



Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	01.02.2017	Vorberatung
Stadtrat	Ö	07.02.2017	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.01.2013 bis 25.02.2013 sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2013 bis 25.02.2013 eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 22.01.2013 bis 25.02.2013 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.01.2013 bis 25.02.2013 durchgeführt.

Die am 08.06.2016 im Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt unter Punkt 1.4.3 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

- 2. 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 eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 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 mit Schreiben vom 05.12.2016 und Frist bis zum 06.01.2017 statt.

2.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben Nr. 1 von zwei Anwohnern vom 10.01.2017

Teilanregung 1 (Verkehr Engelbertusstraße):

Beklagt wird eine Überlastung der engen Engelbertusstraße durch das Verkehrs- und Parkaufkommen. Eine weitere Belastung würde zu chaotischen Zuständen führen. Dringend angemahnt wird ein Verkehrsgutachten.

Zusammen mit dem Wohnweg im WA¹ wurden auch Flächen für Stellplätze und Garagen neu ausgewiesen. Insgesamt werden 30 Garagen und/oder Stellplätze ermöglicht.

Im WA³ werden 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 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.

Insgesamt wird sich das Parkraumangebot trotz des durch die Neubebauung gestiegenen Bedarfs deutlich verbessern und zu einer spürbaren Entlastung des Parkdrucks in der Engelbertusstraße führen.

Die neue Wohnstraße bindet fast unmittelbar am Einmündungsbereich der Engelbertusstraße mit der Weststraße an - der Einmündungsbereich ist deutlich aufgeweitet, so dass die zusätzliche Verkehrslast durch zwei neue Mehrparteienwohnhäuser nicht zum befürchteten Verkehrschaos führen wird. Die übrigen Neubaumöglichkeiten werden entweder von der als Wohnsammelstraße ausgeführten Weststraße oder vom angesprochenen aufgeweiteten Einmündungsbereich aus unmittelbar erschlossen.

Ein Verkehrsgutachten könnte unter diesen Voraussetzungen keine neuen Erkenntnisse bringen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich.

Teilanregung 2 (Oberflächenwasser / Kanalsituation):

Es wird bezweifelt, dass das Oberflächenwasser als auch die zusätzliche Kanalbelastung durch die vorhandene Infrastruktur bewältigt werden kann. Angeregt wird eine weitere Prüfung.

Die angesprochene Überprüfung ist noch nicht abgeschlossen. Der Abwasserbetrieb der Hansestadt Wipperfürth ist im Verfahren ordnungsgemäß und formgerecht beteiligt worden und hat keine grundlegenden Bedenken. Wie das Abwassermanagement ganz konkret aussehen wird, steht jedoch noch nicht abschließend fest. In die Entscheidung müssen u. a. auch Erkenntnisse aus der Ausführungsplanung für die neue Wohnstraße einfließen beziehungsweise hieraus gegenseitige Bedingungen ermittelt werden. Je nach Ergebnis muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Dies ist offensichtlich prinzipiell möglich, da keine Kenntnisse über wild abfließendes Niederschlagswasser bekannt sind und das derzeit auf den noch unversiegelten Flächen niedergehende Regenwasser vollständig versickert; diese grundsätzliche Eignung der Böden im Plangebiet kann durch technische Maßnahmen zweifelsfrei 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 steht der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegen.

Teilanregung 3 (Geräuschbelastung / Lärmgutachten):

Die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan 98 „Engelbertusstraße“ in Wipperfürth, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, November 2016 als Bewertungsgrundlage herangezogenen Richt- und Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind fälschlicherweise verwendet worden. Richtig ist die Anwendung der TA-Lärm.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 wird bei Bauleitplanverfahren in der Regel angewendet, insbesondere wenn Verkehrsimmissionen beurteilt oder prognostiziert werden sollen. Sie weist deshalb Orientierungswerte explizit für Verkehrslärm auf, was die TA-Lärm nicht tut. Die TA-Lärm enthält hingegen Immissionsrichtwerte, von deren Einhaltung grundsätzlich die Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für gewerbliche oder industrielle Vorhaben abhängt. Im Übrigen unterscheiden sich die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht, abgesehen von dem Orientierungswert für Verkehrslärm, den die DIN 18005 zusätzlich benennt. Außerdem prognostiziert das Gutachten an den drei repräsentativen Immissionsorten Werte, die nicht nur unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 liegen, sondern auch unterhalb der Richtwerte der TA-Lärm.

→ Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Gutachten ist hinsichtlich der betrachteten Orientierungswerte und der Prognosewerte stringenter.

Teilanregung 4 (Geräuschbelastung / Lärmgutachten):

Die Immissionsprognosen beziehen sich ausschließlich auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die bestehende Bebauung an der Engelbertusstraße wurde fehlerhafterweise nicht in die Prognose einbezogen.

Für die Veranschaulichung der Ergebnisse der Schallimmissionsprognose wurden 3 Immissionspunkte ausgewählt. Deren räumliche Nähe zu den zu vermutenden erheblichsten Emissionsorten (Parkplatz, Wendeplatz, Einmündungsbereich Planstraße) spricht dafür, hier die Ergebnisse bis in den Nachkommabereich exakt wieder zu geben. Sie liegen tatsächlich alle drei außerhalb des Geltungsbereiches. Alle anderen Immissionsorte wurden selbstverständlich in die Prognoseberechnung einbezogen, was auch die farbigen Lärmrasterkarten im Anhang des Gutachtens anschaulich zeigen. Die Berechnung der Prognosewerte erfolgte flächig. Für die nicht explizit aufgeführten Immissionsorte wurde stattdessen die Darstellung in den Ausbreitungskarten gewählt, die allerdings keine exakten Werte abbilden, sondern die Prognosewerte in Clustern entsprechend der Abstufungen bei den Orientierungswerten veranschaulichen. Es ist deutlich zu erkennen, dass es auch an den Bestandsgebäuden an der Engelbertusstraße zu keinerlei Überschreitungen der Richt- oder Orientierungswerte kommen wird.

→ Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Gutachten ist hinsichtlich der betrachteten Immissionsorte weder fehlerhaft noch unvollständig.

Teilanregung 5 (Geräuschbelastung / Lärmgutachten):

Es wird bemängelt, dass im Einmündungsbereich der Planstraße die erhebliche Steigung nicht berücksichtigt wurde.

Gemäß der den Prognoseberechnungen zu Grunde liegenden Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RLS 90) lösen Steigungen erst ab einem Gefälle größer 5 % die Anrechnung eines Korrekturfaktors aus. Die Steigung unmittelbar nach dem Einfahren auf die Planstraße und vor dem Einbiegen in die Engelbertusstraße hat für die Hauptnutzungsart Pkw-Verkehr aber nur einen zu vernachlässigenden Einfluss auf die Immissionswerte (laut Aussage des Gutachters im Nachkommastellenbereich). Hauptverursacher des Verkehrslärms sind neben den Rollgeräuschen insbesondere auf rauhem Belag (was mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt wurde), die Spitzenschallpegel z. B. des Türeenschlagens auf Parkplätzen. Nur bei einem hohen Schwerlastverkehrsanteil würde sich selbst eine so kurze Steigung wie im vorliegenden Fall wegen der Druckentlastungsgeräusche schwerer Dieselmotoren möglicherweise mit einer Erhöhung der Emissionspegel bemerkbar machen können. Deshalb werden Korrekturfaktoren für kurze Steigungsabschnitte auch dann nicht in die Berechnung eingebracht, wenn möglicherweise das Gefälle größer als 5 % beträgt, da sie das Ergebnis verfälschen würden, insbesondere dann, wenn

überhaupt kein prognostizierbarer Schwerlastverkehr stattfindet.

Im Übrigen wird auf den deutlichen Abstand der Prognosewerte zu den Orientierungswerten hingewiesen.

→ Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Gutachten ist hinsichtlich der Berechnungen schlüssig.

Teilanregung 6 (Geräuschbelastung / Lärmgutachten):

Die Einbindung des Parkplatzes in die Ruhezonen des bisherigen Gebietes ist eine Rücksichtslosigkeit gegenüber den bisherigen Anwohnern und widerspricht dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die von der angesprochenen Stellplatzanlage ausgehenden Lärm-Emissionen wurden in der bereits angesprochenen Schallimmissionsprognose explizit gutachterlich ermittelt und bewertet. Eine dem Wohngebiet unzuträgliche Belastung wird nicht eintreten.

Anlagen für den ruhenden Verkehr gehören zu Wohngebieten selbstverständlich ebenso dazu wie u. a. Gartenbereiche. Die wechselseitigen Beeinträchtigungen der Hauptnutzung Wohnen und seiner dazugehörigen Nebennutzungen sind gerade unter dem Gesichtspunkt gegenseitiger Rücksichtnahme ganz allgemein wohngebietsadäquat.

→ Der Vorwurf wird entschieden zurück gewiesen. Es gibt nachweislich keine Anhaltspunkte für eine fehlende Rücksichtnahme durch die Planung.

Teilanregung 7 (Wendehammer):

Die geplante Wendeanlage ist wesentlich zu gering bemessen, um das Wenden eines 3-Achs-Müllfahrzeug zu ermöglichen. Es wird ernsthaft bezweifelt, dass sich der eigentlich erforderliche Wendekreis laut Angaben eines Fahrzeugherstellers von 18,8 m bis 19,2 m wegen der topografischen Lage im Hang überhaupt herstellen lässt. Es wird angeregt, dies zunächst erst einmal durch eine Schnittdarstellung im Gelände zu prüfen. Es ist anzunehmen, dass die für die Müllentsorgung zuständige Firma es ablehnt, ihre Fahrzeuge rückwärts in die Planstraße ein- oder ausfahren zu lassen.

Die Wendeanlage ist nicht für ein einzügiges Wenden ausgelegt, deshalb entspricht der im Bebauungsplan dargestellte Durchmesser nicht dem Wendekreis eines 3-Achs-Müllfahrzeugs. Vielmehr entspricht die Wendeanlage u. a. mit der seitlichen Rückstoßbucht den Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug).

Eine Schnittzeichnung ist daher ebenso entbehrlich wie ein (längeres) Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge; ein Zurücksetzen zum zwei- oder dreizügigen Wenden ist allerdings erforderlich, aber auch völlig unkritisch.

→ Die Anregung wird zurück gewiesen. Die Wendeanlage ist gemäß der einschlägigen Richtlinien ausreichend dimensioniert.

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

Schreiben Nr. 1 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II-66 vom 13.12.2016

Die Begründung, Gliederungspunkt 6.4 Erschließung, 3. Absatz, 1. Satz sollte wie folgt geändert werden: "Die Verkehrsanbindung der privaten Erschließungsstraße an die schmale Engelbertusstraße erfolgt unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke und Schleppkurven für das 3-Achs-Müllfahrzeug".

Die Anregung dient der weitergehenden Präzisierung der in der Begründung gemachten Ausführungen. Ihr wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird der Anregung entsprechend angepasst.

Schreiben Nr. 2 von Unitymedia NRW GmbH, vom 19.12.2016

Der Versorgungsträger verfügt über Versorgungsanlagen im Planbereich und ist grundsätzlich daran interessiert, sein glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebiete zu erweitern.

Die Stellungnahme bedarf keiner Abwägung, aber eine Kenntnisnahme durch die Baugesellschaft als Erschließungsträgerin der geplanten Privatstraße ist erforderlich.

→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme an die Erschließungsträgerin weiterzuleiten.

Schreiben Nr. 3 von BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH, vom 27.12.2016

Die erforderlichen Versorgungsleitungen werden im Zuge des Straßenausbaus aus der Engelbertusstraße in die neu Straße gelegt.

Die Stellungnahme bedarf keiner Abwägung, aber eine Kenntnisnahme durch die Baugesellschaft als Erschließungsträgerin der geplanten Privatstraße ist erforderlich.

→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellungnahme an die Erschließungsträgerin weiterzuleiten.

**Schreiben Nr. 4 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung und Straßen,
vom 06.01.2017**

Teilanregung 1 (Niederschlagsentwässerung):

Im Fall einer notwendigen Versickerung wird ein geohydrologisches Gutachten benötigt, welches genau über die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die möglichen Versickerungsarten Auskunft gibt. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Stellungnahme beschreibt das übliche Vorgehen bei der Entwässerungsplanung von Baugebieten. Ein planerischer Handlungsbedarf erwächst hieraus nicht.

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

Teilanregung 2 (Brandschutz):

Es ist eine Löschwassermenge von mind. 800 l / min über einen Zeitraum von 2 Std. erforderlich. Der nächste Hydrant sollte nicht weiter als 75 m vom jeweiligen Bauobjekt entfernt sein.

Die konkreten Vorgaben zum Brandschutz werden nicht im Bebauungsplanverfahren, sondern erst im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden können.

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

**Schreiben Nr. 5 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung und Straßen,
vom 06.01.2017**

Teilanregung 1 (aus landschaftsplanerischer und artenschutzrechtlicher Sicht):

Es bestehen keine Bedenken.

Nach den Bestimmungen von § 34 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sind die unteren Naturschutzbehörden angehalten, ein Kompensationsverzeichnis für die in Ihrem Zuständigkeitsbereich durchgeführten Kompensationsmaßnahmen zu führen.

Ich bitte daher um Mitteilung über die durchgeführte Abbuchung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aus dem städtischen Ökokonto nach Realisierung der Planung. Für die Eintragung in das Kataster sind Lage, Größe und Art der zugeordneten und bereits durchgeführten Maßnahmen von besonderer Bedeutung.

Die Stellungnahme beschreibt ein gesetzlich geregeltes Vorgehen bei

Rückgriffen auf kommunale Ökokonten durch die Bauleitplanung. Ein planerischer Handlungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung erwächst hieraus nicht.

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

Teilanregung 2 (aus bodenschutzrechtlicher Sicht):

Es bestehen z. Zt. Bedenken. Die Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung für die Inanspruchnahme von Böden wurde nicht gemäß der Vereinbarung zwischen dem Oberbergischen Kreis und den Städten und Gemeinden durchgeführt.

Für die bereits längst bebauten Wohnbaugrundstücke entlang der Engelbertus- und der Weststraße sieht der Bebauungsplan lediglich die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes vor. Auch ein noch unbebautes Gartengrundstück im äußersten Südwesten des Plangebietes und ein Teilstück des Gartenhinterlandes der Eckbebauung Engelbertusstraße/Weststraße ist bereits heute und ohne die Festschreibungen eines Bebauungsplanes Bauland auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und ist nicht eingriffsrelevant. Die durch zwei weitere geplante Wohnhäuser, die Planstraße und die Anlagen für den ruhenden Verkehr in Anspruch zu nehmende Fläche wird seit Jahrzehnten als Hausgarten beziehungsweise als einer solchen ähnlichen Freifläche zwischen Mehrfamilienhäusern genutzt, ist also erheblich anthropogen überformt. Aus diesen Gründen wurde der Eingriff in den Boden nur im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages thematisiert, nicht aber eine geospezifische Eingriffs-Ausgleichs-Regelung zum Ansatz gebracht.

Nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Oberbergischen Kreis wurde eine Ergänzung zum LFB erstellt, die gemäß der "Bewertungsgrundsätze und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotential" des Oberbergischen Kreises, Stand 2015 diesen bodenspezifischen Bewertungsansatz berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Vornutzung auf den derzeitigen Frei- und künftigen Bauflächen und der damit verbundenen jahrzehntelangen anthropogenen Beeinflussung des Bodens sowie der Einordnung der Böden in die Schutzkategorie 0 (kein Schutzstatus) der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist ein Ausgleichsbedarf nach den Maßstäben der Bewertungsgrundsätze nicht erforderlich. Die Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dokumentiert) berücksichtigt in diesem besonderen Fall auch Eingriffe in die belebten und vegetationsfähigen Bodenstrukturen, so dass eine sogenannte "kompensatorische Verknüpfung" gemäß der Bewertungsgrundsätze zum Tragen kommen kann: ein (bodenspezifischer) Ausgleich über die bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in diesem besonderen Fall nicht geboten.

→ Der Anregung wird gefolgt. Eine bodenspezifische Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung wurde erstellt. Das Ergebnis bedarf keiner planerischen Reaktion.

Schreiben Nr. 6 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 06.01.2016

Teilanregung 1 (Tiefbauabteilung):

Die Begründung, Gliederungspunkt 6.4 Erschließung, 3. Absatz, 1. Satz sollte wie folgt geändert werden: "Die Verkehrsanbindung der privaten Erschließungsstraße an die schmale Engelbertusstraße erfolgt unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke und Schleppkurven für das 3-Achs-Müllfahrzeug".

Die Anregung dient der weitergehenden Präzisierung der in der Begründung gemachten Ausführungen. Ihr wird gefolgt und die Begründung entsprechend angepasst.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird der Anregung entsprechend angepasst.

Teilanregung 2 (Bauaufsichtsabteilung):

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) nicht festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet befinden sich ausschließlich baurechtlich genehmigte Bestandsgebäude. Im gewachsenen Bestand ist eine Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl von Wohneinheiten daher nicht relevant, eine Neubaumöglichkeit besteht hier, absehbar auf den Planungshorizont eines Bebauungsplanes, nicht.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bedarf keiner planerischen Reaktion.

Teilanregung 3 (Bauaufsichtsabteilung):

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird die Gebäudestellung nicht festgelegt. Möglich wäre die textliche Festsetzung „parallel zur südlich verlaufenden Gemeindestraße Weststraße“.

Die Gebäudestellung im WA 2 ist zeichnerisch durch die Festschreibung der Firstrichtung separat für beide Baufenster definiert. Für das östliche Baufenster wird die Traufständigkeit zur Engelbertusstraße festgelegt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäudestellung im WA 2 ist durch Firstrichtungslinien eindeutig bestimmt.

Schreiben Nrn. 7 bis 9

- Schreiben Nr. 7 vom 09.12.16 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 8 vom 14.12.16 der Hansestadt Wipperfürth, FB I,
- Schreiben Nr. 9 vom 20.12.16 der Westnetz 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.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße, 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 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 sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Drei Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Zu 3: Gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Satz der Begründung geändert. Die redaktionelle Anpassung dient der Klarstellung eines bereits erläuterten Sachverhaltes. Inhaltliche Änderungen ergeben sich hieraus nicht. Auf Seite 9 wird im ersten Absatz auf die zwischenzeitlich erstellte Ergänzung zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Schutzgut Boden) verwiesen. Auch hier ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.
Zur Umweltprüfung, die im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben ist, wurden eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschließlich einer Ergänzung für das Schutzgut Boden erstellt.
Im Umweltbericht werden ab der Seite 18, Punkt 16.5, Absatz 3 bis Seite 19 Absatz 6 Erläuterungen zur zwischenzeitlich durchgeführten bodenspezifischen Eingriffsbewertung eingefügt. Entsprechend ändert sich der erste Absatz auf Seite 20 Bewertung. Auswirkungen auf den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen hieraus nicht.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 2 Auszug Niederschrift der Sitzung des ASU vom 08.06.2016 / TOP 1.4.3
- Anlage 3 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfes
- Anlage 4 Bebauungsplan Nr. 98 Engelbertusstraße Planteil (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 5 Textliche Festsetzungen
- Anlage 6 Begründung mit Umweltbericht