



Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

2. Zustimmung zum Entwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	08.06.2016	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 vom 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 RAST 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 Begegnungsverkehre 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.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen entsprechende Gutachten erstellt werden

→ Der Anregung wird gefolgt.

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 Blockinnere 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. Für die Stellplätze wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Lärmgutachten erstellt.

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 Bauwich 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 Fahrtempo 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 nieder gehende 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 Nebenanlagen 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)