



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg**

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	27.06.2017	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 eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 19.04.2017 bis 18.05.2017 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 wurden mit Schreiben vom 18.04.2017 mit Frist bis 22.05.2017 um Stellungnahme gebeten.

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

Schriftstück Nr. 1 Aktenvermerk / Protokoll über mündlich vorgetragene Stellungnahmen von 4 Anliegern der Lüdenscheider Straße vom 22.05.2017

**Teilanregung 1:** Zukünftig wird der Don-Bosco-Weg über eine Einbahnstraßenregelung erschlossen. Dies bedeutet, dass die Zufahrt zum Parkplatz des Hauses der Anlieger nicht mehr direkt von der Lüdenscheider Straße erfolgen kann, sondern dass die Anwohner den Umweg über den Don-Bosco-Weg machen müssen. Auf Grund des geschätzten Verkehrsaufkommens wird dies als nicht sehr anliegerfreundlich angesehen.

\*\*\*\*\*

Gegenüber dem derzeitigen Verkehrsaufkommen sind durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg geschaffenen Neubaumöglichkeiten für ein Mutter-Kind-Haus und eine sehr überschaubare Anzahl von Bauplätzen für Wohngebäude keine unangemessen hohen zusätzlichen Verkehrsmengen zu

erwarten. Der ebenfalls planerisch ermöglichte Ausbau des Don-Bosco-Weges ertüchtigt diesen im Rahmen der vorgegebenen engen räumlichen Verhältnisse in einer der zukünftigen Nutzung angemessenen Art und Weise. Die geplante Einbahnregelung ist eben diesem knapp bemessenen Rahmenbedingungen geschuldet. Sie löst unabhängig von den Neubaumöglichkeiten eine bereits derzeit unsichere und für alle Anlieger des Don-Bosco-Weges unbefriedigende Verkehrssituation an einem bisher nicht endausgebauten Verkehrsweg. Da der Don-Bosco-Weg in seinem südlichen Abschnitt nicht allein der Andienung des Parkplatzes der Einwender dient und u. a. als Schulweg und fußläufige Verbindung zwischen Hindenburgstraße und Lüdenscheider Straße in Anspruch genommen wird, ist in Abwägung aller Belange die in der Straßenausbauplanung vorgesehene Einbahnregelung die aus vorrangigen Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit einzig vertretbare städtebauliche Lösung. Die Ein- und Ausmündungssituationen sind im Vorfeld der Straßenausbauplanung und der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg mit der Kreispolizeibehörde in Gummersbach abgestimmt worden. Bedenken von dieser Seite zur vorliegenden Ausbauplanung werden nicht geltend gemacht.

→ Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Es wird angezweifelt, ob im Don-Bosco-Weg genügend Stellplätze für die unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. An Nutzungen sollen zukünftig der Kindergarten, das Mutter-Kind-Haus und Wohnnutzung untergebracht werden. Es wird befürchtet, dass auf Grund der vielen Nutzungen und des wenigen Platzes für die Anlage für Stellplätze der Don-Bosco-Weg zugeparkt wird, was wiederum zu einem Verkehrschaos führen würde. Besonders zu den Bring- und Abholzeiten des Kindergartens könnte dies zu Konflikten führen.

\*\*\*\*\*

Alle erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst anzulegen; hier gelten die gleichen Bedingungen wie u. a. für das Wohnhaus der Einwender selbst. Alle potentiellen Baugrundstücke können ausreichend groß dimensioniert werden, um die erforderlichen Stellplätze aufzunehmen.

Öffentliche, also nicht unmittelbar einer bestimmten Nutzung zuzuordnende Stellplätze (sogenannte Besucherstellplätze) befinden sich in völlig ausreichendem Maß am alten Friedhof. Sie werden in die Ausbauplanung des Don-Bosco-Weges mit einbezogen.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

**Teilanregung 3:** Der geplante Fußweg entlang des Don-Bosco-Weges schließt im Bereich der Ausfahrt der Einbahnstraße nicht an den Fußweg der Lüdenscheider Straße an. Er endet auf Grund der Breite der Verkehrsfläche vorher.

Im Mündungsbereich Don-Bosco-Weg/Lüdenscheider Straße ist ein Bürgersteig nicht eingeplant, da hier bedingt durch die Bebauung der Platz nicht vorhanden ist. Besonders an dieser Engstelle der Ausfahrt wird die Situation als gefährlich für den Fußgänger eingeschätzt.

Fußgänger und Kinder müssen sich diese Engstelle mit dem Fahrzeugverkehr teilen. Für eine neugeplante Straße ist das aus Sicht der Anwohner ein nicht akzeptabler Zustand. Des Weiteren ist bei der Engstelle dieser Ausfahrt nicht an

Menschen mit Kinderwagen, Rollstühlen bzw. Rollatoren gedacht. Im Rahmen des geplanten Mutter-Kind-Heimes ist zumindest mit einem ansteigenden Aufkommen von Personen mit Kinderwagen zu rechnen.

Die Ausfahrt von der alten Schule auf die Lüdenscheider Straße ist schon jetzt, bedingt durch parkende Fahrzeuge am Fahrzeugrand, nicht risikofrei. Durch den geplanten Ausbau des Don-Bosco Wegs mit der Einbahnregelung wird diese Situation nach Einschätzung der Anwohner durch das erhöhte Fahrzeug- und Fußgängeraufkommen verschärft, da zukünftig alle Fahrzeuge, die den Kindergarten anfahren im Bereich alte Schule/Lüdenscheider Straße auf diese einbiegen müssen.

Außerdem wird befürchtet, dass die Fußgänger zukünftig ihren Weg Richtung Innenstadt über den Parkplatz des Gebäudes Lüdenscheider Straße abkürzen werden.

\*\*\*\*\*

Die bereits angesprochenen engen räumlichen Verhältnisse erlauben keine Führung eines separierten Gehweges in diesem Bereich. Unter dem Gesichtspunkt der geplanten Einbahnregelung für den Don-Bosco-Weges ist eine verkehrliche Mischfläche in diesem Bereich für ein kurzes Teilstück unter Verkehrssicherheitsaspekten vertretbar. Diese Lösung ist Ergebnis einer engen Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde in Gummersbach im Vorfeld von Ausbau- und Bauleitplanung.

Die Breite der verkehrlichen Mischfläche berücksichtigt auch den Fußgängerverkehr mit besonderen räumlichen Ansprüchen (Kinderwagen, Rollatoren).

Bereits jetzt ist eine Nutzung des Parkplatzes der Einwander als „Abkürzung“ möglich. An diesem Zustand wird sich auch durch die Bauleitplanung nichts ändern. Eine evidente Zunahme des Fußgängerverkehres ist nicht zu erwarten, sodass sich an der bestehenden Situation keine relevanten Änderungen ergeben können. Soweit die beschriebene Situation als belastend empfunden wird, obliegt es – wie überall sonst auch – den privaten Grundstückseigentümern, das Betreten von Privatgrund durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. Beschilderung, Zäune, Tore u. a.) zu verhindern.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

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

### Schreiben Nr. 2 der Deutschen Telekom GmbH vom 04.05.2017

In einem Teilbereich des Plangebietes befinden sich ober/unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Zur weiteren Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Es wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Daher sollte sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Zur Festlegung der Ausbauvariante benötigen wir, so früh wie möglich, die Anzahl der zu versorgenden Grundstücke sowie die Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

\*\*\*\*\*

Die gewünschten Informationen werden - wie bei anderen Verfahren zur Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen im Wipperfürther Stadtgebiet auch - der Einwenderin sobald möglich zur Verfügung gestellt.

Die angesprochenen TK-Linien verlaufen bisher nicht im Straßenraum, sondern innerhalb der späteren Baugebiete. Bei der Planrealisierung wird eine Ertüchtigung der vorhandenen Verkehrsfläche des Don-Bosco-Weges erfolgen, in deren Zuge die TK-Linien im Straßenraum verlegt und von dort die erforderlichen Anschlüsse auf die Baugrundstücke vorgenommen werden können. Bis dahin ist der Bestand und der Betrieb der TK-Linien uneingeschränkt möglich.

Die Nutzung des öffentlichen Straßenraumes durch Leitungs- und Versorgungsträger folgt den in der Hansestadt Wipperfürth üblichen und festgelegten Regelungen und Absprachen. Abweichende Besonderheiten hierzu bestehen beim Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg nicht.

Eine nachträgliche Änderung der Verkehrswege ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschten Informationen zur Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen werden zum gegebenen Zeitpunkt weitergegeben.

Schreiben Nr. 3 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, vom 13.06.2017

**Teilanregung 1:** Unter Ziffer 1.3 (Stellplätze und Garagen) der Textlichen Festsetzungen ist die Formulierung „verursachter Bedarf“ bezüglich notwendiger Stellplätze unbestimmt und missverständlich. Hier wird angeregt, diesen Zusatz entfallen zu lassen. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ergibt sich nach Landesbauordnung oder Stellplatzsatzung.

\*\*\*\*\*

Die Formulierung bezieht sich auf den Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, die nicht für die Bewohner, Besucher oder Benutzer der geplanten Wohngebiete und der Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen werden könnten, wie z. B. sogenannte Garagenhöfe. Für solche meist kommerziell betriebenen

Einrichtungen sind weder die Baugebiete noch die Erschließungseinrichtungen ausgelegt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 2:** Zu Ziffer 1.4 (Nebenanlagen) der Textlichen Festsetzungen wird angeregt, die Größe der Nebenanlagen analog zu § 65 BauO NRW (genehmigungsfreie Vorhaben) auf bis zu 30 m<sup>3</sup> anstatt 15 m<sup>3</sup> zu begrenzen. Da die Baugrundstücke aufgrund der Topographie relativ tief sind und somit auch ein großer Flächenanteil außerhalb der Baugrenzen entsteht, ist ein Gartenhaus auch in der genannten Größe vertretbar.

\*\*\*\*\*

Die bisher in vielen Bebauungsplänen festgesetzte Regelung aus älteren Fassungen der BauO NRW ist nicht mehr angemessen und zeitgemäß.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden geändert.

**Teilanregung 3:** Bezüglich der Festlegung der Bezugshöhe Ziffer 2.1 (Höhe baulicher Anlagen) in den Textlichen Festsetzungen werden Bedenken vorgebracht. Aufgrund der Topographie ist eine Untergeschoßplanung zur Unterbringung von ggfs. Garagen und sonstigen Nebenräumen schlüssig. Die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens von 1,0 m über dem Straßenniveau schränkt diese Möglichkeiten zu stark ein. Das Maß der baulichen Nutzung ist ausreichend durch Geschossigkeit und die festgesetzten Firsthöhen bestimmt.

\*\*\*\*\*

Die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens als Bezugshöhe sollte erreichen, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg ermöglichten Wohnhäuser von der Anmutung deutlich als zweigeschossig wahrgenommen werden sollen. Geschosse, die bauordnungsrechtlich (noch) keine Vollgeschosse sind, aber durch ein aufstehendes Keller-/Untergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss die Kubatur als bis zu viergeschossig erscheinen lassen, sind städtebaulich nicht erwünscht. Um aber der Anregung und den durchaus begründeten Möglichkeiten der Untergeschossplanung für Garagen und sonstige Nebenräume gerecht zu werden, wird einerseits auf die Bestimmung der Erdgeschossfußbodenhöhe verzichtet. Um andererseits eine wie viergeschossig anmutende Kubatur zu verhindern, werden ergänzende Festsetzungen zur Ausrichtung von Pultdächern neu aufgenommen: wenn Pultdächer ihre niedrige Seite (Traufseite) der Straße und die höhere Seite dem Hang zuwenden, wird das (mögliche) Dachgeschoss von der Straße aus nicht als Vollgeschoss wahrgenommen werden können.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird gestrichen. Zusätzlich werden zum teilweisen Ausgleich Regelungen zum Pultdach aufgenommen.

**Teilanregung 4:** Gemäß Ziffer 8.2 (Dachformen) der Textlichen Festsetzungen sind im WA<sup>2</sup> Satteldächer und Staffelgeschosse zulässig. Das Baugebiet befindet sich zwischen der Bebauung öffentlicher Gebäude mit Flachdächern und zugleich gegenüber der Parkfläche des denkmalgeschützten Friedhofes. Das Wohngebiet entlang der Hindenburgstraße, welches durch Satteldachbebauung

geprägt ist, nimmt aufgrund der Topographie an der in Rede stehenden Bebauung nicht mehr teil. Somit würde sich hier kein Konflikt aufgrund bestehender Bebauung ergeben. Da oft der Wunsch einer Pultdachgestaltung von Bauwilligen vorgetragen wird, wird angeregt, das Pultdach als Dachform in die Nutzungsschablone mit aufzunehmen.

\*\*\*\*\*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> und in der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und schwach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25° zulässig. Das schließt Pultdächer mit ein. Auch Staffelgeschosse können mit Pultdach errichtet werden, wenn die Dachneigung 15° nicht übersteigt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA<sup>2</sup> wird zur Dachform lediglich die Symmetrie bei Satteldächern vorgeschrieben. Pultdächer sind aber nicht ausgeschlossen, sondern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig. Für Pultdächer als Abschluss von Staffelgeschossen gilt die gleiche Regelung wie für das WA<sup>1</sup> und die Gemeinbedarfsfläche.

In den Nutzungsschablonen wird keine Dachform aufgeführt. Die Festsetzungen unter 8.2 sind ausreichend bestimmt.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 5:** Aus Sicht der Stadtentwässerung wird grundsätzlich angemerkt, dass die entwässerungstechnischen Belange angemessen berücksichtigt werden. Allenfalls der Sicherungstreifen für die öffentliche Mischwasserkanalisation aus der Hindenburgstraße (Flurstücke 154, 296 und 499) muss noch angepasst werden.

Entgegen der üblichen Breite von drei Metern ist vorliegend ein Schutzstreifen von vier Meter Breite erforderlich. Dies ist in erster Linie der sehr ungünstigen Topographie geschuldet. In Absprache mit der Liegenschafts- und Planungsabteilung, der Abteilung Stadtentwässerung sowie dem betroffenen Grundstückseigentümer wurde vereinbart, den Schutzstreifen auf jeweils zwei Meter

aus der Kanalachse festzulegen. Für den Schutzstreifen, welcher parallel zu den Flurstücken 499 und 296 verläuft, und auf dem Flurstück 499 eingetragen ist, erfolgt die Verbreiterung des jetzigen Schutzstreifens ausschließlich in westlicher Richtung. Dies bedeutet, dass der zusätzliche Meter vollständig auf dem Flurstück 296 darzustellen ist.

Die Flurstücke 296 und 499 befinden sich mittlerweile im Besitz eines einzelnen Eigentümers.

Es wird um Anpassung der Schutzstreifen zur Sicherung der öffentlichen Mischwasserkanalisation gebeten.

\*\*\*\*\*

Die erbetene Anpassung stellt eine redaktionelle Anpassung an die zwischenzeitlich erfolgten Absprachen zwischen Leitungsträger und Grundeigentümer dar. Das ausgewiesene Leitungsrecht wird ohnehin erst durch Sicherung einer Grunddienstbarkeit oder Eintragung in das Grundbuch rechtssicher.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Darstellung des Leitungsrechts wird in der Planzeichnung entsprechend geändert.

## Schreiben Nrn. 4 bis 6

- Schreiben Nr. 4 vom 24.04.17 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 28.04.17 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 6 vom 17.05.17 der Westnetz GmbH.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene 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. Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen 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 den Planbegünstigten überantwortet.

### **Demografische Auswirkungen:**

Die Antragstellerin betreibt am Don-Bosco-Weg sehr erfolgreich eine Kindertageseinrichtung. Da das Grundstück über eine mehr als ausreichende Größe verfügt, soll es eine weitere Sozialeinrichtung in Ergänzung zu der qualifizierten Familieneinrichtung aufnehmen. Geplant ist ein Mutter-Kind-Wohnheim, das sich seinerseits ideal mit der Kindertageseinrichtung ergänzt. Dieses Vorhaben wird von der Hansestadt Wipperfürth ausdrücklich als gemeinwohrelevant unterstützt. Planziel ist darüber hinaus eine Ergänzung der Wohnbebauung am Westende des Don-Bosco-Weges.

Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Weiterentwicklung in diesem Bereich. Eine wenn auch nicht erhebliche Erweiterung der Wohnbauflächenangebote an dieser hervorragend integrierten Stelle im Stadtgebiet ermöglicht insbesondere den Zuzug junger Familien bzw. verhindert deren Fortzug aus der Hansestadt Wipperfürth. Mit der Sicherung vorhandener und den Möglichkeiten weiterer familienorientierter Sozialeinrichtung leistet die Hansestadt Wipperfürth zudem partiell einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Wipperfürth ebenfalls insbesondere für junge Familien. Auf diese Weise wird 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 drei Stellungnahmen werden gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Der Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg wird gemäß der 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 wie folgt geändert:

- a) Die Planzeichnung wird redaktionell angepasst:  
Das eingetragene Leitungsrecht auf den Flurstücken 154, 296 und 499 wird von 3 m auf 4 m verbreitert.  
In den Nutzungsschablonen wird der Eintrag "FFB EG 1,0 m" gestrichen.
- b) Die Textlichen Festsetzungen und die Erläuterung der verwendeten Planzeichen werden wie folgt geändert:  
Das Planzeichen "FFB EG 1,0 m" wird gestrichen.  
Der erste Absatz unter Punkt 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) wird gestrichen.  
Am Ende des Absatzes unter Punkt 8.2 Dachform und -neigung wird der nachfolgende Satz eingefügt: "Die niedrigere Seite eines Pultdaches (Traufkante) ist zur von der Straßenverkehrsfläche aus betrachtet vorderen Baugrenze auszureichten."

Die Begründung wird den Anpassungen unter a) und b) entsprechend redaktionell überarbeitet.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfes
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg Planteil (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung
- Anlage 5 Artenschutzrechtliche Vorprüfung