



Bebauungsplan Nr. 93.4 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen, Teilbereich 4
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühz. Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	01.02.2017	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.11. bis 02.12.2016 sowie in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 10.10. bis 16.11.2016 eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.11. bis 02.12.2016 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.10.2016 und mit Frist bis zum 16.11.2016 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

- 1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 Oberbergischer Kreis vom 14.11.2016

Aus Sicht des Oberbergischen Kreises ergeht folgende Stellungnahme:

Teilanregung 1: Wasserwirtschaftliche Sicht

Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, da derzeit keine konkreten Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Einzelnen erkennbar sind.

Bei eventueller Einleitung in ein vorhandenes Kanalsystem ist zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können und gegebenenfalls angepasst werden müssen.

Bei Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen, dass die Einleitungsmenge und der stoffliche Eintrag gewässerverträglich ist, orientiert an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 / M7 und der Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Iv-9 031 001 2104 – vom 26.05.2001).

Erforderliche entwässerungstechnische Anlagen, wie Regenrückhaltebecken, Regenklärbecken oder Versickerungsanlagen sind über den Bebauungsplan abzusichern. Dabei sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – Iv-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Vorentwurf war die Entwässerung der bestehenden Gebäude bereits dargelegt:

Die Gebäude Wupperstraße 13 und 15 sind unmittelbar an den Transportsammler Leiersmühle angeschlossen. Dieser Sammler ist mit DN 1400 mehr als ausreichend bemessen. Das Gebäude Wupperstraße 17 ist über einen Stichkanal (DN 300) ebenfalls an den Transportsammler Leiersmühle angeschlossen, auch dieser ist ausreichend bemessen. Das Gebäude Wupperstraße 19 ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Auf Grund der großen Entfernung zum städtischen Kanal ist auch künftig kein Kanalanschluss geplant. Hier erfolgt die Abwasserbeseitigung mittels einer vollbiologischen Tropfkörperanlage.

Aufgrund der Anregung des OBK im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auch die Niederschlagsentwässerung in der Begründung ergänzt:

Die Niederschlagsentwässerung der untergeordneten Bebauung erfolgt für die Gebäude Wupperstraße 13 und 15 in die bestehende Kanalisation (Transportsammler Leiersmühle). Da es sich hierbei um eine untergeordnete Bestandsbebauung handelt, die weit vor 1996 erfolgte, ist eine Anwendung des § 51 a Landeswassergesetz nicht erforderlich und unverhältnismäßig.

Für die Gebäude Nr. 17 und Nr. 19 (ebenfalls vor 1996 erbaut) erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers in die Wupper bzw. Versickerung in den angrenzenden privaten Freiflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Voraussetzungen eingehalten wurden, dies wird auf Ebene der Baugenehmigung geprüft.

Das ablaufende Niederschlagswasser der bestehende Stellplatzanlage Betrieb Voss wird über die belebte Bodenzone versickert.

→ Die Bedenken hinsichtlich Entwässerung werden zurückgewiesen, es erfolgt eine Ergänzung der Begründung um das Thema Niederschlagsentwässerung.

Teilanregung 2: Immissionsschutz

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird bis zur Offenlage ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse entsprechend im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Es wird im Zuge der Verfahrensentwicklung und nach Erstellung um eine Ausfertigung des schalltechnischen Gutachtens gebeten.

Das Gutachten wurde dem Oberbergischen Kreis bereits zugesandt.

→ Der Anregung ist bereits Rechnung getragen. Als Ergebnis wird die Planfassung um die Ausführungen des Gutachtens ergänzt und Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Teilanregung 3: Landschaftsschutz / Artenschutz

Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen oben genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Überwiegend bereits vollzogene gewässer- und stadtökologischen Aufwertungen werden durch den Bebauungsplan dauerhaft gesichert.

Fehlende Aussagen zur angemessenen Berücksichtigung der planungsrelevanten Arten bitte ich im weiteren Verfahren zu ergänzen. Auf gegebenenfalls vorliegende Daten und den durchgeführten wasserrechtlichen Planverfahren kann dabei zurückgegriffen werden.

Im Rahmen der Kompensationsbewertung ist deutlich und nachvollziehbar zu differenzieren zu wessen Lasten die Aufwertungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gegangen sind und welche Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

Im Umweltbericht für die Offenlage wurde die Schutzbetrachtung „Tiere und Pflanzen“ dahingehend ergänzt, dass planungsrelevante Arten angemessen berücksichtigt worden sind.

Zudem wurde ergänzt, zu wessen Lasten die Aufwertungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gegangen sind und welche Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind.

→ Der Anregung wurde mit Ergänzung des Umweltberichtes Rechnung getragen.

Teilanregung 4: Brandschutz

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind mindestens 800l/min über 2 Std. bei normaler Wohnbebauung und ggfls. 1600 l/min über 2 Std. bei gewerblichen Objekten erforderlich.

Der Abstand zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Auf den § 5 BauO NRW wird verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan weist keine neuen Bauflächen aus, sondern sichert lediglich in untergeordneten Bereichen die Bestandsbebauung. Die Voraussetzungen des Brandschutzes werden in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft.

→ Die Hinweise hinsichtlich des Brandschutzes werden zur Kenntnis

genommen.

Schreiben Nr. 2 Oberbergischer Kreis vom 14.11.2016

Aus Sicht des Oberbergischen Kreises ergeht folgende Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht:

Für die Inanspruchnahme der Böden durch die Geländegestaltungsmaßnahme im Rahmen der wasserbaulichen Maßnahmen sind die Vorgaben der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnungen der nachfolgend aufgeführten Vorgaben einzuhalten:

Im Bereich des Planbereichs liegen gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 als besonders schutzwürdige Böden bereichsweise sogenannte grundwasserbeeinflusste bzw. staunässe Böden vor. Diese Böden spielen für den Naturhaushalt eine besonders wertvolle Rolle und entsprechen gemäß der Vorschläge der UBB zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung den Böden der Kategorie II, die grundsätzlich nicht ausgleichbar sind. Daher empfehle ich als Ausgleich für eine unvermeidbare Inanspruchnahme dieser Flächen die Beachtung der oben erwähnten Vorschläge zu den dort aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Dem Hinweis auf besonders schutzwürdige Böden im grundwasserbeeinflussten Auenbereich wurde im Rahmen der Schutzgutbetrachtung „Boden“ ausreichend Rechnung getragen bzw. er fand Berücksichtigung. Die Renaturierungs- und Rückbaumaßnahmen im unmittelbaren Auenbereich fördern langfristig die Entwicklung von neuen Auenböden. Entsprechende Hinweise sind unter Pkt. 2.6 des Umweltberichtes ergänzt worden.

→ Der Anregung ist in der Planfassung ausreichend Rechnung getragen worden, die Bedenken werden zurückgewiesen.

Schreiben Nr. 3 Straßen NRW vom 17.10.2016

Unter der Voraussetzung, dass zur am nördlichen Rand des B-Plangebietes verlaufenden B 237 keine neuen Zugänge oder Zufahrten entstehen, werden zum o.a. B-Plan in vorliegender Form keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

Die durch die Wupperstraße verkehrlich angebundenen Mischgebiete MI 1 und MI 2 haben keinen Anspruch auf evtl. Lärmschutz bzw. Schutz vor Schadstoffbelastung gegenüber der Straßenbauverwaltung; auch für das am östlichen Rand des B-Planes ausgewiesene Gewerbegebiet entfallen jegliche Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der Straßenbauverwaltung.

Die vorhandene, begrünte Straßenböschung der B 237 zum B-Plangebiet hin muss mit ihrem Bewuchs erhalten bleiben; aus dem B-Plangebiet heraus dürfen keine schädlichen Lichteinwirkungen o. dgl. für die B 237 entstehen (z.B. Blendeinwirkungen) .

Der Anregung wird wie folgt Rechnung getragen: Um neue Zufahrten oder Zugänge zur B 237 auszuschließen, erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bereich der Bauflächen. Zudem werden die bestehenden begrünten Straßenböschungen entlang der B 237 zum Erhalt festgesetzt. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Lichteinwirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich und werden im Rahmen der nachfolgend zu beachtenden Vorschriften durchsetzbar.

→ Die Anregungen zu Zufahrtsbeschränkungen und Erhalt der begrünten Straßenböschung werden durch Ergänzung der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

Die Anregung zum Lärmschutz wird zur Kenntnis genommen. Der Ausschluss von schädlichen Lichteinwirkungen für die B 237 ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht möglich und muss in nachgeschalteten Verfahren Berücksichtigung finden.

Schreiben Nr. 4 Landesbetrieb Wald und Holz vom 17.10.2016

Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den o.g. Planentwurf keine Bedenken:

Anregungen und Hinweise:

Der Bereich um den Wupperaltarm soll langfristig als Auenwald entwickelt werden. Es werden hierzu gezielt Maßnahmen der Entwicklung (z.B. Entnahme von Nadelholz und Pflanzung von Laubholz der Hartholzaue) umgesetzt. Es wird angeregt, besagten Bereich auch entsprechend seiner Definition und Wertigkeit als Fläche für Wald städtebaulich zu sichern.

Der Anregung wird Rechnung getragen und der Auenwald als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB gesichert. Begründung und Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

→ Der Anregung wird mit Ausweisung der Fläche für Wald Rechnung getragen.

Schreiben Nr. 5 BEW vom 07.11.2016

Gegen den oben aufgeführten Bebauungsplan bestehen seitens der BEW grundsätzlich keine Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass sich in dem Planbereich eine Gashochdruckleitung der BEW befindet, für die ein Schutzstreifen zu beachten ist.

Als Anlage erhalten Sie einen Auszug aus unserem Bestandsplanwerk und die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen und zugehörigen Anlagen“. Ggf. ergeben sich aus der vorhandenen Leitung Situationen, die in ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Der Anregung wird Rechnung getragen und die Gashochdruckleitung in der Planzeichnung ergänzt. Nach telefonischer Rücksprache mit der BEW wird zudem ein Schutzstreifen in Form eines Leitungsrechtes von 2 x 2,0 m berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Ergänzung in der Begründung.

→ Der Anregung wird mit Übernahme der Gashochdruckleitung einschl. Leitungsrecht in Planzeichnung und Begründung Rechnung getragen.

Schreiben Nr. 6 Westnetz vom 18.10.2016

Die vorhandenen Bestandsplanunterlagen sowie die dazugehörenden Ergänzungen (Zeichenerklärungen, Schutzanweisung für Versorgungsanlagen) werden Ihnen mit diesem Schreiben zur Verfügung gestellt.

Bei den Bestandsplanunterlagen ist zu beachten, dass die Fortführung dieser Unterlagen einen angemessenen Bearbeitungszeitraum erfordert. Dadurch entstehende Fortführungsrückstände können zur Unvollständigkeit der Bestandsplanunterlagen bzw. der Bestandsdaten führen.

Sofern im Bereich dieser Auskunft Veränderungen/Ergänzungen der Versorgungseinrichtungen noch nicht dokumentiert sind, ist ein entsprechender Planungs-/Baueintrag als Linie, Linienzug und/oder schraffierte Fläche in der Farbe Orange in den Bestandsplanunterlagen vorhanden. Benötigen Sie zu diesen Fällen zusätzliche Informationen (z.B. Feldbücher, Bauberichte, Muffen- oder Montagezeichnungen etc.), nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Unterlagen einschließlich dieses Anschreibens ständig auf der Baustelle vorzuhalten sind, damit Sie den mit den Bauarbeiten beauftragten Mitarbeitern jederzeit vor Ort zur Verfügung stehen.

Die Planauskunft ist maximal für einen Zeitraum von drei Wochen gültig, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Bereitstellung der Unterlagen durch die Westnetz GmbH. Der Zeitraum zwischen dem Zeitpunkt der Auskunftserteilung und dem Baubeginn darf nicht länger als zehn Tage sein, anderenfalls wird eine erneute Planauskunft erforderlich.

Die mit dieser Auskunft überlassenen Unterlagen sind in jedem Einzelfall von Ihnen auf Vollständigkeit und Lesbarkeit der Bestandsplanunterlagen im gesamten Bereich der Baumaßnahme in eigener Verantwortung zu überprüfen. Sind die Bestandsplanunterlagen unvollständig, nicht lesbar oder fehlen im Auskunftsbereich Informationen (z.B. Planhintergrund, digitalisierte Trassenverläufe etc.), so sind Sie verpflichtet, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eine erneute Planauskunft bei der Westnetz GmbH einzuholen.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungsnetzes innerhalb eingezäunter Umspannanlagen nur teilweise und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Falls Sie Detailpläne zu Umspannanlagen benötigen, nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.

Diese Bestandsplanauskunft beinhaltet keine Auskünfte zu Anlagen oder Anlagenteilen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes (Hoch- und Höchstspannungsversorgungseinrichtungen mit Kabel- und Freileitungsnetzen sowie dazugehörenden Steuer- und Telekommunikationsleitungen).

Sollten in dieser Bestandsplanauskunft Anlagen oder Anlagenteile des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes enthalten sein, so erfolgt die Dokumentation dieser Einrichtungen lediglich rein nachrichtlich und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Soweit das Stromversorgungs-Übertragungsnetz betroffen ist, wird der zuständige Fachbereich informiert. Von dort erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder Ähnliches) festzustellen.

Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden unsererseits nicht begründet werden.

Ein abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in ihrer Höhenlage, verpflichtet Sie zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen haben Sie die Westnetz GmbH unverzüglich zu informieren.

Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vorliegen.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsgebiet der Westnetz GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte angefragt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Plänen ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen.

Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Überbauen der Kabel und Leitungen ist nicht gestattet. Die einschlägigen Regelwerke des DVGW und des BDEW sind zu beachten.

Vor Beginn von Arbeiten in der Nähe von Hochdruck-Gasleitungen (rot in der Sparte Gas ausgeprägt) muss durch die zuständige Betriebsabteilung der Westnetz GmbH anhand des aktuellen Planwerks zwingend eine Einweisung vor Ort durchgeführt werden.

Beschädigungen von Versorgungseinrichtungen sind unverzüglich der Störungsannahme der Westnetz GmbH zu melden!

Die im Plangebiet befindliche Stromleitung ist in der Planzeichnung entsprechend den Unterlagen ergänzt worden. Ebenfalls wurde ein Hinweis zu vorhandenen Leitungen in der Begründung ergänzt.

→ Der Anregung wird durch Darstellung der Leitung in der Planzeichnung Rechnung getragen. Außerdem erfolgt eine textliche Ergänzung in der Begründung.

Schreiben Nr. 7 Stadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 16.11.2016

Die Bauaufsicht merkt an, dass zum Bestand nicht noch weitere Ziel- und Quellverkehr hinzukommen sollte, da die Wupperstraße noch eine beschränkte Breite aufweist.

Die Stadtentwässerung macht den Hinweis, dass ihre Belange nicht unmittelbar berührt sind, da den vorhandenen Kanaltrassen (Transportsammler Leiersmühle und Anschlusskanal Wupperstraße) im Bebauungsplanentwurf entsprechend gesichert wurden.

Von der Tiefbauabteilung liegen keine Anregungen und Bedenken vor.

Bei der Festsetzung im Bereich der Gebäude Wupperstraße 17 und 19 geht es vornehmlich um einen erweiterten Bestandsschutz. Dies wird auch durch die enge Ausweisung der Baugrenzen um die bestehenden Gebäude dokumentiert. Die Art der baulichen Nutzung ist auf Mischgebiete mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Vorentwurf festgelegt.

Der Anregung hinsichtlich der Vermeidung weiterer Ziel- und Quellverkehre wird zur Kenntnis genommen, auf Ebene des Bebauungsplanes ist hier kein weiterer Handlungsbedarf ableitbar, da aufgrund der Ausbaubreite und Qualität der Wupperstraße sowie den dann nachzuweisenden Stellplätzen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verkehrsintensive Nutzungen nicht zulässig sind. Zudem ermöglichen die getroffenen engen Baugrenzenfestlegungen im Zusammenspiel mit dem zugrunde gelegten Maß der baulichen Nutzungen keine größeren Gebäudekomplexe.

Eine weitere Regelung ist daher auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 8 Pledoc vom 11.11.2016

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

In den Bebauungsplan Nr. 93.4 haben wir die Trassenführungen der eingangs genannten Ferngasleitung grafisch übernommen, die

Schutzstreifenbegrenzungslinien eingetragen und Leitungskenndaten hinzugeschrieben. Die Leitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Die Verläufe der Ferngasleitung sind anhand der beigefügten Bestandsunterlagen in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung entsprechend zu erwähnen und in der Legende zu erläutern. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan als auch in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Eine Festsetzung des 8 m breiten Schutzstreifens mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans, wie unter Punkt 5.6 der Begründung erwähnt, ist aus Sicht der Open Grid Europe GmbH erforderlich. Hierdurch bleibt die Zugänglichkeit der Ferngasleitung und deren Kontrolleinrichtungen gewährleistet.

Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, quert die Ferngasleitung den Geltungsbereich, der als „Gewerbegebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ (Straßenbegleitgrün) festgesetzt werden soll. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der in Betrieb befindlichen Ferngasleitung muss sightfrei und begehbar bleiben.
- Der Altverlauf der Ferngasleitung kann bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für ein Bauvorhaben erforderlich sein sollte, nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden. Der Ausbau darf ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

Am weiteren Verfahren sind wir zu beteiligen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

→ Der Anregung wird Rechnung getragen und Planzeichnung sowie Begründung entsprechend um die Lage der Leitung, des erforderlichen Schutzabstandes (10,0 m gem. Planeintrages statt 8,0 m gem. Anregung) den erforderlichen Vorgaben zum Schutzstreifen ergänzt.

Schreiben Nr. 9 Wupperverband vom 14.11.2016

Durch das Wipperfürther Stadtgebiet des BP 93.4 Ohler Wiesen fließt die Wupper.

Sie wurde im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie vom Wupperverband 2010 naturnah in Verbindung mit zusätzlichen Retentionsflächen für einen verbesserten Hochwasserschutz ausgebaut.

Bei Umsetzung der städtebaulichen Ziele innerhalb des Bebauungsplanes sind bauliche Anlagen im gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet auf jeden Fall verboten, Geländeänderungen dürfen den Hochwasserabfluss nicht negativ verändern.

Bei allen Aktivitäten am und im Überschwemmungsgebiet sollte auf dieses hingewiesen werden und das Lagern oder dauerhafte Abstellen von beweglichen, abschwemmbareren Materialien verboten werden.

Der Wupperverband weist darauf hin, dass er keinerlei Haftung oder Schadenersatz bei Hochwasserereignissen übernimmt.

In den textlichen Festsetzungen zum BP-Vorentwurf war bereits unter Pkt. 3 Grünflächen eine entsprechende Regelung für die öffentlichen Grünflächen enthalten, die auch für die privaten Grünflächen ergänzt wird.

Zudem erfolgt eine Ergänzung in Begründung und Textlichen Festsetzungen unter Nachrichtliche Übernahmen:

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen auf jeden Fall verboten, Geländeänderungen dürfen den Hochwasserabfluss nicht negativ verändern.

Zudem ist bei allen Aktivitäten am und im Überschwemmungsgebiet das Lagern oder dauerhafte Abstellen von beweglichen, abschwemmbareren Materialien verboten.

→ Der Anregung wird mit Ergänzung der textlichen Festsetzung und Begründung Rechnung getragen.

Schreiben Nr. 10 bis 14

- Schreiben Nr. 10 - Industrie- u. Handelskammer zu Köln vom 08.11.2016
- Schreiben Nr. 11 - Amprion vom 19.10.2016
- Schreiben Nr. 12 - unitymedia vom 27.10.2016
- Schreiben Nr. 13 - telekom vom 16.11.2016
- Schreiben Nr. 14 - Fachbereich I – Ordnung und Soziales vom 08.11.2016

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

1.2 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Schreiben Nr. 1 Anwohner vom 14.11.2016

1). Die Erschließung erfolgt über eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“. Diese hat ihren Beginn an der von Wipperfürth nach Halver führenden Landstraße. Die tatsächliche Befahrbarkeit endet südwestlich der bereits genannten Immobilie. Es fehlt indessen sowohl an der Ausweisung einer erforderlichen Wendeschreife im Bereich der städtischen Parzelle und damit auch einem Mindestausbau wie auch an einer „sichtbaren“ Markierung des Endes der Befahrbarkeit – jedenfalls für Kfz + Motorräder / Mopeds – durch Aufstellen eines entsprechenden Verkehrsschildes (Benutzung nur für Fußgänger und Radfahrer). Ein entsprechender Auszug aus der Flurkarte liegt bei.

2). Entsprechend Ziffer 3.1.4 der geplanten gestalterischen Festsetzungen sind Dachaufbauten und Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten je Dachfläche max. 40% der Hauptfirstlänge betragen. Des Weiteren darf der Abstand zum First wie zur Traufe das Maß von 1,50 m nicht überschreiten.

Diese Vorgaben sind talseitig akzeptabel, bergseitig – also zur Umgehungsstraße hin – rege ich ein Maß von mind. 9,00 m an (dies aufgrund der dort vorh. Dachgaube). Anzumerken ist, dass die Firstlänge rd. 19,50 m beträgt und die v.g. Gaube insoweit einen geringfügigen höheren Anteil von 46,15 % erreicht.

Der Abstand zur hier maßgeblichen südwestlichen Traufe beträgt hingegen rd. 2,65 m und ist damit deutlich größer als das Maß von min. 1,50 m.

Ich beantrage insoweit, eine entsprechende Abänderung vorzunehmen. Städtebaulich dürfte nichts entgegenstehen.

Zu 1.)

Die Erschließung des Einzelgebäudes ist durch die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Überlagerung eines Geh- und Fahrrechts für die Anlieger geregelt. Die Wendemöglichkeit ist heute im Bestand gegeben, die Müllentsorgung erfolgt problemlos. Der Ausbau im Bereich der öffentlichen Fläche ist somit für die Erschließung dieses Einzelgrundstückes nicht erforderlich. Der Anregung wird jedoch insoweit Rechnung getragen, dass der Restbereich der öffentlichen Parzelle 2006 (Bereich südwestlich des privaten Grundstücks des Einwenders) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen wird sowie das Geh- und Fahrrecht entsprechend ausgeweitet wird. Die Anordnung von Verkehrsschildern ist auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht regelbar.

Zu 2.)

Der Anregung wird wie folgt Rechnung getragen: Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dachgauben sind für die bergseitigen Dachflächen (die zur Nordtangente zugewandte Dachflächen) im Bereich des Gebäudes

Wupperstraße 17 nicht anzuwenden. Die Gauben in diesem Bereich weisen heute von der Festsetzung abweichende Maße auf. Da diese weder von der Nordtangente noch von der Wupperstraße aus einsehbar sind und somit keine negativen Auswirkungen und / oder optische Störungen auf die städtebauliche Wirkung im Plangebiet und darüber hinaus hervorrufen, wird von der gegenüber der Bestandssituation eingrenzenden Festsetzung in dieser Sondersituation abgesehen. Da das Gebäude auch tiefer liegt als die Nordtangente, sind auch hinsichtlich des Verkehrslärms keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Diese Sondersituation ist mit den sonstigen Gebäuden im Plangebiet nicht vergleichbar, so dass hier keine Abweichung von den getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründet ist.

→ Zu 1.) Der Anregung wird teilweise mit Änderung der Planzeichnung Rechnung getragen. Zu 2.) Die Anregung wird durch Änderung der textlichen Festsetzungen Rechnung getragen.

1.3 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

2. Zustimmung zum Entwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93.4 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 4 mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand und Planungskosten für die Begleitung, Betreuung und Durchführung des Verfahrens.

Demographische Auswirkungen:

Mit der Erschließung und Aufwertung der Ohler Wiesen wird den Bewohnern der Hansestadt Wipperfürth innenstadtnah ein Freizeit- und Erholungsareal zugänglich gemacht. Als öffentlicher Grünraum mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten dient er allen Altersklassen zur Freizeitgestaltung.

Begründung:

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 10.10.2016 bis 16.11.2016 durchgeführt.

Zu 1.: Es sind 15 Stellungnahmen eingegangen. 5 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen 10 Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2.: Gegenüber dem Vorentwurf wurde geringfügig die Geltungsbereichsline an die aktuelle Kartengrundlage und Geometrische Eindeutigkeit angepasst, Leitungen ergänzt bzw. angepasst und Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Zudem wurden nach Vorlage des Lärmgutachtes Lärmpegelbereiche ausgewiesen und die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Geh- und Fahrrecht geringfügig erweitert. Aufgrund der Anregung aus der Öffentlichkeit erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Dachaufbauten und Gauben.

Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden werden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 2 B-Plan Nr. 93.4 Wupper-Innenstadt Ohler Wiesen Teilbereich 4 (Entwurf, verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 93. 4 (Entwurf)
- Anlage 4 Begründung (Entwurf)
- Anlage 5 Umweltbericht (Entwurf)