



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	23.11.2016	Vorberatung
Stadtrat	Ö	13.12.2016	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 10.10.2016 bis 09.11.2016 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 10.10.2016 bis 09.11.2016 statt.

- 1.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

- 1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 BEW Bergische Energie- und Wasser GmbH 03.11.2016

Die BEW regt an, dass erst nach Vorlage der Gebäudeanschlusswerte ermittelt werden kann, ob die vorhandenen Verteilleitungen für die zukünftigen Gebäude ausreichend sind.

Die exakten Gebäudeanschlusswerte werden erst im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Bauaufsichtsbehörde als auch der BEW in Gänze vorliegen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 Oberbergischer Kreis (OBK), der Landrat vom 04.11.2016 und ergänzende Stellungnahme vom 10.11.2016, Email vom 09.06.2016

Teilanregung 1: Gewässerschutz

Der OBK regt an, das bereits teilweise verrohrte Gerinne zur Ableitung des gesamten Niederschlagswassers im Plangebiet zu nutzen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestünden auch keine Bedenken, die gesamte Gerinnungsverrohrung in das städtische Entwässerungsnetz zu übernehmen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig in das vorhandene Mischwasserkanalsystem in der Gaulstraße abgeleitet. Sofern die vorhandene Verrohrung für diesen Zweck ausreichend ist, wird diese genutzt.

→ Der Anregung wird entsprochen.

Teilanregung 2: Immissionsschutz

Es wird angeregt, die Feststellungen des Schallgutachters zur Immissionsminderung (Fahrbahnoberflächenbeschaffenheit, Entwässerungsrinne) als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen des Schallgutachters sind Gegenstand der Begründung und werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Teilanregung 3: Landschaftspflege

Es bestehen keine Bedenken.

Teilanregung 4: Artenschutz

Es wird der Hinweis gegeben, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu beachten sind.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5: Bodenschutz

Es wird der Hinweis gegeben, dass aufgrund der Verdichtung von innerstädtischen Flächen sich dies negativ auf die vorhandenen Böden auswirkt. Es wird empfohlen, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 6: Polizeiliche Sicht

Es wird der Hinweis gegeben, dass der bereits bestehende hohe Parkdruck an der Gaulstraße und die sichere Anbindung an die L284 gewährleistet werden sollte. Ausreichend Parkflächen für die Bewohner, Beschäftigten und Kunden sollen geschaffen werden.

Im rückwärtigen Bereich als auch im Gebäude sind ausreichend Parkmöglichkeiten angedacht. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Anbindung des Amtsgerichts keinesfalls verkleinert oder eingeengt wird. Gegenüber dem Neubauvorhaben sollten die Zufahrt deutlich abgegrenzt werden.

Die Erschließungssituation des Amtsgerichts an der Gaulstraße wird unverändert bleiben. Das Grundstück des geplanten Ärztehauses grenzt unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche (Gaulstraße) und wird darüber angedient.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 Fachbereich II der Hansestadt Wipperfürth 07.11.2016

Teilanregung 1: Stadtentwässerung

Die Stadtentwässerung regt an, das anfallende Niederschlagswasser nicht wie ursprünglich geplant in die Bachverrohrung abzuleiten, sondern dem Mischkanalsystem der Gaustraße zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser in das Mischkanalsystem in der Gaulstraße abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Gaulbach wird nicht weiter verfolgt.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Teilanregung 2: Untere Bauaufsichtsbehörde

- Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist der Auffassung, dass die Erschließung der notwendigen Stellplätze erhebliche Geländeanschlüpfungen erfordert.

- Nach den vorliegenden Ausführungsplanungen für die Hochbaumaßnahmen und zur Errichtung der notwendigen Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 107 – Nackenborn – sind keine erheblichen Geländeanschlüpfungen erforderlich. Soweit Änderungen der Topographie des Grundstücks erforderlich werden, sind diese im Bauantrag darzustellen und werden in diesem Verfahren geprüft.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Ferner wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aufgrund vorhandener Bestandsbebauung im Bereich der Ringstraße eine Ausweisung als WA empfohlen.

- Die angesprochene Bestandsbebauung an der Ringstraße setzt sich im engeren Umfeld des in Rede stehenden Planungsbereiches aus Wohngebäuden zusammen; bei einem weiteren Betrachtungsumgriff finden sich jedoch auch Nutzungen wie Berufskolleg, Familienbildungsstätte oder Apotheke. Als prägend können jedoch die direkt benachbarten Wohngebäude angesehen werden. Zur Klarstellung, das im nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 107 – Nackenborn – nur Nutzungen vorgesehen werden sollen, die die vorhandene Wohnnutzung an der Ringstraße nicht beeinträchtigt, soll der Anregung gefolgt werden, diesen Teilbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplans nach Offenlage notwendig. Durch die Änderungen vor Satzungsbeschluss, die als Roteintragungen im Bebauungsplan kenntlich gemacht ist, ist allein die Grundstückseigentümerin betroffen. Diese wurde hierzu beteiligt und hat mit Schreiben vom 14.11.2016 ihr Einverständnis zu der Änderung abgegeben.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Teilanregung 3: Tiefbauabteilung

Es bestehen keine Bedenken.

Schreiben Nr. 4 bis Nr. 9

- Schreiben Nr. 4 – Westnetz GmbH vom 05.10.2016
- Schreiben Nr. 5 – Hansestadt Wipperfürth, Bereich I 40, I 52/53 und I 80 vom 06.10.2016
- Schreiben Nr. 6 – PLEDOC GmbH vom 17.10.2016
- Schreiben Nr. 7 – Amprion GmbH vom 18.10.2016
- Schreiben Nr. 8 – Unitymedia vom 24.10.2016
- Schreiben Nr. 9 – IHK zu Köln vom 28.10.2016

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 107 "Nackenborn", bestehend aus dem Planteil und den Textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10(1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom Investor übernommen. Der Stadt entstehen zusätzliche Kosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Durch den Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn sind keine unmittelbar erkennbaren Auswirkungen auf den demographischen Wandel erkennbar.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 02.03.2016 wurde das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), eingeleitet. Aufgrund von Grunderwerb an der Ringstraße des Investors ist der Geltungsbereich in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.09.2016 vergrößert worden. Ziel des Bebauungsplans ist die Errichtung eines Ärztehauses mit 6 Arztpraxen sowie einem Gewerbeanteil und Wohnnutzungen in Form von 3 Wohneinheiten im Obergeschoss. Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls planungsrechtlich nachgewiesen und gesichert. Nördlich des Ärztehauses wird die Errichtung eines Wohngebäudes möglich sein.

Zu 1.: Es sind 9 Stellungnahmen eingegangen. Sechs Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.: Es werden Änderungen gegenüber dem Entwurf sowohl in der Plankarte, den Textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung vorgenommen. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Darstellung der geplanten Wohngebietsfläche statt Mischgebietsfläche im Norden des Geltungsbereichs.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 107 Entwurf, verkleinert, o.M.
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung