nicht Rechnung getragen wird, in jedem Falle auch eine Klage gegen die Satzung in Betracht.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

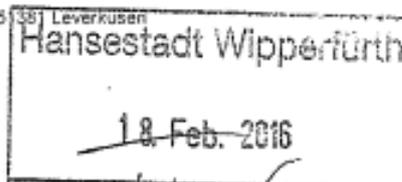
Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Knuth-Erik Stibbe', written in a cursive style.

Knuth-Erik Stibbe
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt K.-E. Stibbe, Quettinger Straße 187, 51381 Leverkusen

Hansestadt Wipperfürth
 Stadt- und Raumplanung
 Marktplatz 15
 51688 Wipperfürth



Gut Mönchhof
 Quettinger Straße 187
 51381 Leverkusen-Opladen
 Tel: 02171 / 70970-60
 Fax: 02171 / 70970-62
 Mail: stibbe@kanzlei-stibbe.de

DEZ.	AKT.
-----------	-----------

über FB-Ladung

Leverkusen, den 15.02.2016
 Mein Zeichen: 00776-15

Bebauungsplan Nr. 57 – Schnipperinger Mühle
Anregungen und Bedenken [REDACTED]
in 51688 Wipperfürth

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Sache zeige ich an, dass mich [REDACTED] mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Auf mich lautende Vollmacht wird versichert und umgehend nachgereicht.

In der Sache selbst sind folgende Anregungen und Bedenken vorzutragen:

1.

Wie der Stadt Wipperfürth bzw. deren Stadtplanungsabteilung bekannt ist, ist mein Mandant Miteigentümer von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, die direkt an das Plangebiet angrenzen.

Im Vorfeld zur Änderung des Bebauungsplanentwurfs und dessen Offenlage wurden Gespräche zwischen meinem Mandanten, [REDACTED] und einer Vertreterin [REDACTED] bzgl. des Abschlusses eines Pachtvertrages dieser Forstflächen geführt, um damit zu gewährleisten, dass einerseits durch die geplante Nutzung der jetzigen Bebauungsplanflächen und Grundstücke mein Mandant keine Nachteile hinsichtlich

der Verkehrssicherungspflichten bzw. bzgl. hinsichtlich der forstlichen Nutzung der Grundstücke entstehen, andererseits die Betreibergesellschaft ihre Flächen möglichst weitgehend nutzen kann und zeitnah Rechtssicherheit diesbezüglich erreicht.

Die Vertragsparteien standen kurz vor einem Vertragsabschluss. Dieser scheiterte letztlich offenbar daran, dass man offenbar während der gesamten Vertragshandlung parallel versucht hat, einen Weg zu finden, ohne den Pachtvertrag mit meinem Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft zu dem gewünschten Bebauungsplan zu gelangen um dann keine Rücksicht auf die Belange meines Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft nehmen zu müssen. Dabei waren die wesentlichen Fragen geklärt. Die Vertragsverhandlungen wurden dann auch ohne weitere Begründung abgebrochen.

Dies ist einem wirklichen Nachbarschaftsverhältnis sicher nicht zuträglich.

Bedauerlicher Weise hat auch die Stadt Wipperfürth nicht den Dialog zu meinem Mandanten bzw. der Eigentümergemeinschaft gesucht, insbesondere hätte das Gespräch vor Ort, vor allem zum Termin mit dem Vertreter der Forstverwaltung gesucht werden sollen, um Dissonanzen zu vermeiden.

2. Anregung und Bedenkung bzgl. der forstwirtschaftlichen Nutzung

Nach Auffassung meines Mandanten sind die textlichen Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bezogen auf den Abstand zu den forstwirtschaftlichen Flächen, an deren mein Mandant Miteigentümer ist, ungenügend und tragen dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis nicht hinreichend Rechnung.

Es ist zum Schutz des Waldes und auch zum Schutz der Eigentümer der angrenzenden Forstflächen notwendig, einen Abstand von 35 Metern zwischen der Bebauung und der Waldflurstücken einzuhalten.

Die Begründung und in den Festsetzungen bzgl. des Baurechts auf Zeit bzw. die Planbegründung unter Punkt 9., in denen ausgeführt wird, dass nach 20 Jahren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit verlieren, tragen den Belangen meines Mandanten nicht hinreichend Rechnung. So werden zum einen nicht sämtliche Bereiche, in denen diese Festsetzung erforderlich wäre, erfasst. Im Norden des Plangebiets sind hiervon die Flurstücke 1106 und 1110 betroffen. Bezüglich dieser befindet sich im Bereich der 35-Meter-Zone nicht einmal die Festsetzung nur temporären Baurechts

Zum anderen werden die Festsetzungen rein zeichnerisch schon gar nicht hinreichend deutlich. In der Legende ist beschrieben, dass die Baufenster, welche über das Jahr 2036 hinaus dauerhaftes Baurecht gewähren sollen, mit einer durchgezogenen blauen Linie gekenn-

zeichnet sein sollen. Diesbezüglich ist zumindest die Darstellung im westlichen Bereich des SO 17 aber auch im Bereich des SO 1 höchst widersprüchlich.

Der zum Forst einzuhalten Abstand dient bekanntlich zum einen der Sicherung des Forstes vor Waldbrandgefahren, zum anderen auch umgekehrt der Sicherung der angrenzenden Gebäude vor den Gefahren eines vom Wald ausgehenden Brandes.

Ferner ist bekannt, dass es in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach zu ganz massiven Sturmereignissen gekommen ist. Diese führten dazu, dass Waldbestände ganz massiv Schaden genommen haben und nicht nur diese, sondern insbesondere die angrenzenden Grundstücksbereiche durch umstürzende Bäume und umherfliegende Baumteile massiv beschädigt wurden.

Diese Entwicklung wird sich im Zuge der allseits in der Diskussion stehenden Klimaveränderung erwartungsgemäß zukünftig noch verschärfen.

Unter diesen Umständen kann die Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 10.11.2015 (Herr Tobias Kreckel), wonach auf die Einhaltung des Sicherheitsabstands von 35 Metern zwischen Wald und Gebäude im nördlichen Plangebiet für die konkreten Flurstücke 1106 zu 1104 und 935 bzw. nördlich angrenzend 1110 zu 1104 mit der Begründung verzichtet werden kann, die Bestockung der Flächen lasse im genannten Bereich einen geringeren Waldabstand zu, nicht belastbar.

Es kann nicht sein, dass der Landesbetrieb eine Stellungnahme ohne weitere Begründung dahingehend abgibt, dass ein „geringerer“ Waldabstand möglich sei. Hier wird nicht einmal speziell spezifiziert, welcher Waldabstand aus Sicht des Landesbetriebs zulässig bzw. angemessen wäre.

Überdies ist der Hinweis bzgl. der Kontrollintervalle des Waldeigentümers im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten fehlgehend bzw. irreführend, zumal bei einem Heranrücken einer Wohnbebauung – und sei es auch nur eine Freizeitnutzung – natürlich zu einer Erhöhung der Verkehrssicherungspflichten führt und die Anforderungen an den Waldeigentümer bzgl. zu seiner Verkehrssicherungspflichten verschärft, wehrt er sich nicht gegen das Heranrücken der Wohnbebauung.

Soweit sich die Planbegründung bzw. die Festsetzung, die einen Abstand von weniger als 35 Metern der Wohnbebauung zum Forst zulassen auf diese Stellungnahme stützt, ist dieses Vorgehen sicherlich nicht belastbar. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz diesbezüglich ist in keiner Weise nachvollziehbar und irreführend. Sie entbehrt sachlich der Substanz.

Ich darf hierzu ferner darauf verweisen, dass der Waldbauernverband NRW im Zuge der Novellierung der Landesbauordnung NRW dringend die Forderung aufgestellt hat, dass in

die Landesbauordnung die zwingende Regelung der Einhaltung eines Abstands von 35 Metern zu Forstflächen aufgenommen wird.

Wie wichtig die Einhaltung dieses Abstandes ist, zeigt sich auch an rechtlichen Normen anderer Bundesländer, so zum Beispiel der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandverordnung – WAbstVO M-V) des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern vom 28.04.2005. Nach § 2 dieser Verordnung sind Ausnahmen von der Einhaltung des nach dem Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern einzuhaltenden Waldabstands nur für bestimmte Vorhaben zuzulassen, unter die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (u. a.).

In § 3 dieser Verordnung ist ausdrücklich und ohne Ausnahmeregelung ausgeführt, dass die Unterschreitung des Waldabstands von 30 Metern nicht genehmigt werden darf, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Dazu gehören insbesondere Wohn- und Wochenendhäusern, Ferienhäuser sowie Gartengelände nach dem Bundeskleingartengesetz.

Es muss vor diesem Hintergrund muss es jedoch überaus verwundern, dass mittels einer inhaltlich in keiner Weise begründeten Stellungnahme des Landesbetriebs nunmehr gerechtfertigt werden soll, dass der Waldabstand in weiten Bereichen angrenzend an die Grundstücke meines Mandanten für die nächsten 20 Jahre nicht einzuhalten sein soll in anderen Teilbereichen auch darüber hinaus.

Die Beibehaltung der Festsetzung führte dazu, dass mein Mandant sehr wohl Verkehrssicherungspflichten nachkommen müssen, um zu vermeiden, dass es nicht zu schädigenden Ereignissen kommt.

Selbst wenn er seine Sorgfaltspflichten im Falle des Eintritts eines Schadensereignisses nachgekommen sein sollte, wird er sich dennoch immer der Inanspruchnahme der Geschädigten ausgesetzt sehen. Auch vor diesem Hintergrund ist ein größerer Abstand bzgl. der Abstandsfestsetzung geboten.

Es ist überdies so, dass es bei einem so nahen Heranrücken der Wochenendhausbebauung es nicht ausbleibt, dass die angrenzenden Waldstücke wesentlich intensiver als dem Durchschnitt entsprechend für die Erholung der Wochenendhausbesitzer genutzt werden werden. Unschwer ist vorstellbar, dass diese als „verlängerter Garten“ zum Wochenendhaus genutzt werden, zumal auch die Abzäunung der Grundstücke untersagt ist.

Würde der Abstand von 35 Metern eingehalten, würde die Belastung des Waldgrundstückes und damit von Flora und Fauna sicherlich wesentlich geringer ausfallen.

Es ist auch davon auszugehen, dass gerade die Wochenendhaus-Grundstücke im Sommer bzw. immer dann, wenn die Jahreszeit trocken ist und die Witterung es damit erlaubt, zum Grillen genutzt werden, werden. Auch ist nicht auszuschließen, dass innerhalb der Wochenendhäuser Öfen zum Holz- und/oder Kohlebrand aufgestellt werden. Auch aus diesem Grunde ist ein höherer Abstand als der derzeit vorgesehene einzuhalten, da von der Nutzung von Holzkohlegrills und von Feuerstätten in den Wochenendhäusern erhebliche Waldbrandgefahren ausgehen dürften.

Letztlich noch zu verweisen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg vom 07.12.1988, der es als unzumutbare Beeinträchtigung des Waldeigentümers in dessen forstwirtschaftlicher Nutzung des Waldes ansah, wenn ein als Wochenendhaus genehmigtes Gebäude entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans so nah an den Waldrand gestellt wird, dass die nicht nur entfernte Möglichkeit eines Schadens durch Wind-, Schnee-, und Eisbruch oder besonders beim Fällen und Asten angrenzender Bäume entsteht.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Möglichkeit eines Schadenseintritts trotz des Baurechts auf Zeit, welches hier auch nicht in den Planunterlagen hinreichend deutlich dargelegt ist, nicht nur entfernt möglich.

Auch aus diesem Grunde werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, soweit diese einen Anbau von Wochenendhäusern an die Waldgrundstücke mit einem Abstand von weniger als 30 Metern zulassen, als rechtswidrig, insbesondere als nachbarrechtliche Rücksichtslos angesehen.

Es tritt hinzu, dass der Bebauungsplan im westlichen Teil des Plangebiets mehrere Parkplätze direkt am Waldrand bzw. weit in der 35-Meter-Zone vorsieht, die meinem Mandanten ebenfalls erhöhte Verkehrssicherungspflichten zumuten.

Bezüglich der vorstehend genannten Aspekte wird mein Mandant auch eine Klage gegen den Bebauungsplan in Betracht ziehen, sollte der Plan seine Belange nicht anders berücksichtigen bzw. sollte keine Einigung mit ihm erzielt werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick darauf, dass der Plan einzig und allein zu Gunsten einer Person aufgestellt wird.

3. Erschließung der angrenzenden Waldflächen

Mein Mandant wendet gegen die Festsetzung des Bebauungsplans ein, dass diese nicht hinreichend berücksichtigen, dass die das Plangebiet durchziehende Wege bzw. Straßen

schon über Jahrzehnte hinweg der Erschließung der angrenzenden Waldstücke und der Bewirtschaftung dieser Waldstücke gedient haben.

Das bedeutet, dass diese Wege in ihrer Erschließungsfunktion erhalten bleiben müssen. Dazu dürfte es nicht ausreichend sein, wenn der Bebauungsplan zwar unter der textlichen Festsetzung 6. g – Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festsetzt, im Übrigen aber im Begründungsteil diesbezüglich auf einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Erschließungsvertrag verwiesen wird, der nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und der auch nicht eingesehen werden kann.

Soweit die Stadt Wipperfürth einen Bebauungsplan errichtet, ist sie auch für die Erschließung des Plangebiets bzw. für die Auswirkung der Bauleitplanung auf die Erschließung der angrenzenden Grundstücke verantwortlich.

Es muss daher gewährleistet sein, dass die Straße entlang des Pulverkamp ("Schnipperinger Mühle") und auch der Weg, welcher in Richtung des nördlichen Plangebietes und zu den dort angrenzenden Forstgebieten gehört, als Erschließung für die Forstwirtschaft zur Verfügung steht und auch entsprechende Sicherungen grundbuchlicher Art, also in Form der öffentlichen Widmung bestehen.

Allein die Erklärung von Baulasten ist bekanntermaßen nicht ausreichend, um auch für dritte Privatpersonen die Nutzung der Wegeflächen zu ermöglichen bzw. diesen ein Recht daran einzuräumen.

Insbesondere im Hinblick auf die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" muss sichergestellt werden, dass diese zumindest in der Nord-Südverbindung parallel zur westlichen Grenze des Wildgeheges und von dort aus nördlich weiterführend und das nördliche Plangebiet westlich umfangend für die Nutzung der angrenzenden Waldeigentümer (privat-)rechtlich gesichert sind, aber auch das Wegstück zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche – Schnipperinger Mühle - einerseits und der Wegegabelung in der Nähe des kleinen Fischteichs im nord-westlichen Bereich des Plangebietes muss zur Nutzung der angrenzenden Waldgrundstückseigentümer rechtlich hinreichend gesichert sein.

Da dies nicht mittels Festsetzung im Bebauungsplan sondern lediglich unter Verweis auf Regelung in einem nicht veröffentlichten städtebaulichen Vertrag geregelt sein soll, zu dessen Vertragsparteien mein Mandant nicht zählt, muss festgehalten sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans insofern unzureichend sind und die forstwirtschaftliche Nutzung meines Mandanten auf den angrenzenden Grundstücken gefährdet.

Aus diesem Grunde müssen hier die Festsetzungen eindeutig sein bzw. die Verkehrsflächen als Wirtschaftswege öffentlich gewidmet werden oder aber privatrechtliche Wegerechte eingeräumt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners steht dem auch rechtlich nichts entgegen.

Überdies ist anzumerken, dass die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplans inhaltlich bezogen auf die Unterhaltungspflichten darauf verweisen, dass die Unterhaltungspflichten auch im städtebaulichen Vertrag geregelt seien.

Welchen Inhalts aber die Regelung im städtebaulichen Vertrag bzgl. der Unterhaltung sind, ist nicht mit bekannt gemacht.

Insofern dürfte auch die Planoffenlage unvollständig und damit nicht dem Verfahrensrecht entsprechend sein. Fraglich ist nach meinen Unterlagen auch, ob die öffentliche Bekanntmachung der Planoffenlage den Anforderungen des § 3 Abs. 3 S. 2 BauGB entsprach.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung der angrenzenden Forstgrundstücke ist im Übrigen nicht nur ein Belang, welcher für meinen Mandanten eine Rolle spielt, sondern ist auch insofern wichtig, als es weitere Grundstückseigentümer gibt, die die auf die Wirtschaftswegeerschließung angewiesen sind.

Überdies würde eine unzureichende Sicherung der bestehenden Wege als Wirtschaftswege dazu führen, dass in den anderen Forstgrundstücken neue Wege angelegt werden müssten, was damit dann zu unnötigen Eingriffen in Natur und Umwelt führen würde.

Dieser Gesichtspunkt ist in der Planrechtfertigung nicht berücksichtigt.

Mein Mandant zieht für den Fall, dass seinen Anregungen und Bedenken nicht Rechnung getragen wird, in jedem Falle auch eine Klage gegen die Satzung in Betracht

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Knuth-Erik Stibbe
Rechtsanwalt

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth
Der Bürgermeister
Postfach 14 60

51678 Wipperfürth

Moltkestraße 34
51643 Gummersbach

Kontakt: Frau Stölting
Zimmer-Nr.: U1-06
Mein Zeichen: 61.1
Tel.: 02261 88-6184
Fax: 02261 88-6104

bauleitplanung@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 18.02.2016

Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 14.01.2016

Nachtrag

Erst mit Datum von heute liegt die Stellungnahme aus Sicht der Brandschutzdienststelle vor:

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind hier 800l/min über 2 Std. an Löschwasser erforderlich.

Laut Aussage des Ordnungsamtes Wipperfürth, Herr Förster, wurden die Stellflächen für Löschfahrzeuge der Feuerwehr an dem jeweilig neu zu errichtenden Hydranten in Absprache mit der Feuerwehr der Stadt Wipperfürth abgesprochen.

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind diese wie im Plan vermerkt ausreichend.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

(Stölting)

Kreissparkasse Köln
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE 33

Postbank Köln
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504
BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413
BIC WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/service/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: www.obk.de

Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle Hansestadt Wipperfürth



Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle Hansestadt Wipperfürth

Textliche Festsetzungen und Erläuterung der verwendeten Planzeichen

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 1 BauNVO)

1.1 Sondergebiete Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)



Die Wochenendhausgebiete SOWOCH 1 - SOWOCH 17 dienen Zwecken der Erholung, ausschließlich dem Freizeitwohnen als zeitweiliger Aufenthalt in Wochenendhäusern und den Freizeitaktivitäten, die das Freizeitwohnen nicht stören. Ganzjähriges Dauerwohnen ist ausgeschlossen. Das Ab- und Aufstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen in den Wochenendhausgebieten ist nicht zulässig.

In den Wochenendhausgebieten SOWOCH 1 - SOWOCH 17 sind zulässig:

1. Wochenendhäuser
2. Anlagen und Einrichtungen für nicht störende Freizeit Zwecke.

1.2 Sondergebiete Betrieb (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOBETRIEB a sind eine den Wochenendhausgebieten zugeordnete Betriebswohnung mit max. 130 m² Wohnfläche sowie Betriebsräume bis 50 m² Größe zulässig.



Im Sondergebiet SOBETRIEB b sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß 1.5 zulässig

1.3 Sondergebiet Gaststätte (§ 10 BauNVO)



Im Sondergebiet SOGAST sind eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche zzgl. 200 m² Außengastronomie und Bewirtungsterrasse, Betriebsgebäude und -räume wie Lager, ein Kleinnahversorgungsmarkt mit max. 50 m² Verkaufs- und 50 m² Lagerfläche und eine Betriebswohnung mit max. 130 m² Wohnfläche zulässig sowie Anlagen und Einrichtungen für Freizeit Zwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

1.4 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)



Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Wochenendhausgebiete haben ausschließlich einen dem Freizeitwohnen dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie deren Zufahrten und Zugänge sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung auch außerhalb der Baugebiete allgemein zulässig, soweit sie der ausgewiesenen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen stehen. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SOBETRIEB b ist eine Nebenanlage für die Versorgung der Wochenendhausgebiete mit einer Grundfläche von bis zu 35 m² sowie Ab- und Unterstellplätze für Wirtschaftsfahrzeuge zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet SOGast sind Nebenanlagen (Offenstall) für die Unterbringung von Kleinvieh mit den maximalen Ausmaßen von B 5 m x T 3 m x H 2,5 m sowie eine Bewirtungsterrasse mit einer Grundfläche von max. 100 m² zulässig.



Aufstellplatz für Mülltonnen

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Wochenendhaus ist max. 1 Stellplatz (Pkw) bis 7 m ab Straßenbegrenzungslinie auf dem Wochenendhausplatz zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) für Pkw sind nur in den Sondergebieten SOBETRIEB a und im SOGAST in Verbindung mit der Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, Abschnitt 2 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung gelten gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl in den Sondergebieten wird auf 0,2 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

TH

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone als Traufhöhe TH in Metern (m) über der Straßenkrone (Bezugspunkt) mittig vor der Grundstücksfront festgesetzt. Der einzelfallbezogene Straßenhöhenwert ist ausgehend von den beiden nächstgelegenen NN-Straßenhöhen in der Planzeichnung durch lineare Interpolation zu ermitteln.

Für Gebäude, die von mehr als einer Straße erschlossen werden können, gilt für die Bezugshöhe die höher gelegene Straße als maßgebend.

Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Wandaußenseite mit der Oberkante der Dachhaut.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone festgesetzt.

I In den Sondergebieten SOWOCH 1 - SOWOCH 17 ist nur jeweils ein Geschoss über der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW zulässig.

2.4 Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Die zulässige max. Grundfläche (m²) der Wochenendhäuser ist gemäß Planeinschrieb / Festsetzungsschablone festgesetzt. Zulässig ist zusätzlich je Wochenendhaus ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von max. 10 m².

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, Abschnitt 3 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Planzeichnung/Festsetzungsschablone



- Einzelhäuser und/oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 35 m (nur SOGAST)
- Einzelhäuser.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anwendung der Abstandsflächenregelung des § 6 Abs. 13 BauO NRW ist nicht zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



- Straßenbegrenzungslinie, auch als Trennlinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- öffentliche Straßenverkehrsfläche



- private Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg



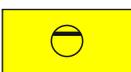
- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg



- private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz

5 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs.1 Nrn. 12 und 13 BauGB)

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserbeseitigung (Pumpstation)

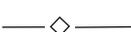


Fläche für die Löschwasserversorgung (Hydrant/Aufstellfläche Feuerwehr)

5.2 Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Oberirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)

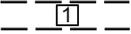


Unterirdische Elektrizitätsleitung (10 kv)

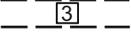
5.2 Ortsanschlusskabelnlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Hauszuführungen und andere Kabelnlinien auf öffentlichen und privaten Flächen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

 Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

 Fahrrecht zugunsten der Anlieger

 Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger

Die Flächen sind von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten. Die Gehölze innerhalb der Flächen sind durch geeigneten Wuchsbegrenzungsschnitt auf eine Höhe von maximal 3,00 m zu begrenzen.

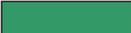
7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung

- Gehölze
- Wildgehege
- Obstwiese
-  - Spielplatz
- Ausgleichsfläche.

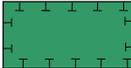
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege sind Nebenanlagen wie Unterstände, Futterstellen und Futterlager für das Wild auch ohne eine zeichnerische Festsetzung allgemein zulässig. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Wildgeheges nicht widersprechen.

8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

 Wald

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

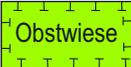
9.1 Vermeidung von Eingriffen

 Der Wald innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu erhalten und zu pflegen.

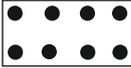
Pflegemaßnahmen dürfen zum Schutz der Tierwelt nur im Winterhalbjahr zwischen dem 30. September und dem 1. März durchgeführt werden. Die Erhaltungspflege hat Einzelstammweise zu erfolgen.

Der sonstige Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nicht standortgerechte Gehölze (z. B. Koniferen außer der Eibe) sind durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

Die Teiche innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten und zu pflegen.

 Die Obstbäume und das Gebüsch auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang unaufgefordert zu ersetzen durch heimische standortgerechte Obstbäume bzw. Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei der Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

 Die Gehölze innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Bäume und Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

 Strauchhecken und Bäume innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

Die Strauchhecke innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen durch Sträucher der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

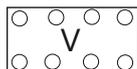
zu erhaltende Bäume

9.2 Verminderung von Eingriffen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die privaten Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen Fußweg und Wirtschaftsweg sowie Stellplätze und ihre Zufahrten in den Baugebieten mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammerstein oder Kies.

Die privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sind als Rasen oder Schotterrasen herzustellen oder mit Rasenkammersteinen oder mit versickerungsfähigem Pflaster zu befestigen.

Mindestens 60 % der Grundstücke beziehungsweise Aufstellplätze für Wochenendhäuser sind als Vegetationsfläche anzulegen.



Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit der Kennziffer V sind dichte Strauchhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten

Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum spec.</i>)	Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>)
Hartriegel (<i>Cornus alba</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)

Pflanzqualität: Str., 2-3 x v., 60-100 cm h

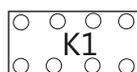
Pflanzabstand: 0,80-1,20 m, 0,80-1,20 m, 0,50-0,80 m für Schnitthecken

Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

9.3

Kompensation von Eingriffen

Kompensationsmaßnahme K1



Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennziffer K1 sind gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages Baumhecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der nachstehenden Arten und Qualitäten.

Bäume

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Pflanzqualität: Heister, 2 x v., 200 -300 cm

Sträucher

Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pflanzqualität: 2.3 j.v.S., 80 -120 cm

Im Pflanzraum vorhandene Koniferen sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K2



K2

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildgehege sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a fünf Einzelbäume der Art Stieleiche (*Quercus robur*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K3



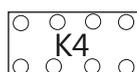
K3

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zehn Einzelbäume der Art Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*) als Heister, 2 x v., 200 -250 cm gemäß der Festschreibungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Abweichung von den festgesetzten Pflanzstandorten ist zulässig, soweit die Anzahl der zu pflanzenden Bäume unberührt bleibt.

Ortsfremde Gehölze (Fichten und andere Koniferen) sowie Bestände des Japan-Knöterichs (*Reynoutria japonica*) sind zu entfernen.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege / Entwicklungsschnitt jährlich in den ersten 5 Jahren, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

Kompensationsmaßnahme K4



Innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Kennziffer K4 ist gemäß der Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ein Gehölzstreifen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten unter Verwendung der Arten und Qualitäten wie bei Kompensationsmaßnahme K1 aufgeführt.

Als Pflege wird festgesetzt: Anwuchskontrolle, 2 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Freischneiden im 1. und 2. Standjahr, Pflegeschnitt nach Bedarf. Abgänge sind unaufgefordert zu ersetzen.

10

Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wiederzuverwenden.

11 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**



Wasserflächen



Gewässerrandstreifen (§ 90 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb der Sondergebiete zu versickern.

12 **Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Bis zum 31.12.2035 wird die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Ziffer 1.1 Nr. 1 (Wochenendhäuser) auch durch die Baugrenzen und Bestimmungslinien der Ziffer 12.1 (Baugrenzen auf Zeit) bestimmt.

12.1 **Baugrenzen auf Zeit**



Zum 31.12.2035 werden die farblich gesondert dargestellten Baugrenzen und die zugehörigen Bestimmungslinien aufgehoben.



An ihre Stelle treten ab dem 01.01.2036 die in unterbrochener Linienführung festgesetzten neuen Baugrenzen und Bestimmungslinien.

12.2 **Folgenutzung**



Als Folgenutzung im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die besonders gekennzeichneten Bereiche der Sondergebiete eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgrün“ festgesetzt. Sie ist ab dem 01.01.2036 zulässig.

B **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

13 **Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

13.1 **Dachgestaltung**

Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in braunen, schwarzen, grauen oder anthrazitfarbenen Farbabstufungen zu gestalten: zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne wie unter Punkt C aufgeführt. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden.

Die Verwendung von besandeter Bitumenpappe in der v. g. Farbgebung ist ausdrücklich zulässig.

Begrünte Dächer sind unter Beachtung der Ziffer 13.2 allgemein zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

13.2 **Dachformen**

SD/PD
10° - 35°

In den Sondergebieten SOWOCH sind als Dachformen gemäß Planeinschrift / Festsetzungsschablone nur Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 35° Grad und im Sondergebiet SOGAST Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig.

Für intensiv begrünte Dächer sind allgemein, für Pultdächer ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig.

Für Garagen und Carports (nur zulässig in den Sondergebieten SOGAST und SOBETRIEB a und b sowie sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind auch Flachdächer zulässig.

13.3 **Grundstücksgestaltung**

Sofern Müllbehälterstandorte und dgl. nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, sind sie zu begrünen.

13.4 **Einfriedungen von Wochenendhausplätzen**

Zäune und Mauern zu Verkehrsflächen als Platzeinfriedungen sind nicht zulässig. Natürliche Böschungen (auch Natursteine, Wallsteine und dgl.) müssen einen Abstand von 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie haben und sind zu begrünen. Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind aus heimischen Heckenpflanzen vorzunehmen. Drahtzäune und Stabgitterzäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zugelassen. Die Freiflächen der Wochenendhausplätze sind gärtnerisch zu nutzen, Lagerplätze für Baumaterialien, KFZ u. a. sind nicht zulässig.

13.5 **Abgrabungen und Auffüllungen**

In den Sondergebieten sind Abgrabungen und Aufträge von Boden für neu anzulegende Böschungen jeweils maximal bis zu 1,00 m vom natürlichen Gelände allgemein zulässig. Stützmauern aus Naturstein / Wallstein und dgl. sind in den seitlichen Gebäudeabstandsflächen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig und zu begrünen.

13.6 **Oberflächenbefestigung / Vegetationsflächenanteil**

Wie unter Ziffer 9.2 aufgeführt sind Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken der Wochenendhausgebiete mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Mindestens 60 % der o.g. Grundstücke sind außerdem als Vegetationsflächen anzulegen.

14 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C Hinweise (§ 1 Abs. 2 PlanzV)

- 1 Zulässige Dachfarben sind z.B. RAL-Farbtöne 3005, 3007, 3009, 3022, 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017.
- 2 Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW ist sicherzustellen, dass die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege bei archäologischen Funden unverzüglich informiert wird. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der zuständigen Behörde ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.
- 3 Im Bereich 35 m zu festgesetzten überbaubaren Flächen (Baugrenze) ist auf Waldflächen der Windwurfgefahr durch einen artenbedingten höhengestuftem Waldrandaufwuchs Rechnung zu tragen (s. Planbegründung). Regelungen hierzu enthält der Städtebauliche Vertrag mit dem Betreiber der Wochenendhausanlage.

D Festsetzungsschablone

Sondergebiet (Nr.)	Zahl der Vollgeschosse
Bezeichnung	max. Grundfläche
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
Dachform	Dachneigung

Bebauungsplan Nr. 57 der Hansestadt Wipperfürth „Schnipperinger Mühle“

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

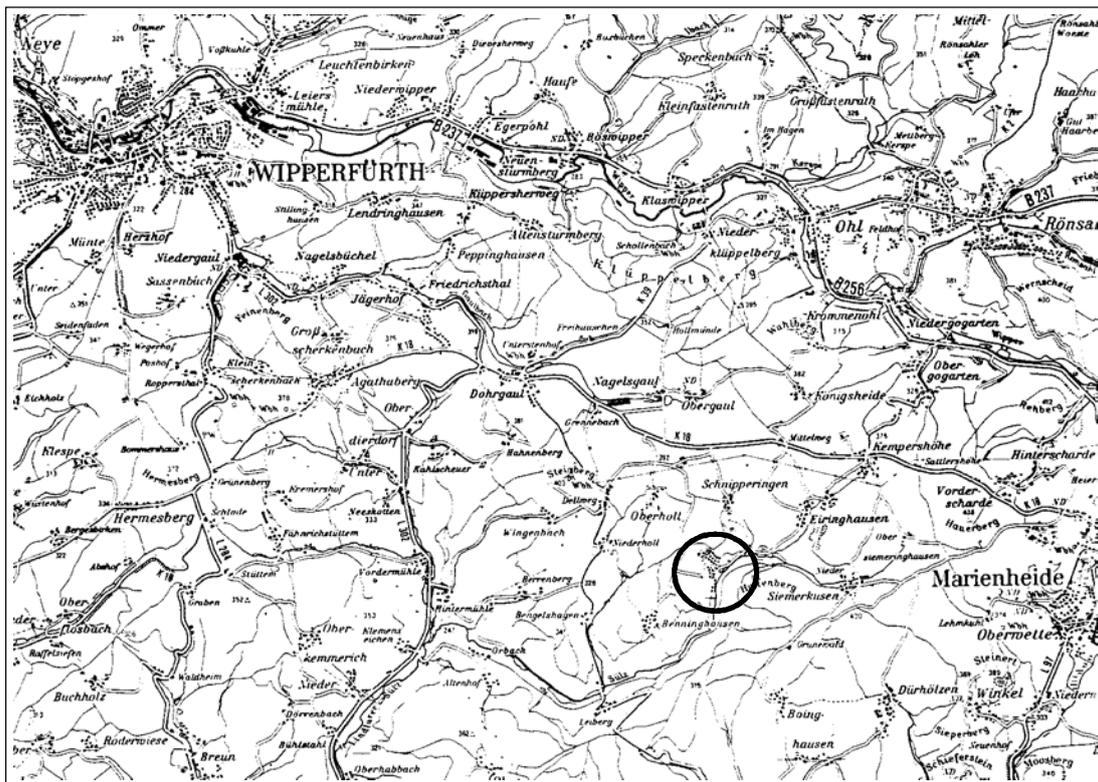
1. Anlass und Grundlagen

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die bestehende Wochenendhausanlage an der Schnipperinger Mühle planungsrechtlich zu sichern und langfristig einer geregelten Entwicklung zuzuführen.

Die Plangrundlage wurde zuletzt im Jahre 2006 homogenisiert; sie entspricht mit hinreichender Genauigkeit dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessungen und Feldvergleiche erfasst wurde.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Südostrand des Wipperfürther Stadtgebietes unmittelbar an das Gemeindegebiet von Marienheide angrenzend im Sülz-Tal.

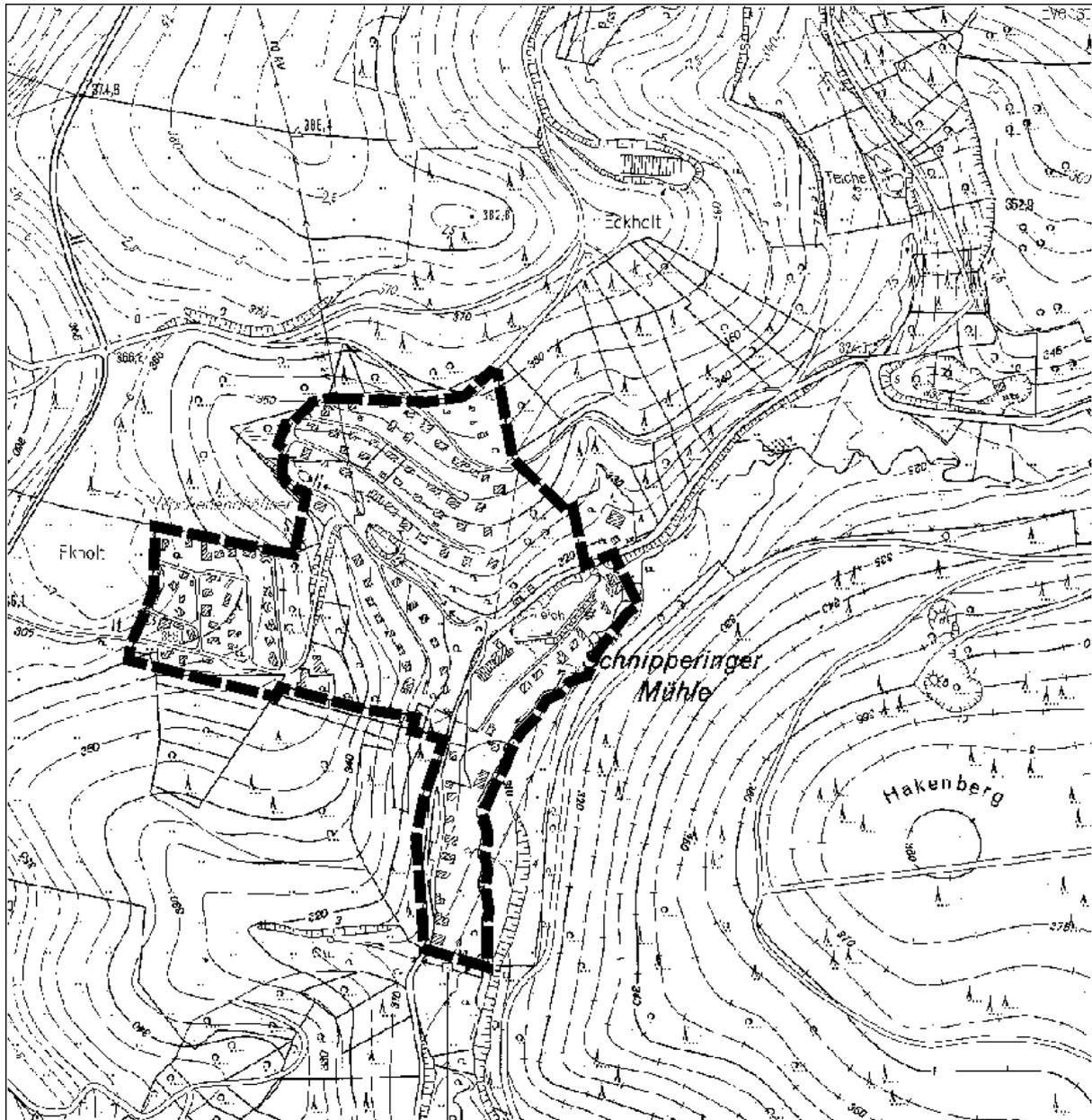


Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet ist von Nadel- und Laubwald umgeben, im Nordwesten schließt sich eine Wiese an. Im Osten wird das Plangebiet durch den Bachlauf der Sülz begrenzt. Topographisch erstreckt sich das Gelände vom Talgrund der Sülz mit 300 m über NN nach Norden und Westen hangaufwärts bis in eine Höhe von etwa 360 m über NN. Die nächstgelegenen Siedlungen befinden sich in ca. 1 bis 4 km Entfernung. Sicht-

verbindungen zum Plangebiet bestehen von diesen nicht.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K 18 über eine 1 km lange Gemeindestraße und schließlich für etwa 500 m über eine Privatstraße bis zur Plangebietsgrenze - dieser letzte Abschnitt soll ebenfalls als Gemeindestraße gewidmet werden



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 9 ha.

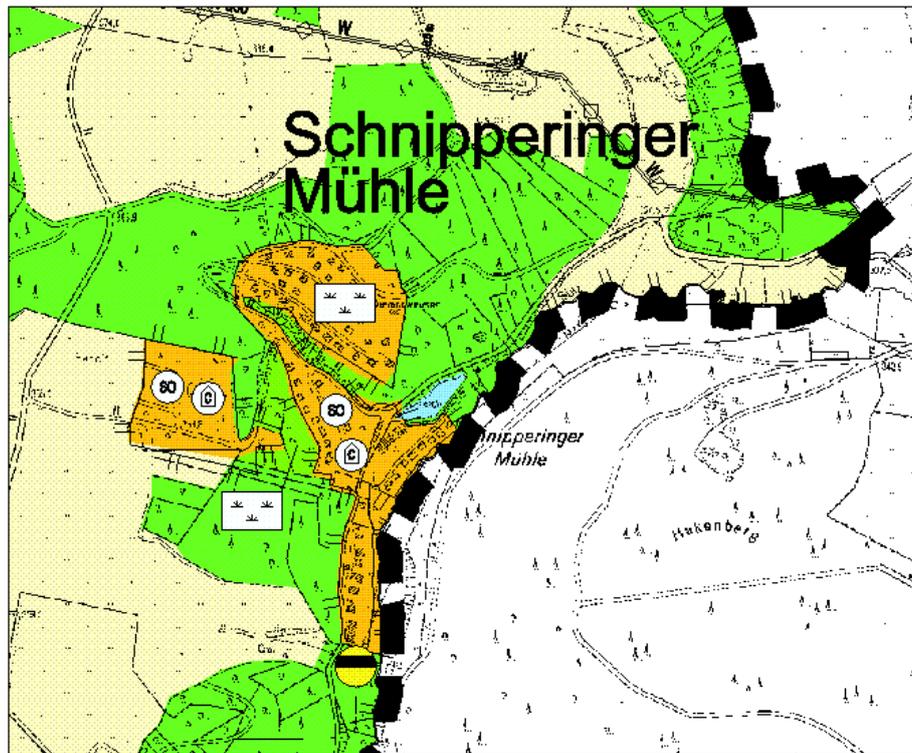
3. Vornutzung

Das Gebiet Schnipperinger Mühle wird bereits seit den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts als Campingplatz mit gastronomischer Einrichtung genutzt. Im Laufe der Jahre entwickelten sich aus den ursprünglichen Zelt- und Caravanstellplätzen sukzessive durch Um- und Anbaumaßnahmen feste Wochenendhäuser.

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes. Die Gemeinde Klüppelberg als Rechtsvorgängerin hatte in vergleichbarem räumlichem Umfang einen Bebauungsplanentwurf beschlossen, dem mit Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 27.12.1972 die Reife nach § 33 BBauG wieder aberkannt wurde und der deshalb nicht in Kraft treten konnte.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Wochenendhaus- und Campinggebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO dar (Sondergebiet).



Auszug aus dem FNP der Stadt Wipperfürth - ohne Maßstab

Darüber hinaus sind – dem Bestand entsprechend – Waldflächen, Wasserflächen und eine Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Der vorhandene Wochenendhausplatz Schnipperinger Mühle hat sich im Laufe seiner Existenz sukzessive von einem überwiegend zum kurzfristigen und wechselnden Campen genutzten Platz zu einem Wochenendhausplatz entwickelt. Bedingt durch geänderte Freizeit- und Urlaubsvorstellungen ist die Nachfrage nach reinen Zeltplätzen oder Standplätzen für Campingwagen in diesem Bereich von Wipperfürth nicht mehr gegeben.

Im Sinne des Platzbetreibers und der Hansestadt Wipperfürth ist eine geregelte Entwicklung dieses Platzes beabsichtigt, um die Anlage auch langfristig so attraktiv zu gestalten, dass eine langfristige Nutzung gesichert ist. Eine Grundbedingung hierfür ist, dass die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die seit Jahren von den Nutzern (überwiegend Pächter von Wochenendhausplätzen) beabsichtigten baulichen Veränderungen auch genehmigungsfähig werden.

Das Plangebiet soll als Wochenendhausgebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt ab der Plangebietsgrenze über die befestigte Privatstraße Schnipperinger Mühle, von der die Sonderbauflächen über Verkehrsstiche erschlossen werden.

Die bereits zu Wochenendhausanlagen entwickelten Bereiche sollen hinsichtlich des Grades der Verdichtung, einer der Topographie angepassten Lage und Höhenentwicklung sowie einer Beschränkung der Grundfläche planungsrechtlich gesteuert werden.

Der Bereich unmittelbar an der Sülz soll unter dem Gesichtspunkt des Gewässerschutzes neu strukturiert werden.

Diese Fläche ist außerdem nicht Bestandteil der Sondergebietsdarstellungen im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung auf Seite 3). Über die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes SOWOCH an dieser Stelle wurde hinsichtlich der Einwände der Höheren Landschaftsbehörde Köln im Flächennutzungsplanverfahren per Ratsbeschluss vom 20.03.2007 negativ entschieden.

Die im Tal befindliche Gastwirtschaft soll neben ihrer zentralen Funktion für das Wochenendhausgebiet auch in ihrer Bedeutung als Ausflugsziel erhalten bleiben.

6. Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Sondergebieten für Wochenendhäuser einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen, Betriebsräume und einer Betriebsleiterwohnung sowie eines Sondergebietes für die Gaststätte einschließlich einer dieser zugeordneten Wohnung und eines der Versorgung der Platznutzer dienenden Minishops.

Vorhandene Grünstrukturen werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Der vorhandene Fischteich an der Gaststätte sowie die Teiche in der Mitte des Plangebietes sollen ebenso erhalten werden wie die innerhalb des Plangebietes existierenden Grünflächen und das Wildgehege. Die im Plangebiet vorhandenen Waldbereiche werden in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben, jedoch aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes umgebaut: in einer Zone mit einem Abstand von 35 m zu den Bauflächen wird der Waldrand gestuft aufgebaut (siehe Gliederungspunkt 16. Umgang mit Wald) oder ein/eine den Sicherheitsaspekten genügender Waldaufbau bzw. -bewirtschaftung erfolgen. Hier rücken die Baufenster (die von Baugrenzen umfahrenden Flächen), in die die Wochenendhäuser gebaut werden dürfen, 15 m vom Waldrand ab.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in Form von Einzelbaumanpflanzungen und von Baum- und Strauchhecken sowie von Flächen für Gehölze festgesetzt.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der bestehenden und zu sichernden Nutzung. Unterschieden wird zwischen den Wochenendhausgebieten, deren Bewirtschaftungsflächen und dem Sondergebiet für die

Gaststätte.

Die Wochenendhausgebiete werden in SOWOCH 1 bis SOWOCH 17 entsprechend der ausgewiesenen maximalen zu überbauenden Grundstücksfläche gegliedert. Angepasst an die topographischen Verhältnisse, der Einpassung in die Naturräumlichkeit und die wasserschutzrechtlichen Belange sind Wochenendhäuser von max. 40 m² und überwiegend max. 65 m² zulässig.

Wochenendhausgebiete dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt für Erholungszwecke in landschaftlich reizvoll geprägter Umgebung. Ganzjähriges Dauerwohnen ist als baugebietswidrige Nutzung ausgeschlossen.

Im Sondergebiet SOBETRIEB a befindet sich das ehemalige Wohnhaus des Platzwartes. Hier kann zukünftig eine an den Wochenendplatz gebundene Betriebsleiterwohnung oder eine Verwaltungsstelle/Büro/Empfang eingerichtet werden. Zusätzlich sind in diesem Baugebiet auch Betriebsräume wie z.B. Werkstatteinrichtungen zulässig. Das Sondergebiet SOBETRIEB b dient hingegen ausschließlich der Unterbringung von Fahrzeugen und Gerätschaften, die zur Platzunterhaltung benötigt werden. Wochenend- oder Wohnhäuser sind hier nicht zulässig. Die Grundfläche der baulichen (Neben-)Anlagen wird auf 35 m² begrenzt; zusammen mit der auch für dieses Baugebiet festgeschriebenen Grundflächenzahl GRZ von 0,2 soll so eine dem Standort am Wald und gegenüber des Fischteiches angemessene bauliche Dichte garantiert werden. Die Fläche wird zudem von einem Pflanzstreifen für die Pflanzung einer Strauchhecke gegenüber den angrenzenden Wald(rand)bereichen abgegrenzt.

Eine weitere, hier der Gaststätte zugeordnete Betriebswohnung ist im Sondergebiet SOGAST zulässig – neben der Schank- und Speisewirtschaft einschließlich einer Außengastronomie sowie den erforderlichen Nebenanlagen: ohne diesen Bebauungsplan handelte es sich bei dem bebauten Bereich um die heutige Gaststätte formal um Außenbereich gemäß § 35 BauGB, indem nur das sogenannte „privilegierte“ Wohnen (an eine außenbereichskonforme Nutzung gebunden) zulässig ist; in einem Reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO wäre eine Gaststätte nicht zulässig, in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des (Wohn)gebietes selbst dienen. Dies ist hier offensichtlich nicht der Fall.

Im SOGAST sind sowohl eine Schank- und Speisewirtschaft mit max. 220 m² Betriebsfläche zuzüglich 200 m² Außengastronomie und Bewirtungsterrasse als auch eine Betriebswohnung mit maximal 130 m² allgemein zulässig, was die tatsächlich historisch gewachsene Nutzung planungsrechtlich exakt abbildet. Neu geplant und dem Konzept der gewechselten Betreiber des Platzes folgend wird auch ein Mini-Markt als Laden zur Versorgung (nur) des Gebietes ermöglicht.

Bei Verzicht der Gaststättennutzung (z.B. aus Immissionsschutzgründen) wäre allenfalls eine Nutzung als Wochenendhausgebiet denkbar, ein Wohngebiet widerspräche nicht nur dem Flächennutzungsplan, sondern auch der Planungspraxis der Stadt Wipperfürth gegenüber dem Wohnen im Außenbereich und den Zielen der Landesplanung.

8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die Bauflächen bzw. die Aufstellplätze für Wochenendhäuser werden mit Baugrenzen als Baufenster festgesetzt. Soweit städtebaulich vertretbare Abstände zu den

Verkehrsflächen (mindestens 1 m) und den Wochenendhäusern untereinander (Mindestgrenzabstand nach Landes-Bauordnung von je 3 m) gegeben sind, wird der Bestand an Wochenendhäusern in die Baufenster einbezogen.

Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können dann bei entsprechender Teilung in Baugrundstücke bzw. Wochenendhausplätze und Pachtparzellen eingehalten werden. Sie werden jedoch derzeit nicht überall eingehalten, was an der Entstehungsgeschichte der meisten vorhandenen Wochenendhäuser aus mobilen Einheiten liegt.

Planziel des Bebauungsplanes ist jedoch die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes an Stelle eines Campingplatzes; an Wochenendhausgebiete werden andere städtebauliche Anforderungen gestellt werden müssen als an Campingplätze mit Campingwagen, Mobilheimen und anderen nicht standortfesten Behausungen. Es ist daher städtebaulich geboten, Abstandsflächenregelungen im Sinne der Bauordnung NRW bereits im Bauleitplanverfahren und nicht erst in den Baugenehmigungsverfahren zu implementieren. Die Kann-Bestimmung des § 6 Absatz 13 der Bauordnung BauO NRW, nach der für Gebäude auf dem gleichen Grundstück auch geringere Abstandsflächen gelten können, wird für diesen Bebauungsplan deshalb ausgeschlossen. Da die Aufstellplätze bzw. Pachteinheiten nicht ausparzelliert sind, sondern überwiegend zu ganz wenigen Grundstücken im gleichen Eigentum gehören, wären ansonsten geringere Abstandsflächen formell wegen der Eigentumsverhältnisse möglich, würden aber Nachbarschutzinteressen der einzelnen Pächter konterkarieren.

Eine vollständige Überbauung der Baufenster in den Wochenendhausgebieten ist nicht möglich, da die Abstandsregelungen der BauO NRW auch bei zusammenhängenden Baufensterbändern unverändert Gültigkeit besitzen und eine Obergrenze für die Größe der Grundfläche und der Überbaubarkeit der Grundstücke bzw. Aufstellplätze oder Parzellen im Bebauungsplan festgesetzt wird. Insbesondere die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 soll u.a. auch einem Wildwuchs von in den Sondergebieten SOWOCH allgemein zulässigen Nebenanlagen für Freizeitzwecke entgegen wirken.

Gemäß der Anregungen der zuständigen Forstbehörde ist ein Abstand zwischen Bebauung und Waldrändern von 35 m erforderlich, um Gefahren durch Windwurf sicher und dauerhaft zu begegnen. Es werden vertragliche Regelungen vereinbart, die die Gestaltung von Waldrändern zum Inhalt hat und die Windwurf- und Brandgefahr minimiert (siehe auch Gliederungspunkt 16. Umgang mit Wald).

Die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern (von Baugrenzen umfahrene Flächen) soll eine Zeilenbebauung (in der Regel beidseits) der Erschließungswege parallel zum Hangverlauf ermöglichen. Dabei wird ein Spielraum für unterschiedliche Möglichkeiten der Aufteilung der Baugebiete in Baugrundstücke bzw. Aufstellplätze oder Pachtparzellen sowie die Lage der Baukörper auf den Bauflächen eingeräumt.

Die zukünftigen Sondergebiete SOWOCH 2 bis 4 haben sich – anders als andere Bereiche im Plangebiet – aus ehemaligen Wohnwagenstellplätzen zu kleinteiligen Bereichen mit hoher baulicher Dichte entwickelt. Diese Entwicklung spiegelt sich

u. a. auch im Abstand der Erschließungsstraßen zueinander und damit in der Größe der potentiellen Stellflächen für Wochenendhäuser wider. Eine weitere Verdichtung wird in diesem Bereich nicht angestrebt, da bauordnungsrechtlich notwendige Abstände z. T. heute schon unterschritten werden. Um angemessene Freiflächen und Bauabstandsflächen zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen auf 40 m² zuzüglich 10 m² Freisitzfläche begrenzt. So kann der bauliche Bestand allein zahlenmäßig in diesem Bereich weitestgehend erhalten bleiben.

In den übrigen Wochenendhausgebieten wurden in der Vergangenheit bereits Wochenendhäuser mit größerer Grundfläche und teilweise in massiver Bauweise errichtet – mit überwiegend größeren Abständen zueinander, was auch hier in der Linienführung der Erschließungswege Ausdruck findet. Hier werden ebenso wie für die wenigen unbebauten Baufenster bzw. Teile der Baufensterbänder maximal 65 m² Grundfläche zugelassen.

Mit den festgesetzten maximalen Traufhöhen für eine eingeschossige Bebauung in Verbindung mit den ebenfalls festgeschriebenen Dachneigungen von 10° - 35° wird die Bebauung den topographischen Gegebenheiten (Hanglage) gerecht.

9. Baurecht auf Zeit

In Teilen der Sondergebiete SO_{WOCH} ist der Schutz vor Windwurfgefahren, die von angrenzenden Forstflächen ausgehen, nicht auf Dauer sicher zu stellen. Derzeit und aktuell sind diese Waldwirtschaftsflächen relativ frisch bestockt (u. a. Folge des Sturmes Kyrill) und die Bäume erreichen bei weitem keine Höhe, die bei einem Umstürzen die Wochenendhäuser und deren Bewohner gefährden könnte. Deshalb steht einer Nutzung als Wochenendhausgebiet in diesen Bereichen für eine absehbare Zeit nichts entgegen. Haben die Forstbäume aber eine Höhe erreicht, von der ein Gefährdungspotential ausgehen kann, muss die Wochenendhausnutzung aus Sicherheitsgründen unterlassen werden: nach 20 Jahren verlieren die Baugrenzen in den in Rede stehenden Bereichen ihre Gültigkeit. Dann tritt an deren Stelle eine Nutzung, die dem Charakter des Wochenendplatzes entspricht und dieser dient, ohne dass eine Gefährdung der dort (auch nur vorübergehend) Wohnenden zu befürchten ist. Die festgesetzte Freizeit- und Erholungsnutzung ist von ihrem Nutzungscharakter her so beschaffen, dass ein Aufenthalt im Freien auf diesen Flächen bei Sturm und anderen Unwettern ausgeschlossen werden kann.

Diese Möglichkeit eines zeitlich begrenzten Baurechtes sieht das Baugesetzbuch BauBG seit seiner letzten grundlegenden Novellierung ausdrücklich vor, und zwar in § 9 Abs. 2 BauGB (Inhalte des Bebauungsplanes) an bedeutender Stelle.

Da in den betroffenen Sondergebieten SO_{WOCH} Baufensterbänder ausgewiesen sind, (zusammenhängende, mehrere Grundstücke bzw. Bauplätze umfassende Baugrenzen) treten nach dem Baurecht auf Zeit auch neue Baugrenzen in Kraft, die die Baufensterbänder in Richtung der Windwurfbereiche "schließen".

Sollte es in den verstreichenden 20 Jahren zu einer erneuten Änderung der Situation auf den Forstflächen kommen und z. B. ein Schlagumtrieb erfolgen, gelten trotzdem die Regelungen des Baurechts auf Zeit fort - für eine Verkettung weiterer Baurechte auf Zeit und sozusagen nachfolgende "Wenn-Dann-Beziehungen" liefert der § 9 Abs. 2 BauGB keine rechtliche Grundlage. Sollte sich die planungsrechtliche Situation ändern, bedarf es dann einer Änderung des Bebauungsplanes. Dies gilt auch dann, wenn die Voraussetzungen für das Baurecht auf Zeit zwischenzeitlich entfallen, weil

z. B. doch ein dem gegenseitigen Schutz dienender Waldmantel an den Rändern aufgebaut werden kann.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete erfolgt ab Plangebietsgrenze wie bisher im Wesentlichen über private Verkehrsflächen. Der Standard ist derzeit entsprechend abweichend ausgeführt, die Verkehrsflächen weisen keinen Regelaufbau nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) auf und sind ohne Randeinfassung, Entwässerungssystem, Beleuchtungsanlage etc. errichtet. Für die Sicherung und Unterhaltung ist ausschließlich der Eigentümer verantwortlich.

Nur der Fahrweg entlang der Sülz (von Eiringhausen Richtung Benninghausen) verläuft als öffentlicher Verkehrsweg. Er erschließt insbesondere Wald- und Forstbereiche südlich der Schnipperinger Mühle. Er erschließt darüber hinaus nicht nur die Gaststätte Schnipperinger Mühle und die südlichen Wochenendhausgebiete SO_{WOCH} 8 und 9, sondern auch die Pumpstation im äußersten Südosten des Planbereiches. Der Ausbaustandard entspricht einem Wirtschaftsweg.

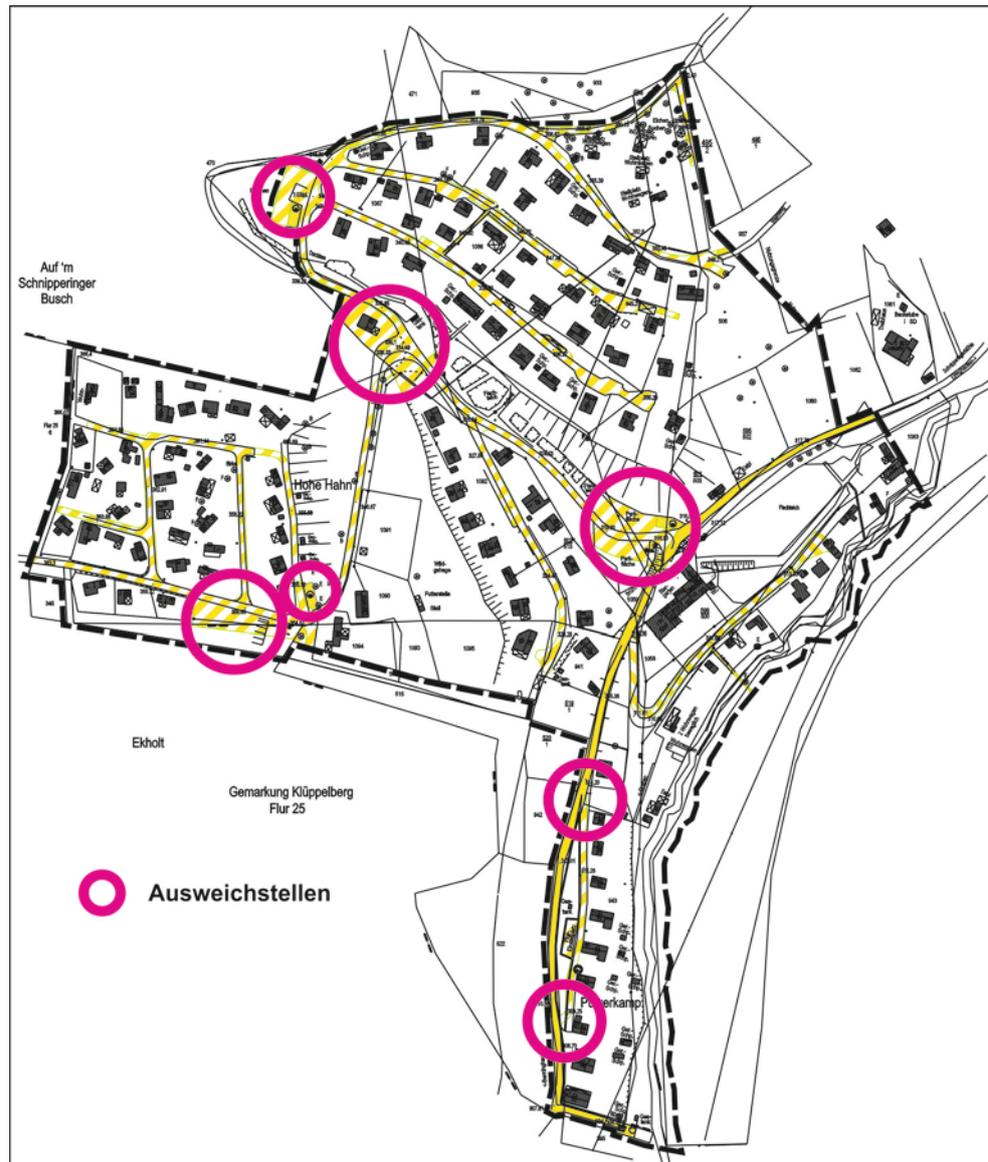
Bei einer (formal erstmaligen) öffentlichen Widmung der Privatstraßen im Bebauungsplan müssten diese dann nach den einschlägigen Vorschriften mit den Standardmerkmalen einer öffentlichen Erschließungsstraße ausgebaut werden, was erhebliche Kosten verursachen und eine Belastung der Anlieger der Straße mit städtischen Erschließungsbeiträgen nach sich ziehen würde. Für eine ordnungsgemäße Erschließung ist eine (auch gegebenenfalls partiell) als öffentlich gewidmete Straße nicht erforderlich, da eine Straße alle Erschließungsfunktionen übernehmen kann, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen; besondere Nutzungsbestimmungen oder –beschränkungen sowie Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten sind gegebenenfalls gesondert festzulegen. Dies ist durch die Ausweisung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrechte zu Gunsten der Leitungsträger planungsrechtlich gesichert; der tatsächliche Vollzug ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung (z.B. Eintrag als Baulast), aber der vertraglichen Vereinbarungen mit dem Platzbetreiber.

Ausweichmöglichkeiten an besonders neuralgischen Stellen auch für den Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bestehen bereits im Bereich der Gaststätte, in den Einmündungsbereichen der untergeordneten Erschließungsstraßen bzw. Stellplatzanlagen oder werden neu geschaffen durch die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“ (siehe Gliederungspunkt 12. Brandschutz und die Abbildung auf Seite 9), so dass ein der Erschließungslast angemessener Ausbaustandard planungsrechtlich gesichert ist.

Die Verkehrswege sind an deren Ende mit Rückstoßflächen versehen, die auch für die Nutzung von dreiachsigen Feuerwehrfahrzeugen dimensioniert sind. Dies gilt nicht für die Verbindung nach Eiringhausen und zur Pumpstation; hier bestehen bereits Rückstoßmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches an Einmündungen bzw. Kreuzungen.

Unter anderem für Müllfahrzeuge bestehen Wendemöglichkeiten an den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung "Aufstellplatz für Mülltonnen", aber auch auf den als Parkplatz ausgewiesenen Flächen sowie den Einmündungen und Rückstoßanlagen der Erschließungsstiche.

Der Platzbedarf für den ruhenden Verkehr ist vordringlich innerhalb der Baugebiete bzw. auf den Aufstellplätzen für Wochenendhäuser zu befriedigen. Zulässig ist je ein Stellplatz für PKW auf den Aufstellplätzen.



Ausweichstellen - ohne Maßstab

Garagen und Carports in Baugebieten für Wochenendhäuser sind nicht zulässig, um nicht den Charakter und die bauliche Dichte eines Wohngebietes aufkommen zu lassen. Angesichts der in Wochenendhausgebieten üblichen temporären Nutzung besteht auch keine ersichtliche Notwendigkeit für Schutzbauwerke für den ruhenden Verkehr.

Die schmalen Wohnwege zur Erschließung der Wochenendhausgebiete sind zum Parken am Straßenrand nicht geeignet. Deshalb sind an geeigneten Stellen, wo entsprechender Platz gegeben ist, zusätzliche Parkmöglichkeiten z. B. auch für Besucher oder Gäste vorgesehen.

11. Versorgungsleitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Eine Schmutzwasserfreispegelleitung verläuft von der Pumpstation im äußersten

Südosten des Plangebietes zunächst entlang des Sülzufers und dann – etwa ab Höhe der Gaststätte – innerhalb der privaten Verkehrsflächen weiter Richtung Norden. Der Bereich außerhalb der Verkehrsflächen ist mit einem separaten Leitungsrecht versehen, dass gleichzeitig einen Schutzstreifen einschließt, der von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten ist und nicht überbaut werden darf. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger einzurichten.

Von der nordwestlichen Plangebietsgrenze bis zur Pumpstation innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen durchzieht derzeit eine 10kV-Stromleitung das Plangebiet, die von Norden bis zur Haupterschließungsstraße oberirdisch, von dort bis zur Pumpstation und – nach einer Teilung innerhalb der Straßentrasse – in Richtung Osten bis zur Plangebietsgrenze an der Sülz unterirdisch verlegt ist.

Im Beteiligungsverfahren hat der Leitungsträger BEW GmbH den Rückbau/die Verlegung der Freileitung als Erdkabel angekündigt. Damit können die bereits bestehenden Wochenendhäuser im Bereich des ansonsten erforderlichen Schutzstreifens planungsrechtlich gesichert werden; sie werden in die von Baugrenzen umfahrenen Flächen einbezogen.

Nach der Neuordnung des 10kV-Netzes im Bereich des Geltungsbereiches werden zwei Stationen erforderlich sein: am Standort des alten Mastes sowie am Straßenrand in Höhe des SOWoch 5.

Unabhängig einer zeichnerischen Festsetzung sind die der Erschließung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig, z.B. Trafostationen zur Verteilung des Haushaltsstroms in die verschiedenen Sondergebiete. Die Ausweisung von Flächen für Versorgungseinrichtungen ist dazu nicht erforderlich und ermöglicht eine größere Flexibilität bei der Einrichtung bzw. Ertüchtigung der technischen Infrastruktur.

Den unterirdischen Leitungen außerhalb des Straßenraumes wird ein Schutzstreifen von je 1,50 m Tiefe beiderseits der Leitungen eingeräumt.

Innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen wird ebenfalls ein Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt.

Zur (bau- und planungsrechtlichen) Sicherung der Erschließung werden die Verkehrswege der inneren Erschließung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt, die in abgestufter Form zu Gunsten der jeweiligen Nutzungsberechtigten eingerichtet werden müssen. Außerdem werden – dem Bestand entsprechend - Fußwege und Wirtschaftswege (in diesem Fall Forstwege) festgesetzt.

12. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich wird nach dem vorgesehenen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz (siehe Gliederungspunkt 13) vollständig über Hydranten sicher gestellt. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes einfließen.

Zur Sicherung der Löschwasserentnahme aus den drei Hydranten wird je eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserversorgung“. Sie kann (und soll) als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge dienen, mit denen das Löschwasser entnommen und verteilt werden kann.

13. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgte bis zum Sommer 2013 über einen Brunnen, der nordöstlich des Plangebietes liegt und über eine Versorgungsleitung eine Zisterne etwa in Höhe der Gaststätte speist, von wo das Trinkwasser über Druckleitungen verteilt wird. Brunnen und Leitungsnetz wurden vom damaligen Platzbetreiber unterhalten und betrieben. Über einen vorhandenen Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung wurde gegebenenfalls das Dargebot aus dem Brunnen ergänzt. Derzeit ist der Brunnen auf Veranlassung der Gesundheitsbehörden still gelegt und es findet keine Trinkwasserversorgung statt.

Zukünftig soll über die angesprochene Ergänzungsversorgung hinaus der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und die innere Erschließung im Plangebiet ausgebaut und soweit ertüchtigt werden, dass die ohnehin stillgelegte Eigenversorgung entbehrlich wird. Gleichzeitig kann so die erforderliche Löschwasserversorgung über Hydranten sicher gestellt werden.

Der hierfür erforderliche Regelungsbedarf für eine dauerhaft gesicherte und praktizierte Trinkwasserversorgung soll Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes mit dem Betreiber des Wochenendhausgebietes werden.

14. Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Gemäß einem Unternehmervvertrag vom 22.08.1968 obliegt die abwassertechnische Gesamterschließung des Wochenendhausgebietes Schnipperinger Mühle dem Betreiber des Platzes. Mit Kanalbauvertrag vom 13.02.1991 wurde der Bau einer Abwasserleitung zu Lasten des Platzbetreibers vereinbart. Die vorhandene, vom Platzbetreiber erbaute und betriebene Kanalisation entspricht damit formal und faktisch einer (privaten) Grundstückerschließung.

Das anfallende Abwasser wird erst am äußersten südlichen Ende des Wochenendhausgebietes an der Pumpstation durch die Stadt übernommen. Bis zum Übergabepunkt sind die Schmutzwasserabläufe als Freispiegelleitungen angelegt. Das Schmutzwasser wird von der Pumpstation über eine Druckleitung entsorgt und von der Gemeinde Marienheide im Rahmen einer in 1991 geschlossenen Verwaltungsvereinbarung übernommen. Die dort festgeschriebene Abwassermenge aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 5 l/s.

Planziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Bestandssicherung. Dies bedeutet auch, dass nicht alle Gebäude planungsrechtlich gesichert werden können. Neue Bauflächen werden nur in untergeordnetem Maße festgesetzt und dienen als Ausweichflächen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Abwassermenge aus dem Plangebiet wie bisher unter der angegebenen Menge liegt.

Im Rahmen des Fremdwassersanierungskonzeptes für die Kläranlage Bickenbach sind möglicherweise Dichtigkeitsprüfungen am Kanalsystem auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich; es besteht die Möglichkeit, dass die gesamte Entwässerungsinfrastruktur im Geltungsbereich saniert werden muss.

Durch den Bebauungsplan entsteht jedoch keine Notwendigkeit, an den bestehenden Zuständigkeiten für die Abwasserbeseitigung Änderungen vorzunehmen. Gegebenenfalls sind diese Gegenstand vertraglicher Regelungen; sie können nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden.

Das Niederschlagwasser ist auf den Baugrundstücken bzw. Wochenendhausplätzen zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagwasser von der befestigten Haupterschließung von der Einfahrt des Wochenendhausplatzes bis zur Gaststätte versickert über die angrenzenden unbefestigten Flächen; untergeordnete Verkehrsflächen sowie Stellplätze und deren Zufahrten sind im versickerungsfähigen Aufbau anzulegen bzw. zu erhalten.

15. Natur und Landschaft

Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch einen Bebauungsplan entstehen können, durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Das BNatSchG sieht als Umsetzungsinstrument den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) vor. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die umweltschützenden Belange des Gesetzes über Natur und Landschaftspflege sowie des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen durch die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt worden. Die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen wurden in die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes übernommen.

Gemäß des in diesem Fall verwendeten Bewertungsmodells der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im vereinfachten Verfahren NW, weist der Bestand an Biotopflächen im Plangebiet einen Biotopwert von 269.669 Wertpunkten auf, dem ein Wert nach Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und einer Reifezeit von 30 Jahren von 269.385 Wertpunkten gegenüber steht. Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von -284 Wertpunkten. Das entspricht einer Wertbilanz von 99,9 %. Ein Zehntel Prozent fehlt am vollständigen Ausgleich.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan wurde zusätzlich der Eingriff in den Boden bewertet (mit 5.063 Wertpunkten) und in die Kompensationsberechnung einbezogen, um bereits erfolgte Nutzungsänderungen nachträglich in die Bewertung einzustellen. Dadurch sollen Eingriffe in besonders wertvollen Waldboden angemessen berücksichtigt werden; diese Betrachtungsweise bedeutet aber auch eine überproportionale Bewertung von Eingriffen auf weniger wertvollen Böden, z.B. die Umwandlung von Intensivgrünland in Ziergärten. Berücksichtigt man zudem die verfahrensabhängigen Rundungsgenauigkeiten bei der Flächenermittlung und der Berechnung der Biotopwertzahlen, ist von einem vollständigen Ausgleich der durch den Bebauungsplan 57 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugehen.

Gegenüber dem bei der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu Grunde gelegten Planungsstand haben sich die ausgewiesenen Bauflächen leicht verändert: im Uferbereich an der Sülz sind Bauflächen zurückgenommen worden, die am nördlichen Waldrand durch die Umwidmung von Wohnwagenstellplätzen in Wochenendhausgebiete neu geschaffen werden. Für die landschaftsökologische Bewertung hat diese Planänderung keine negative Auswirkung.

Erstrangiges Planziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzung. Einer Nachverdichtung durch Inanspruchnahme zusätzli-

cher Bau- und Nutzflächen steht auch eine Zurücknahme entsprechender Flächen sowie ökologisch wirksame Maßnahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages gegenüber, so dass die Planauswirkungen auf angrenzende naturnahe Bereiche weder quantitativ noch qualitativ erhebliche Unterschiede zur gegenwärtigen Situation aufweisen können.

16. Umgang mit Wald

Einige der Baugebiete grenzen an Waldflächen, die teilweise unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beginnen. Hier können nutzungsbedingt Großbäume (sogenannte Bäume 1. Ordnung) wachsen. Das birgt die Gefahr des Windwurfes: Gebäude können durch vom Wind umgestürzte Bäume getroffen werden und erhebliche Schäden auch für Leib und Leben der Bewohner verursachen. Dies haben Schadensereignisse in der jüngsten Vergangenheit auf zum Teil dramatische Weise gezeigt.

Von der zuständigen Forstbehörde wird der zur Gefahrenabwehr geforderte Abstand zu Waldbäumen 1. Ordnung auf 35 m angesetzt, soweit dort nicht standortgerechte und hinreichend gegen Windwurf unempfindliche Baumarten angebaut werden.

Zur Lösung dieses Konfliktes ist der Umbau der Abstandsflächen zu aus Krautstreifen, Strauchhecken und kleinwüchsigen und mittelgroßen Bäumen (sogenannte Bäume 2. und 3. Ordnung) stufig aufgebauten Waldrändern vorgesehen; die Flächen bleiben dabei Wald im Sinne der Wald- und Forstgesetze. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung dieses Bebauungsplanes bzw. durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Waldbauern und Platzbetreibern, die gegenüber der Hansestadt Wipperfürth dokumentiert sind.

Die gestuften Waldränder haben außerdem für den Brandschutz eine wichtige Funktion: die vorgelagerten, jeweils 15 m tiefen Gras-, Kraut- und Staudenfluren, die von Gehölzen aller Art freizuhalten sind, verhindern im Falle eines Waldbrandes das Überspringen des Feuers auf die Häuser im Plangebiet und dienen der Feuerwehr als Angriffsraum zur Brandbekämpfung.

Auch für die Waldflächen im Besitz des Platzbetreibers (innerhalb wie außerhalb des Geltungsbereiches) gelten die gleichen Regelungen.

Für einige wenige Bereiche konnte keine Einigung mit den betreffenden Waldbauern getroffen werden; für diese Flächen gilt das Baurecht auf Zeit (siehe vorstehenden Gliederungspunkt 9.).

17. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW sollen das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete landschaftsgerecht ausformen. Dabei werden hinsichtlich der Palette der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien Zugeständnisse an die Leichtbauweise der Wochenendhäuser gemacht und auf eine Festsetzung einer Liste zulässiger oder nicht zulässiger Materialien zur Dacheindeckung wie an vielen anderen Stellen im Stadtgebiet Wipperfürth weitgehend verzichtet; nur Materialien mit glänzenden Oberflächen sollen ausgeschlossen werden, besandete Bitumpappe hingegen wird ausdrücklich als zulässig festgesetzt. Alle verwendeten Materialien müssen aber in den festgesetzten landschaftsbildverträglichen Farbstufen gehalten sein.

18. Planauswirkung

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 5,1 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen. Allerdings ist die tatsächlich überbaubare Fläche weitaus geringer, da für alle Baugebiete eine Beschränkung der überbaubaren Grundfläche durch die Festschreibung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,2 gilt. Diese Zahl entspricht aber auch der Flächenausnutzung, berücksichtigt man nur die erforderlichen Abstandsflächen, die festgesetzte Bauweise (Einzelhausbebauung) und die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche von 40 oder 65 m² in den Wochenendhausgebieten.

Sonderbauflächen:	ca. 51.300 m ²
darin Pflanzflächen:	ca. 1.025 m ²
darin Baufenster:	ca. 18.570 m ²
davon Nettobauland (GRZ 0,2):	ca. 10.200 m ²

Verkehrsflächen:	ca. 10.535 m ²
davon Fußweg:	ca. 75 m ²
davon Wirtschaftswege:	ca. 65 m ²

Grün-, Wald- und Wasserflächen:	ca. 23.450 m ²
als Ausgleich:	ca. 20.850 m ²

Anzahl der Bauplätze/Aufstellplätze (in den Sondergebieten):	
Bestand:	115
Planung:	ca. 123

Anzahl der Stellplätze im Straßenraum:	ca. 75
--	--------

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden durch einen städtebaulichen Vertrag dem Eigentümer überantwortet.

19. Verfahren

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Januar/Februar 2007 offengelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per Schreiben vom 15.01.2007 informiert.

Gegenüber dem Vorentwurf sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Abstimmungen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligungen eine Reihe von Anpassungen im Entwurf für die Offenlage erfolgt. Sie betreffen die Anpassung der Plangrundlage an die Anforderungen an die Katasterdarstellung und den geänderten Bestand, die weitestmögliche Anpassung der Bauflächen an den Bestand, die private Erschließung der Baugebiete und angrenzender Flächen u.a. durch Geh- und Fahrrechte und die Rücknahme von Verkehrsflächen, die planungsrechtliche Sicherung von Leitungen durch Leitungsrechte, die Berücksichtigung von windwurfgefährdeten Bereichen und die damit verbundene Rücknahme von Baufenstern, die Darstellung von Landschaftsschutz- und Gewässerschutzbereichen, die Verkleinerung des Plangebietes durch Zurücknahme von Stellflächen in einem Waldbereich, die Umwidmung einer privaten Grünfläche in Sonderbaufläche, die Begrünung von Parkplätzen und die Festsetzung von Flächen für Wald.

Darstellungen in der Planzeichnung wurden redaktionell überarbeitet und insbesondere in der Farbgebung verändert. Auch die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet.

Die Begründung mit Umweltbericht wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Der nun hier vorliegende Planentwurf für die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat in wesentlichen Teilen Änderungen erfahren, die sich an den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung im Oktober/November 2010 orientieren, wie sie von den Wochenendhausbesitzern und in einem unerwartetem Umfang auch von den Trägern öffentlicher Belange vorgebracht werden.

Ein weiterer wesentlicher Grund für eine erneute Offenlage ergibt sich aus einem Wechsel der Platzbetreiber. Hierdurch haben sich Änderungen am Konzept für den Wochenendplatz Schnipperinger Mühle ergeben, was wiederum unmittelbar Auswirkungen zeigt auf den Bebauungsplan, der über die bisher im Wesentlichen verfolgte Bestandssicherung hinaus eine qualitative Aufwertung des Standortes verfolgen soll. Dies steht nicht im Gegensatz zu den Planzielen, sondern verfestigt diese vielmehr, in der Summe der geplanten Veränderungen werden die Grundzüge der Planung jedoch dennoch berührt. Dies macht die erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 57 Schnipperinger Mühle erforderlich.

An erster Stelle ist hier die Rückgewinnung der planungsrechtlichen Qualität in den wegen Windwurfgefahr baulich nicht zu nutzenden Wochenendhausgebieten zu nennen und das Baurecht auf Zeit.

Weitere Änderungen betreffen die konsequente Anpassung der Baugrenzen an den Bestand, die daraus resultierende Anpassung der Erschließungsstraßen in Teilbereichen des Plangebietes, die Anpassung der Erschließungsanlagen an die Anforderungen des Brandschutzes, die Ausweisung von Löschwasserversorgungsflächen und Hydrantenstandorte und die Anpassung der Leitungsrechte.

Darstellungen in der Planzeichnung wurden erneut redaktionell überarbeitet und den Änderungen angepasst; auch die Textlichen Festsetzungen und die verwendeten Planzeichen wurden im Sinne der Änderungen am Planteil inhaltlich angepasst/ergänzt.

Die Begründung wurde dem allgemeinen Planungsfortgang angepasst und redaktionell ergänzt.

Die in ihrer Gesamtheit erheblichen inhaltlichen Änderungen machen die erneute öffentliche Entwurfsauslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Einleitung

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das ca. 9 ha große Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Marienheide im Südosten des Wipperfürther Stadtgebietes. Es ist umgeben von ausgedehnten Mischwäldern, nur im Nordwesten schließt sich eine Weidefläche an, die ihrerseits wieder an Waldflächen grenzt.

Die vorhandene Wochenendhausanlage Schnipperinger Mühle hat sich im Laufe seiner Existenz sukzessiv von einem überwiegend zum kurzfristigen und wechselnden Campen genutzten Platz zu einem Wochenendhausplatz entwickelt. Dieser Zustand soll planungsrechtlich gesichert und in geordnete und strukturierte Bahnen gelenkt werden.

Die Erschließung erfolgt von Nordwesten über eine 1,5 km lange Gemeindestraße, die in die Kreisstraße K 18 zwischen Nagelsgaul und Kempershöhe mündet. Von der Gemeinestraße zweigt die private Zuwegung zum Wochenendplatz und zur Gaststätte Schnipperinger Mühle ab. Etwa 500 m dieser Privatstraße liegen noch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 57 „Schnipperinger Mühle“.

Flächeninanspruchnahme

Baugebiete:	ca. 51.300 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 10.535 m ²
Grün-, Wald- und Wasserflächen (einschl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft):	ca. 23.450 m ²

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

Umweltschutzziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

In Nordrhein-Westfalen findet die TA Lärm Ergänzung durch die DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau (z.B. weiter differenzierte Orientierungswerte für unterschiedliche Baugebiete und Nutzungen) darstellt.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotope) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Die übergeordneten Fachplanungen auf der Grundlage der Umweltgesetzgebung sind in der Abwägung nach dem Baugesetzbuch zu berücksichtigen (§ 1 (6) BauGB). Dazu zählt in diesem Fall die Landschaftsschutz-Verordnung.

Planvorhaben

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 57 „Schnipperinger Mühle“ werden als Sondergebiete ausgewiesen.

Die Flächen des bestehenden Campingplatzes werden als Wochenendhausgebiete ausgewiesen; gegenüber dem Bestand werden zwei Planänderungen vorgenommen: Im Nordosten des Campingplatzes werden in einem Teilbereich derzeit noch mobile Campingwagen aufgestellt. Hier sollen in Zukunft ebenfalls Wochenendhäuser entstehen können.

Zwischen Fischteich und Sülzufer haben sich aus Wohnwagenplätzen Wochenendhäuser entwickelt, die zu dicht am Sülzufer stehen, teilweise sogar in den 5 m tiefen Gewässerschutzabstand ragen. Hier weist der Bebauungsplan Grünflächen aus.

Die bestehende Gaststätte wird in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gaststätte gesichert; hier wird auch wie bisher eine Wohnung für die Betreiber der Gaststätte zulässig sein.

Die übrigen Flächen im Plangebiet sind als Wasserflächen (Sülz und Fischteiche), Flächen für Wald oder als Grünflächen ausgewiesen. Die Grünflächen sichern die bestehende Nutzung (Wildgehege) oder dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft.

Ein Teil der unmittelbar an die Bauflächen grenzenden Waldflächen werden zu Waldrändern mit einem gestuften Aufbau aus Krautsäumen und Strauchzonen und allmählich steigendem Anteil von Bäumen 2. und 3. Ordnung umgebaut. Die Tiefe dieser Waldübergangsbereiche sichert einen Mindestabstand von 35 m zwischen (geplanter) Bebauung und Waldbereichen mit Großbäumen (Bäumen 1. Ordnung). Diese aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes erforderlichen Maßnahmen können in einzelnen Teilbereichen auch zu einer ökologischen Aufwer-

tung führen. Sie betreffen Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die neuen gestuften Waldränder bleiben Wald im Sinne des Bundes-Waldgesetzes.

Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen der Sonderbaugebiete. Eine weitergehende Differenzierung wird maßstabsbedingt ebenso wenig vorgenommen wie für die Grünflächen und Waldbereiche.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die derzeitige Plangebietsnutzung verursacht keine auf den Menschen einwirkende oder von ihm ausgelöste Immissionen oder ist solchen ausgesetzt, die über die allgemeine Hintergrundbelastung hinausgehen oder die die Grenzwerte für Gebiete im Außenbereich oder für Wochenendhausgebiete berühren.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen der Bestandssicherung dient, ist auch keine Änderung der Immissionssituation zu erwarten; zusätzliche Emittenten treten nicht auf.

Die nächstgelegenen sensiblen Immissionsorte liegen mit den Weilern Benninghausen, Siemerkusen (zu Marienheide), Eiringhausen, Schnipperingen sowie Nieder- und Oberholl mindestens 1 km entfernt; die Anschlussstraße in das Plangebiet ist anbaufrei.

Im Plangebiet selbst besteht das konfliktfreie Nebeneinander von Gaststätten- und Camping- bzw. Wochenendplatznutzung bereits seit mehreren Jahrzehnten. Auch während der Sommermonate, in denen die Gaststätte nicht nur der Versorgung des Platzes dient, sondern als Ausfluglokal weitere Gäste anzieht, sind keine Konflikte z.B. durch den zusätzlichen Verkehrslärm aufgetreten.

Bewertung

Durch die isolierte Lage des Plangebietes und den anbaufreien Anschluss gehen von den Nutzungen im Plangebiet keine unverträglichen Immissionen aus.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Gaststätte z.B. gemäß der Gaststättenverordnung sind auch im Gebiet selbst keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist Bestandteil ausgedehnter Wald- und Forstflächen, die durch Fluss- und Bachtäler und Grünlandbereiche vor allem auf den Höhenrücken gegliedert werden. Der Anteil an bebauten Flächen ist eher gering und beschränkt sich – neben dem Wochenendplatz im Plangebiet selbst – auf einzelne Weiler und Gehöfte.

Die Teiche und die Sülz mit ihren Uferzonen stellen aus naturschutzfachlicher Sicht

höherwertige Biotope dar.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist eine Bewertung des Ist-Zustandes vorgenommen worden. Dabei wurde ein Bestand angenommen, der dem Zustand vor der allmählichen Umnutzung des Campingplatzes in einen Wochenendplatz entspricht. Nach dem dieser Bewertung zu Grunde liegenden Bewertungsverfahren (vereinfachtes Bewertungsverfahren NW) liegt der durchschnittliche Biotopwert bei etwa 3,5 Wertpunkten (Ackerland hat einen Biotopwert von 2, Grünland einen Wert von 4 Wertpunkten).

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden eine Reihe von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die eine weitere Durchgrünung des Plangebietes und eine Eingrünung an den frei einsehbaren Außengrenzen im Westen des Plangebietes zum Ziele haben.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als nicht erheblich einzustufen, weil die Eingriffe weit überwiegend auf Flächen erfolgen, die bereits als bebauter Campingplatz genutzt werden; erhebliche Auswirkungen auf den Naturraum sind nicht zu erwarten.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen, die alle innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden können, sind die Eingriffe durch den Bebauungsplan 57 „Schnipperinger Mühle“ – auch die bereits erfolgten, zeitlich sehr weit zurückliegenden Eingriffe durch die sukzessive Umgestaltung des Campingplatzes – vollständig ausgleichbar.

Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar. Dessen Funktionen bestehen im Wesentlichen in der Bereitstellung von Frischluft und als Luftschadstoffsenke.

Weder ist das Plangebiet derzeit über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen, noch gehen von ihm solche aus.

Veränderungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird auf Grund der großen zusammenhängenden Grünflächen und der angrenzenden Wald- und Forsteinheiten als gering bewertet. Durch eine Reihe von Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere die Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken werden die nachteiligen Auswirkungen abgemildert.

Im direkten Umfeld von versiegelten Flächen kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas. Dadurch wird die Boden- und die Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung ansteigen.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehören Wipperfürth und die Hänge des Sülztales naturräumlich zu den Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, das als Paläozogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, im Sülztales überwiegt Gley.

Das Plangebiet ist umgeben von ausgedehnten Wald- und Forstflächen, die die Hänge des Sülztales bedecken.

Landschaft und Landschaftsbild wurden bereits durch die Einrichtung des Campingplatzes überformt. Die Überformung betrifft weit überwiegend nicht einsehbare Hangbereiche; Sichtbeziehungen zu den umliegenden Siedlungsbereichen gibt es ebenso wenig wie zu markanten Höhen im Umfeld.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist kaum betroffen: ein nicht frei einsichtiger, wenn auch ursprünglich waldbestandener Bereich der freien Landschaft wurde überformt. Das wenig landschaftsgerechte Erscheinungsbild des Platzes wird durch den Ersatz nicht standortgerechter Koniferen durch heimische Laubgehölze verbessert.

Schutzgut Boden

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet ist geprägt von Waldböden in den Hangbereichen und von Auwaldböden im Sülztales. Im Oberboden der Hänge steht Braunerde, stellenweise Pseudo-Braunerde an, im Sülztales überwiegt Gley.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen, Anschüttungen und aufgelassene Gruben als Verdachtsflächen gelten. Es ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden – nicht jedoch die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte (keine Gefahrensituation zu erwarten). Abgeschobener oder ausgehobener Oberboden ist daher nicht auf Flächen zu verbringen, die die Vorsorgewerte unterschreiten, also im Sinne der BBodSchV als unbelastet bewertet werden.

Veränderungen durch die Planung finden in untergeordneten Maßen statt: gartenähnlich genutzte Bereiche und Wohnwagenplätze werden zu potentieller Baufläche, dafür werden bestehende Wochenendplätze im Nahbereich der Sülz zu Grünflächen umgewidmet.

Bewertung

Der durch den bereits im Vorfeld der Planung hervorgerufene Verlust von Wald- und Auwaldböden durch Versiegelung und Überformung ist als irreversibler Eingriff zu werten. Der Umfang des Eingriffs ist im Landschaftspflegereischen Fachbeitrag bewertet und mit 5.063 Wertpunkten ermittelt worden, die zusammen mit den sonstigen Eingriffen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden sollen.

In die Textlichen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, der den Umgang mit Oberboden u.a. dergestalt regelt, dass dieser innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden ist, so dass es zu keiner Vermischung mit unbelastetem Material kommen kann.

Schutzgut Wasser

Die Talsohle wird durchflossen von der Sülz, deren Quelle sich etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Das westliche Ufer auf der dem Plangebiet zugewandten Seite ist teilweise mit naturfremden Materialien verbaut. Die Gewässersohle und das östliche Ufer sind als naturnah bis natürlich einzuordnen.

Die Sülz speist den im Nebenanschluss liegenden ehemaligen Mühlteich, der der Fischzucht dient und dessen Wasser durch Rohrleitungen der Sülz wieder zugeführt wird.

Nordwestlich der Plangebietsgrenze entspringt ein sommertrockener Siefen, der zunächst parallel zur Haupterschließungsstraße im Hauptschluss eine Reihe von kleinen Teichen füllt, bevor er die Straße verrohrt unterquert und in die Sülz einmündet.

Aus einer Quelle oberhalb des Plangebietes im Nordwesten wurde der Wochenendplatz jahrelang versorgt, bis aus Gründen des Gesundheitsschutzes die Nutzung des Brunnens untersagt wurde. Seitdem verfügt die Gaststätte über einen eigenen Brunnen in der Nähe des Hauptgebäudes. Das Gebiet selber hat keine Wasserversorgung mehr. Zukünftig wird das Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Nutzung des Brunnens für eine Trinkwassernutzung wird dann nicht wieder aufgenommen werden.

Alle Wasserflächen werden im Bebauungsplan zur Sicherung festgesetzt; für die Sülz wird über das tatsächliche Flussbett hinaus ein Gewässerschutzstreifen von je 5 m beiderseits des Gewässerrandes festgeschrieben. Die vorhandene Bebauung, die z. T. in diesen Schutzstreifen hineinragt, wird mit Grünfläche überplant.

Es existiert ein Konzept zur naturnahen Entwicklung der Sülzoberläufe (KNEF Sülzüberläufe). Neben der Anlage nutzungsfreier Uferstreifen wird hier für einen Gewässerabschnitt im Bereich Schnipperinger Mühle eine Gerinneaufweitung vorgeschlagen. An dem für die Gewässeraufwertung vorgesehenen Gewässerabschnitt im Plangebiet wird der Gewässerrandstreifen um 3 m auf dann 8 m erweitert.

Bewertung

Durch die Zurücknahme von bebauten Flächen in Ufernähe und die Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens wird der Schutz der Sülz verbessert. Maßnahmen des KNEF Sülzüberläufe werden planerisch ermöglicht. Die übrigen Wasserflächen und der Siefen liegen in im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen, die einen entsprechenden Schutz gewährleisten.

Weitere Änderungen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor; aus der Fläche des Plangebietes liegen zurzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

Mit dem Auffinden von Bodendenkmalen ist angesichts der langjährigen Nutzung als

Camping- und Wochenendhausplatz bzw. Bauflächen und Gartenland nicht zu rechnen.

Obwohl die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unabhängig von einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan grundsätzlich überall gelten, wird er in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend beschriebenen Schutzgütern sind im Wesentlichen geprägt durch die Art der Realnutzung:

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	+	o	o	o	+	o
Flora	-		+	++	o	o	o	+	o
Fauna	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	+		o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o		o	+	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	-	+	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen der Bestandssicherung dient und es eher zu einer Reduzierung des Umfangs der Realnutzung als zu einer Ausweitung kommen wird, sind auch keine gravierenden Änderungen der Wechselwirkungen nach Umsetzung der Planung zu erwarten.

Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche im Außenbereich Wipperfürths auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt im Wesentlichen dem Hausmüll gleich.

Für die Abfälle aus der Gastronomie ist im Einzelfall (z. B. für Fritierfette) ein beson-

derer Aufwand zu betreiben. Die dazu erforderliche Infra- und Servicestruktur ist in Wipperfürth vorhanden.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen sind an ein Schutzwasserkanalsystem angeschlossen, das das Schmutzwasser im freien Gefälle an eine Pumpstation im äußersten Süden des Plangebietes abgibt. Von dort wird es über eine Druckleitung der Kläranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen wird – wie bisher auch - vor Ort versickert oder gelangt direkt in die Vorflut.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung einer unangemessenen Versiegelung wird die Grundfläche sowohl der Wochenendhäuser wie der Nebenanlagen begrenzt.

Die bereits vorhandenen Grünstrukturen wie der Wald, das Wildgehege, die Obstwiese, die Strauchhecke und die ufernahen Gehölzflächen sind zu erhalten; Pflegemaßnahmen werden festgesetzt.

Die Waldränder der Waldflächen im Plangebiet und der unmittelbar an dieses angrenzender Wald- und Forstbereiche werden zu ökologisch wertvollen Waldübergangsbereichen umgebaut.

Die Wasserflächen innerhalb des Plangebietes werden zur Erhaltung festgeschrieben; das gleiche Ziel verfolgt die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens an der Sülz.

Eine Minderung der Eingriffsfolgen wird durch die festgesetzte Gestaltung der privaten Verkehrsflächen im versickerungsfähigen Aufbau bzw. der privaten Stellflächen im vegetativen Aufbau erreicht.

Mindestens 60 % der Aufstellplätze für Wochenendhäuser sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der Bauplätze zu versickern.

Zum Ausgleich von Eingriffen in die Natur werden Kompensationsmaßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Arge Schröder/Housteckova, Marienheide ermittelt und im Bebauungsplan festgeschrieben, die einen im Sinne des angewandten Bewertungsverfahrens teilweisen funktionalen Ausgleich gewährleisten.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag berücksichtigt neben dem Schutzgut Pflanzen und Tiere in gleichem Maße auch Eingriffe in den Boden und das Landschaftsbild; weitere schutzgutbezogene Eingriffe wurden nicht festgestellt.

Als Eingrünungsmaßnahme zur Verbesserung des Landschaftsbildes, die gleichzeitig dem Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dient, ist die Anpflanzung von Baumhecken im westlichen Planbereich festgesetzt.

Das Wildgehege wird durch die Pflanzung von 5 Einzelbäumen aufgewertet.

Entlang des Siefens in Höhe der Teiche ist die standortfremde Bepflanzung zu erset-

zen durch eine Baumreihe.

Der freiliegende Bachabschnitt im Bereich der Parkplätze wird durch einen Gehölzstreifen geschützt.

Zusammen mit den Erhaltungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wird damit ein vollständiger Ausgleich geleistet. Weiterer z. B. externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch den Verlust von Wald- und Forstbereichen und die irreversible Versiegelung von Boden. Diese Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation vor der Änderung von Zeltplätzen in einen Wochenend- und Campingplatz 1968, nicht jedoch gegenüber der derzeitigen Situation im Plangebiet.

Alle Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung und die städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung zum Ziel hat, werden keine Standortalternativen geprüft.

Die Planung orientiert sich am Bestand; Planungsalternativen oder gar ein Rückbau nach Aufgabe der bisherigen Nutzung würde eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen oder zu unzumutbaren Härten führen.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffswertes und der Ausgleichsmaßnahmen in dem Bebauungsplan bildete die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung / Monitoring

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere

Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde und Forstamt) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Hansestadt Wipperfürth mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft. Dies gilt auch für die Erstellung und Nutzung der Vorkehrungen zum Umgang mit Wasser und Abwasser.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Wipperfürth. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan 57 „Schnipperinger Mühle“ umfasst einen bestehenden Wochenend- und Campingplatz in der Randlage von Wipperfürth. Überwiegend bewaldete Flächen und das Sülztal stellen das Umfeld dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, soll den Bestand planungsrechtlich sichern und die weitere Entwicklung des Wochenendplatzes einschließlich der angeschlossenen Gastronomie in städtebaulich geordnete Bahnen lenken und ein gewisses Maß an „Wildwuchs“ korrigieren.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind durch die baubedingte Bodenversiegelung und den Verbrauch von Landschaft gegeben. Sie sind im Sinne des Bundes-Naturschutzgesetzes ausgleichbar:

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport sowie des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ermittelt, bewertet und entsprechende Minderungs- und Ausgleichs-Festsetzungen im Bebauungsplan formuliert, die eine ökologische Kompensation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglichen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch den Gebäudebestand und die begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten z. B. durch Lärm oder Luftschadstoffe sind auf Grund der geringen Verursacheranteile des (vergleichsweise) kleinen Wochenendhausgebietes und seiner ausgesprochenen Randlage mit anbaufreier Zufahrt nicht zu erwarten.

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung Nachtrag	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1.4.3 Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße	
Vorlage V/2016/418	2
Anlage 1 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung V/2016/418	16
Anlage 2 Plankarte V/2016/418	28
Anlage 3 Textl.Festsetzungen V/2016/418	29
Anlage 4 Begründung Entwurf V/2016/418	33
TOP Ö 1.6.1 Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle	
Vorlage V/2016/417	56
Anlage1-AuszugNS V/2016/417	109
Anlage2-AuszugNS-23-02-2011 V/2016/417	134
Anlage3_Stellungnahmen_Erneute V/2016/417	152
Anlage4_Planzeichen_A4 V/2016/417	176
Anlage5_TextFestsetzungen V/2016/417	177
Anlage6-Begründung V/2016/417	183
Inhaltsverzeichnis	210