



Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg-Stationsweg

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen

Beteiligung

2. Zustimmung zum Entwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	23.11.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB fand vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.03.2016 bis 29.04.2016 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

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 vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Bergisches Land vom 13.04.2016

In Teilbereichen des südwestlich angrenzenden Flurstückes Nr. 2193 stocken 10-jährige Douglasien. In den nächsten Jahren werden diese ein deutliches Höhenwachstum haben.

Da die Planung momentan von flexiblen Baugrundstücksgrößen und somit auch von variablen Baufenstern spricht, ist seitens der Verwaltung auf einen ausreichenden Sicherheitsabstand von einer Baumlänge (= 20 m) zur Abwehr von drohenden Gefahren für Leib und Leben durch umstürzende Bäume für das westlichste Baufeld hinzuwirken.

Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 Agathaberg - Stationsweg werden die Baufenster der Anregung entsprechend zurückgenommen, so dass ein ausreichender Schutzabstand gewahrt wird.

→ Der Anregung wird gefolgt. Der Schutzabstand von 20 m zu angrenzenden Waldflächen wird berücksichtigt.

Teilanregung 1:

aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollte jedoch beachtet werden, dass gemäß der Angaben der Digitalen Bodenbelastungskarte davon auszugehen ist, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden.

Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

Der Gliederungspunkt 6.3 Umgang mit Boden der Textlichen Festsetzungen sieht den Verbleib des Oberbodens im Plangebiet bereits vor. Er wird in die Textlichen Festsetzungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 102 unverändert übernommen.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2:

aus landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da sich die Planung aus dem gültigen FNP ableiten lässt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes sind ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und die Artenschutzprüfung zur Bewertung der natur- und landschaftsschützerischen Belange vorzulegen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wurden zwischenzeitlich erstellt und deren Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3:

aus Sicht der Brandschutzdienststelle:

Es muss bzgl. der Löschwasserversorgung auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von mind. 800l/min über 2 Std zur Verfügung stehen. Pro Objekt ist die Löschwassermenge in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten.

Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Die Wasserversorgung im geplanten Wohngebiet wird durch die BEW GmbH sichergestellt werden. Dazu wird auch die Berücksichtigung der erforderlichen Löschwassermenge gehören. Diese ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen liegen an ausreichend

dimensionierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Ein späterer exakter Baugrundstückszuschnitt ist aber ebenso wenig Gegenstand der Bauleitplanung wie die Ausgestaltung von Grundstückszufahrten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4:

bezüglich der kommunalen Niederschlagsentwässerung:

Die Niederschlagsentwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Zwischenzeitlich wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt, das die Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung ermittelt hat. Dessen Vorgaben wurden - soweit eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist - in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 aufgenommen. Der Entwurf wird im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes mit der Unteren Wasserbehörde soweit abgestimmt. Die Entwässerung auf den zukünftigen Baugrundstücken selbst ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5:

aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße Nr. 18:

Es ist von Bedeutung, dass eine (im straßenbaulichen Sinne) funktionsfähige Anbindung an die K 18 erfolgt. Ein besonderes Augenmerk ist hierbei (immer) die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Für eine gefahrlose Erschließung sind (entsprechend den Bestimmungen bzw. Vorlagen aus der RAS-K-I/RASt-06) ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke einzuplanen/einzuhalten.

Ausreichend dimensionierte Sichtdreiecke werden im Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage dargestellt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 6:

aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße Nr. 18:

Im Einmündungsbereich ist auf einer Länge von mindestens 15 m (in die neue Erschließungsstraße hinein) eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall einzuplanen. Aus hiesiger Sicht sollte der Begegnungsfall mindestens für die Situation LKW/PKW ausgelegt sein. Besser wäre es natürlich, die Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) auszulegen.

Die zur Verfügung stehende Fläche im Bereich der geplanten Einmündung erlaubt eine Fahrbahnbreite, die dem Begegnungsfall LKW/LKW gerecht wird. Allerdings fehlt es an Sicherheitsraum für den nicht motorisierten Verkehr. Für diesen erwartungsgemäß seltenen Begegnungsfall LKW/LKW bei gleichzeitiger Nutzung durch Fußgänger oder Radfahrer auf dem verbreiterten Einmündungsbereich bestehen auf einer Länge von 15 m räumliche Einschränkungen.

→ Der Anregung wird gefolgt. Der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße wird auf einer Tiefe von 15 m den Begegnungsverkehr LKW/LKW ermöglichen.

Teilanregung 7:

aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße Nr. 18:

Eventuell vorhandene Entwässerungsproblematiken sind zu beachten und sollten im Vorfeld bereits planerisch berücksichtigt werden.

Zwischenzeitlich wurde ein geohydrologischen Gutachten erstellt, das die Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung ermittelt hat. Dessen Vorgaben wurden - soweit eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist - in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 aufgenommen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 8:

aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße Nr. 18:

Für den direkten Anbindungsbereich sind ausreichend dimensionierte Eckausrundungen vorzusehen. Ein eventuell vorhandener Gehweg ist in erhabener Bauweise durchzuführen.

Die Anregung zu den Eckausrundungen wird im Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage berücksichtigt.

Der an der Kreisstraße vorhandene Gehweg ist bereits in erhabener Bauweise ausgeführt. Die Planstraße soll als Mischfläche ohne separat geführten Gehweg angelegt werden.

→ Der Anregung zu den Eckausrundungen wird gefolgt.

Teilanregung 9:

aus Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße Nr. 18:

Der Straßenbaulastträger ist im weiteren Verfahren (und bei der späteren Ausführungsplanung) zu beteiligen.

Der Straßenbaulastträger (Oberbergischer Kreis) wird selbstverständlich im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes erneut beteiligt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 29.04.2016

Teilanregung 1:

Das natürlich vorhandene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. Es ist zwar zulässig, geringfügige Abgrabungen (Lichtschächte) oder Aufschüttungen (Terrassen) vorzunehmen, grundsätzlich aber nicht solche, die die Geländeoberfläche verändern (z. B. Abgrabung über eine gesamte Seite eines Hauses).

Um der Anregung Rechnung zu tragen, wird ein Passus in die Textlichen Festsetzungen eingefügt, der Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Größenordnung von 1,00 m zulässt. Eine gänzliche Untersagung von flächigen Auf- oder Abtragungen könnte zur Folge haben, dass unerwünschte Niveauunterschiede zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstück entstehen könnten.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt. Bodenauf- und Abtragungen werden auf eine Größenordnung von 1 m beschränkt.

Teilanregung 2:

Nach § 9 Abs. 2 BauGB kann bei allen Festsetzungen auch die Höhenlage festgesetzt werden.

Genau wie die Geländeoberfläche, so hat auch die Höhenlage festgesetzter baulicher Anlagen erhebliche Auswirkungen; so insbesondere auf die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB und in Bezug auf den Nachbarschutz.

Die Höhenentwicklung der zulässigen Wohngebäude wird im Entwurf des Bebauungsplanes für die Offenlage dezidiert als Obergrenze bestimmt (gemäß § 18 BauNVO „Höhe baulicher Anlagen“).

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 3: Das geplante Wohngebiet ist durch den vorhandenen Schmutzwasserkanal überwiegend erschlossen. Eine entsprechende Erweiterung dieses Kanals zur Erschließung des südlichen Bereichs ist möglich. Eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigung über das öffentliche Kanalnetz ist nicht vorhanden. Somit muss das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Es ist daher empfohlen, im Rahmen des Bauleitverfahrens Bodenuntersuchungen, zur Feststellung der Versicherungsfähigkeit, durchzuführen. Auf Grund der topografischen Lage des Gebiets, können sowohl Einzelanlagen auf den jeweiligen Grundstücken als auch eine zentrale Versickerungsanlage im südlichen Bereich des B-Plangebiets in Betracht gezogen werden.

Zwischenzeitlich wurde ein geohydrologischen Gutachten erstellt, das die Möglichkeiten zur Niederschlagsentwässerung ermittelt hat. Dessen Vorgaben wurden - soweit eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich ist - in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 aufgenommen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 4 bis 7

- Schreiben Nr. 4 vom 31.03.16 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 05.04.16 der Bezirksregierung Köln,
- Schreiben Nr. 6 vom 06.04.16 der IHK Köln,
- Schreiben Nr. 7 vom 11.04.16 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I.

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 und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB

Dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 102 Agathaberg - Stationsweg wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

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:

Planziel ist eine Abrundung des Kirchdorfes Agathaberg im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem bereits bebauten Wohnsiedlungsbereich. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Weiterentwicklung des Kirchdorfes. Eine wenn auch nicht erhebliche Erweiterung der Wohnbauflächen stärkt den Erhalt der sozialen und technischen Infrastruktur und ermöglicht insbesondere den Zuzug junger Familien bzw. verhindert deren Fortzug. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 7 Stellungnahmen eingegangen. Vier 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, Geohydrologisches Gutachten, 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. 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. 102 Agathaberg - Stationsweg Planteil – Entwurf (verkleinert o. M.)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 4 Begründung (Entwurf)