



## Hansestadt Wipperfürth

### Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth  
vom 20.09.2017

- 1.4.3. Bebauungsplan Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße**  
**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**  
**2. Zustimmung zum Entwurf**  
Vorlage: V/2017/665

1. **Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.02.2017 bis 17.03.2017 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 14.02.2017 bis 17.03.2017 eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.01.2017 bis 06.02.2017 statt.

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

**Schreiben Nr. 1 Hansestadt Wipperfürth, Tourismus-Beauftragte, vom 15.02.2017**

Östlich des Plangebiets verläuft der überregionale Wanderweg X28.

- Bitte um Überprüfung, ob durch die Bauleitplanung eine Beeinträchtigung vorliegt.

\*\*\*\*\*

Der überregionale Wanderweg X28 verläuft über den Stillinghauser Weg östlich des Plangebietes und wird dann über die Gemeindestraße im Bereich der festgesetzten Mischgebiete zum Straßenzug Niedergaul geführt, wo er auf dem Agathaberger Weg nach Süden weiter verläuft. Der Weg wird von den



## Hansestadt Wipperfürth

Standortsicherungsmaßnahmen der Firma Jokey Plastik nicht betroffen. Im Bereich der Mischgebietsflächen im Südosten der Planung, wo er über die vorhandene namenlose Gemeindestraße geführt wird, werden sich durch die städtebaulichen Konsolidierungen auch bezüglich der Andienung der Firma keine wesentlichen Veränderungen der Verkehre einstellen, sodass erhebliche Beeinträchtigungen des Wanderweges durch die Planung nicht gegeben sind. Der Verlauf des Wanderweges wird in den Bestands- und Konfliktplan, der dem Umweltbericht zum Bebauungsplan beiliegt, aufgenommen.

→ Der Verlauf des Wanderweges wird in den Bestands- und Konfliktplan aufgenommen. Auswirkungen auf die Festsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

### **Schreiben Nr. 2 Straßen NRW vom 16.02.2017**

Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren Zufahrten zu den Landesstraßen 284 und 302 im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden von Straßen NRW keine Einwände zur Planung vorgetragen.

\*\*\*\*\*

Neue Anbindungen zu den benannten Landesstraßen sind im vorliegenden Planentwurf nicht enthalten.

→ Der Entwurf des Bebauungsplans kann ohne Veränderungen fortgeschrieben werden.

### **Schreiben Nr. 3.1 Westnetz vom 20.02.2017**

Die Westnetz überlässt die Bestandsunterlagen für die Versorgungseinrichtungen mit dem Freistellungsvermerk, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind, dass zu Beginn der Bauphase aktuelle Pläne anzufordern sind und dass die Planauskunft für einen Zeitraum von maximal 3 Wochen Gültigkeit besitzt.

\*\*\*\*\*

Der Verlauf der wesentlichen Leitungen ist im Grundplan und Bebauungsplan enthalten. Für die 110-kV-Freileitung im Nordwesten des Plangebietes wird nachträglich im Bebauungsplan ein Schutzstreifen eingetragen.

- Die Auskunft zielt maßgeblich auf die Bauausführung ab. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind bis auf die Eintragung des Schutzstreifens keine zusätzlichen Eintragungen erforderlich.

→ Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und mit dem



## Hansestadt Wipperfürth

Urkundsplan abgeglichen. In den Bebauungsplan wird präventiv als zusätzliche Information der Schutzstreifen der Freileitung im Osten eingetragen.

### Schreiben 3.2 Westnetz vom 14.03.2017

#### **110-kV-Hochspannungsfreileitung Anschluss Wipperfürth, BL 0812 (Mast 5-7)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 liegt teilweise im 2 x 15 m bzw. 15 + 10 m breiten Schutzstreifen der genannten Hochspannungsfreileitung. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt, wenn

- die Leitungsmittellinie, Maststandorte und Schutzstreifen nachrichtlich in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt,
- zwischen den Masten 5 und 6 im Bereich des Schutzstreifens Bauwerke auf maximal 13,5 m über Erdoberkante (Geländehöhe von 282 m über NHN) beschränkt werden
- der Schutzstreifen zwischen den Masten 6 und 7 von jeglicher Bebauung freigehalten wird.
- Im Schutzstreifen liegende Gebäude sollen eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 aufweisen. Glasdächer sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- Die Stellplätze sollen auf dem vorhandenen Gelände von 282 m über NHN angelegt werden.
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden;
  - die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m zwischen den Masten 5 und 6 und
  - 4 m zwischen den Masten 6 und 7 erreichen.
  - Um den Mast 6 herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.
  - Bei Anpflanzungen außerhalb des Schutzstreifens ist auf die Höhe der hier anzupflanzenden Gehölze zu achten, da Windbruch oder umstürzende Gehölze Schäden an der Freileitung verursachen können.
- Im Textteil des Bebauungsplanes soll folgender Hinweis aufgenommen werden: "Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH."

\*\*\*\*\*

Von dem beschriebenen Leitungsabschnitt verlaufen lediglich 38 m im Plangebiet. Von den benannten Masten liegt nur Mast Nr. 6 mit einer



## Hansestadt Wipperfürth

Entfernung von 7,50 m südlich des Wohnhauses, Stillinghauser Weg Nr. 2. Im Schutzstreifen zwischen Mast Nr. 5 und 6 von 30 m Breite liegt als geplante bauliche Anlage die Erweiterung der Stellplätze, die gegenüber dem Nachbargrundstück durch eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgegrenzt wird. Im restlichen Bereich des Straßenverlaufs sind weder Anpflanzungen noch bauliche Anlagen geplant. Die Trasse verläuft hier im Bereich des gem. § 42 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotops, der in diesen Bereichen Feuchtgrünland umfasst. Konkrete Stellplatzplanungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stellplatzerweiterung auf der angegebenen Höhe von 282 m NHN erfolgen wird. Genaueres wird der Bauantrag ergeben. Für die Parkplatzabgrenzung zum Nachbargrundstück (Flächen zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) werden gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes nun Sträucher der Gehölzliste des Oberbergischen Kreises benannt, deren Endwuchshöhe unter 10 m bleiben wird. Der Schutzstreifen wird als solcher gekennzeichnet im Grundplan des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

- Der Schutzstreifen und die Beschränkung der Gehölzauswahl im Bereich der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festlegung der genauen Höhen der zukünftigen Stellplätze erfolgt mit Bauantrag. Weitere Vorkehrungen der Anregungen von Westnetz müssen in den Planentwurf nicht aufgenommen werden. Da die Trasse auf dem Eigentum der Firma Jokey Plastik verläuft, sind hier schon grundsätzliche Vertragsvereinbarungen getroffen worden.

### **Schreiben Nr. 4 Deutsche Telekom GmbH vom 23.02.2017**

In einem Teil des Planbereiches befinden sich ober/unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekom-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Änderungen des Bebauungsplanes sollen so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst werden, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei etwaigen Änderungen wird um Beteiligung gebeten.

\*\*\*\*\*

Die vorhandenen Telekom-Linien verlaufen über die öffentlichen Verkehrsflächen zu den privaten Grundstücken und werden hier zu den Endbenutzerstellen weitergeführt. Der Entwurf des BP 105 sieht keine Veränderung der übermittelten Leitungen vor. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind somit keine Änderungen vorzunehmen.

- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf des Bebauungsplanes kann unverändert fortgeschrieben werden.



### **Schreiben Nr. 5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW vom 24.02.2017**

Der Planentwurf sieht vor, die Grenze im Osten zwischen Plangebiet und bewaldeter Überschwemmungsfläche (Flurstück 580/262) neu zu definieren. Ein bisher bewaldeter Bereich soll zukünftig als Gewerbefläche mit einem Baufenster für ein Hochregallager ausgewiesen werden. Die Bedenken des Landesbetriebes sollen im Bauleitplanverfahren dahingehend ausgeräumt werden, dass für die Waldinanspruchnahmen ein Flächen- und Funktionsausgleich im Verhältnis von 1:1 geleistet wird. Die Kompensation ist in der Begründung oder im landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen.

\*\*\*\*\*

Die angesprochene Fläche liegt im Bereich des ehemaligen Obergrabens. Es handelt sich um einen jüngeren Erlenbestand. Planungsrechtlich ist hier eine Grünfläche mit Ausgleichsfunktionen festgesetzt und kein Wald. Im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung findet jedoch ein funktionaler Ausgleich dahingehend statt, dass in der externen Ausgleichsfläche in Fährnichstüttem im Bereich des Waldrandes auf 350 m<sup>2</sup> ein speziell den betroffenen Erlenbestand zugeordneter Ausgleich im Verhältnis 1:1 stattfindet. Auf 350 m<sup>2</sup> wird eine Heckenanpflanzung aus maßgeblich Weißdorn und Schlehe den Übergang zwischen dem Grünland und dem außerhalb der Ausgleichsfläche unmittelbar angrenzenden Waldbestand geschaffen. Diese Maßnahme wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW am 28.03.2017 vor Ort abgestimmt.

- Die Inanspruchnahme des Erlenbestandes wird durch Zuordnung der mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmten Heckenanpflanzung in der externen Ausgleichsfläche in Fährnichstüttem kompensiert.

### **Schreiben Nr. 6 BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH 13.03.2017**

Gegen das oben aufgeführte Verfahren bestehen seitens der BEW grundsätzlich keine Bedenken. Sie bitten jedoch, den im Gebiet vorhandenen Leitungsbestand zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

Der übermittelte Leitungsbestand wurde überprüft. Es handelt sich überwiegend um Anschlüsse zur vorhandenen Bebauung. Für den Leitungsbestand, der im Plangebiet mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geschützt wird, liegen seitens der Unterlagen der BEW keine Änderungen vor.

- Die Angaben der BEW wurden überprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes 105 kann ohne Änderungen fortgeführt werden.



## Hansestadt Wipperfürth

### Schreiben Nr. 7 Oberbergischer Kreis, Der Landrat, Amt für Planung und Straßen vom 15.03.2017

#### **Niederschlagsentwässerung**

Bei Einleitung in ein Gewässer ist zu prüfen, dass die Einleitungsmenge und der stoffliche Eintrag gewässerverträglich sind. Die Einleitung muss den Anforderungen des Merkblattes BWK M3 / M7 und den 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) entsprechen.

\*\*\*\*\*

Der Nachweis entsprechend des BWK-M7 ist mittlerweile erbracht. Die Firma Jokey Plastik braucht keine speziellen Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung für den Bestand und die Erweiterung, die dem Bebauungsplan Nr. 105 Gewerbe-August-Mittelsten-Scheid-Straße zugrunde liegen, zu treffen. Der Bach hat die erforderliche Leistungsfähigkeit.

→ Der Entwurf des Bebauungsplanes kann unverändert fortgeführt werden.

#### **Gewässerschutz**

Der Bebauungsplan Nr. 105 sieht gewerbliche Bauflächen im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Gaulbachs vor. Aus hochwasseraufsichtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, sofern die Hansestadt Wipperfürth die Regelungen des § 78, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt und die Belange des § 78, Abs. 2, Nr. 1-9 WHG im Rahmen eines Zulassungs-/Befreiungsantrages gegenüber der Unteren Wasserbehörde des OBK darlegen kann.

#### **§ 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

##### **Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete**

(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, .....

- (2) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn



## Hansestadt Wipperfürth

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Der oben genannte Zulassungs-/Befreiungsantrag kann gemeinsam in einem Antrag für die Änderung des FNP und die Aufstellung des B-Plans 105 beantragt werden.

\*\*\*\*\*

Im Zuge des Antrags auf Befreiung von den Verbotsvorschriften des § 78, Absatz 1 Nummer 1, wurde am 28.03.2017 mit dem Umweltamt und der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises, dem Wupperverband, dem Regionalforstamt Bergisches Land Gummersbach, mit Vertretern von Jokey Plastik und dem Planungsbüro Schumacher ein Vorort-Termin durchgeführt, in dem die Inanspruchnahme des Retentionsraums und die Zuordnung einer geeigneten Fläche für die erforderliche Kompensation abgestimmt wurde. Während des Termins verpflichtete sich die Firma Jokey Plastik, die zu diesem Zeitpunkt noch geplante Gewerbegebietserweiterung im Südosten aus dem Überschwemmungsgebiet herauszunehmen. Hierdurch ist nur noch die Parkplatzerweiterung im Nordosten zu berücksichtigen, die kleinflächig in den Retentionsraum eingreift. Im Ortstermin wurde der Bereich um die angelegte Flutmulde in der Gaulbach-Aue von allen Amtsvertretern als besonders geeignet gesehen, nur hier den notwendigen kompensatorischen Retentionsraum zu schaffen. Die weitergehenden Ingenieurarbeiten sind im Gange. Es ist davon auszugehen, dass schon im Zuge der Offenlage ein Benehmen mit den entsprechenden Behörden hergestellt werden kann. Dies ist ein vom Bauleitplan-Verfahren unabhängiges Verfahren, das jedoch die Voraussetzungen schafft, die avisierten Vorhaben in diesen Bereichen später umsetzen zu können.

→ Der Entwurf des Bebauungsplanes wird die Fläche der zukünftigen



## Hansestadt Wipperfürth

Flutmulden festsetzen. Die Fläche des kompensatorischen Retentionsraums wird im Bebauungsplan gem. § 9, Absatz 1 Nummer 16 als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Flutmulde festgesetzt.

### **Brandschutz**

Der Brandschutz weist auf eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden hin. Der Brandschutz verweist auch auf den § 5 Bauordnung NRW hin, der die Regelungen für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerwehr regelt.

\*\*\*\*\*

Gemäß Aussage der Firma Jokey Plastik werden die entsprechenden Forderungen eingehalten.

→ Der Entwurf des Bebauungsplanes 105 kann unverändert fortgeführt werden.

### **Bodenschutz**

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollten folgende Hinweise beachtet werden:

- Der bodenbezogenen Eingriffs-/Ausgleichs-Berechnung im Planverfahren kann gefolgt werden.
- Es ist davon auszugehen, dass bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Es wird empfohlen, Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeindringen zu schützen, den im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobenen und ausgehobenen Oberboden auf dem Grundstück zu belassen.

→ Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis in der Begründung, den abgeschobenen Oberboden im Bereich des Geländes zu belassen, wird in dem Umweltbericht mit aufgenommen.

### **Schreiben Nr. 8 Wupperverband vom 16.03.2017**

Durch das Plangebiet fließt der Gaulbach. Bevor sich der Wupperverband zur Umsetzung des neuen Bebauungsplanes äußern kann, will er einen Ortstermin mit dem planenden Büro am 28.03.2017 abwarten, bei den Beeinflussungen des Gewässers sowie Ausgleichsmaßnahmen und Ersatz



## Hansestadt Wipperfürth

von verlorenem Retentionsraum bei Eingriffen in das gesetzlich festgelegte Überschwemmungsgebiet mit der Unteren Wasser- und Landschaftsbehörde (mittlerweile Naturschutzbehörde) des Oberbergischen Kreises erörtert werden sollen.

\*\*\*\*\*

Der Termin hat stattgefunden. Hier wurde einvernehmlich mit allen Beteiligten der zuzuordnende Retentionsraum festgelegt. Dieser wird im Bebauungsplan gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 16 Flächen für die Regelung des Hochwasserabflusses Zweckbestimmung Flutmulde festgesetzt.

→ Die Festsetzung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 16 wird in den Planentwurf aufgenommen.

### Schreiben Nr. 9 LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Denkmalschutz, vom 21.03.2017

Diesem Schreiben ging eine telefonischen Anmerkung des Amtes für Denkmalschutz bei der Hansestadt Wipperfürth voraus, dass Bedenken dahingehend bestehen, das Hochregallager würde zu einer visuellen Überprägung der knapp 90 m entfernt entlegenem Baudenkmal, insbesondere des ehemaligen Wolllagers, führen. Hierauf fanden Absprachen zwischen der Bezirksregierung, dem planenden Büro und der Firma Jokey Plastik statt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Hochregallager keine visuellen Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude haben wird, dass aber im Vorentwurf des Bebauungsplanes die Grünfläche nordöstlich des Teiches auf ein schmales Band reduziert wurde und die hier möglichen baulichen Anlagen tatsächlich zu einer visuellen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ensembles führen könnte. Vor diesem Hintergrund wurde vereinbart, im Entwurf die Grünfläche auszuweiten und den hier vorhandenen Baumbestand zweireihig zu erhalten. Hierdurch ist eine deutlich bessere Eingrünung des denkmalgeschützten Ensembles mit einer visuellen Abschirmung der restlichen Gewerbegebietsflächen möglich. Dieser veränderte Entwurf wurde unmittelbar nach Absprache der Bezirksregierung zugesandt. Auf Basis dieses übermittelten Entwurfes erfolgte die im Zuge der Beteiligung nun schriftlich eingereichte Stellungnahme:

\*\*\*\*\*

"Dem geänderten Plan kann entnommen werden, dass dem historischen, denkmalgeschützten Betriebsbereich vor dem Baudenkmal historisches Wolllager ein wesentlich breiterer Ufer-/Böschungsbereich zugestanden wird, sodass der jetzige Baumbestand in zweiter Reihe und um den Teich herum als Bestandsbegrünung und optische Blende für eine mögliche Bebauung auf dem Betriebsgelände erhalten und fortgeschrieben bleibt. Denkmalpflegerisch ist es wichtig in diesem Zusammenhang, dass der Denkmalbereich nicht nur durch die enorme Höhenentwicklung der geplanten Betriebsbauten von 16m-18 m Höhe in der Ansicht und Erlebbarkeit von öffentlichem Stadtraum und



## Hansestadt Wipperfürth

Betrachtungsstandpunkt aus dominiert wird. Mit der planerischen Festsetzung und Umsetzung der noch bestehenden Grünflächen und Baumreihen sind die denkmalpflegerischen Belange ausreichend berücksichtigt worden."

→ Die denkmalpflegerischen Anregungen wurden unmittelbar in den Planentwurf integriert. Eine Fortschreibung des Entwurfs kann somit unverändert vorgenommen werden.

### Schreiben Nr. 10 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich 2, Bau-, Planen und Umwelt, vom 23.03.2017

Aus Sicht der Unteren Bauaufsicht soll die Festsetzung Stellplätze überprüft werden. Entsprechend der derzeitigen Festsetzung sind Stellplätze gegenwärtig nur im westlichen Bereich zulässig. Der Antragsteller beabsichtigt jedoch die Realisierung einer Stellplatzanlage jenseits der dafür vorgesehenen Flächen. Daher sollten Stellplatzanlagen grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

\*\*\*\*\*

Da kein Ausschluss von Stellplätzen im Bereich überbaubarer Flächen im Bebauungsplan erfolgte, sind Stellplätze im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Der Bebauungsplan weist durch die Ausweisung von Stellplätzen nur auf die besonderen Situationen im Norden an der August-Mittelsten-Scheid-Straße hin, um klarzustellen, dass hier Stellplätze bei der Erweiterung vorgesehen sind. Eine entsprechende Anpassung der Festsetzungen ist zwingend nicht erforderlich.

→ Änderungen im Planentwurf sind nicht erforderlich

### **Tiefbauabteilung**

Aus Sicht der Tiefbauabteilung wird der Hinweis gegeben, dass der gegenwärtige Straßenquerschnitt der Gemeindestraße vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Zunahme des Lkw-Verkehrs nicht ausreichen könnte. Zudem wird der Hinweis gegeben, dass die oben genannte Straße stellenweise über private Grundstücke führt, was eine Sicherung im Sinne einer Widmung erstrebenswert erscheinen lässt. Gleichzeitig ist anzumerken, dass die betreffende Straße nicht auf die August-Mittelsten-Scheid-Straße, sondern auf die L302 mündet.

\*\*\*\*\*

Die Gemeindestraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und liegt im Bereich der vorhandenen Flurstücksgrenze. Eine erhebliche Steigung oder Zunahme des Lkw-Verkehrs ist mit der Firmenerweiterung nicht gegeben. Es ist jedoch empfehlenswert, im Zuge des weiteren B-Plan-Verfahrens die Engstelle im Bereich der Hauptandienung von 5 m Breite auf 7,35 m im relevanten Hauptandienbereich der Gemeindestraße zur Firma



## Hansestadt Wipperfürth

auszuweiten. Hierdurch ist ein Begegnungsverkehr Lkw/Lkw bei langsamer Fahrt möglich (siehe Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006). Durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche kann die entsprechende Widmung seitens der Hansestadt Wipperfürth erfolgen. Der Bebauungsplan wird im Bereich des vorderen Abschnittes der Gemeindestraße, über die die maßgebliche Andienung der Firma erfolgt, auf die notwendige breite von 6,50 m angepasst.

→ Der Planentwurf wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

### **Schreiben Nr. 11 vom 03.04.2017, Nachtrag zum Schreiben vom 15.03.2017 des Oberbergischen Kreises**

Der im Plan befindliche Bebauungsplan Nr. 105 Gewerbe-August-Mittelsten-Scheid-Straße muss die mit der Aufhebung des BP 55 entfallenen Ausgleichsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der standörtlichen Entwicklung, adäquat ersetzen. Diese neuen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum BP 105 für das Kompensationsflächenkataster des Oberbergischen Kreises besonders kenntlich zu machen.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich auszuschließen, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt werden, dass Baufeldräumungen (Gehölzfällungen bzw. -Rodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen dürfen.

\*\*\*\*\*

Die Zuordnung des erforderlichen Kompensationsbedarfs für den BP 105 und die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen des BP 55, der aufgehoben wird, erfolgt in der externen Ausgleichsfläche in Fähnrichstüttem, die mit der Firma Jokey Plastik, der Unteren Naturschutzbehörde und dem Regionalforstamt Bergisches Land Gummersbach abgestimmt wurde. Hier sind einvernehmlich die erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen besprochen worden, die den notwendigen externen Kompensationsumfang voll umfänglich abdecken. Umfang, Art der Maßnahme und deren Abgrenzung sind zwischenzeitlich festgelegt worden. Die Regelungen zu Fällarbeiten werden in die Planung integriert.

→ Die Planung wird um die externe Ausgleichsfläche ergänzt.  
Die Regelungen zu Fällarbeiten werden im Entwurf festgesetzt.

### **Eingegangene Schreiben, die keiner Abwägung bedürfen**

Folgende, nicht abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen, die die Planung grundsätzlich begrüßen, oder für die die Planung keine Relevanz



## Hansestadt Wipperfürth

aufweist, sind eingegangen:

1. PLEdoc GmbH vom 17.02.2017
2. Amprion vom 21.02.2017
3. IHK Industrie- und Handelskammer Köln vom 09.03.2017
4. Unitymedia vom 09.03.2017
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Ländliche Entwicklung und Bodenordnung, vom 15.03.2017

### Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3, Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

#### **Anlieger-Anregung vom 15.03.2017**

Die Anlieger sind gegen die beabsichtigte Änderung des Plans, da die Grünfläche, die im Bereich des ehemaligen Obergrabens festgesetzt war, eine Zäsur zwischen gewerblicher und gemischter Baufläche auch im Sinne des Trennungsgrundsatzes als sinnvoll gesehen wird. Die gewerbliche Baufläche reicht nach Vorentwurf bis an die Grenze der gemischten Baufläche nun heran. Das geplante Hochregallager wirkt aufgrund der Höhe und Nähe sehr massiv auf das benachbarte Grundstück und vermittelt das Gefühl, dass das Grundstück durch das Hochregallager absolut dominiert wird. Die Einwender bitten um Änderung der Planung und von der Errichtung des Hochregallagers in unmittelbarer Nähe zu ihrem Grundstück, zumindest aber eine von der im Bebauungsplan festgesetzten Verkürzung der Abstandsflächen abzusehen.

\*\*\*\*\*

Im Bebauungsplan grenzen, was vor dem Hintergrund der hier anzutreffenden Gemengelage durchaus sinnvoll ist, Gewerbegebiet und Mischgebiet unmittelbar aneinander. Die überbaubaren Flächen weisen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet eine Distanz von 12 m - 13 m auf. Im Grenzbereich des Gewerbegebietes zum Mischgebiet wird auf der gesamten Grenzlinie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird eine gewisse visuelle Abschirmung auch seitens der Gewerbeflächen vollzogen. Die Höhenfestsetzungen beschränken das zukünftige Hochregallager auf eine Höhe von 304 m NHN, sodass das Hochregallager auf etwas über 17 m über dem heutigen Geländeniveau liegen wird. Im Bereich des Mischgebietes, in dem das Grundstück der Einwender liegt, schränkt der Bebauungsplan die bauliche Höhe auf ein zweigeschossiges Gebäude mit einer maximalen Höhe von 297 m NHN. Dies entspricht in etwa einem Gebäude von ca. 9,50 m - 10 m Höhe über Gelände. Im Bereich des Straßenzuges Niedergaul (L 302) weist die jetzige Bebauung



## Hansestadt Wipperfürth

überwiegend zwei- zum Teil dreigeschossige Bauweise auf, sodass hier Höhen von 303 m NHN als maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. Sie liegen somit 1 m unter der maximalen Gebäudehöhe, die für den Bereich des zukünftigen Hochregallagers festgesetzt wurde. Das ehemalige Wolllager weist an seinem höchsten Punkt eine Höhe von 302,18 m auf und ist somit nur 82 cm niedriger als die maximale Höhenfestsetzung im Mischgebiet an der Straße Niedergaul bzw. 1,82 m niedriger als das zukünftige Hochregallager in ca. 95 m Entfernung. Eine defizitäre Situation bezüglich der Höhenentwicklung, die der BP 105 in den genannten relevanten Bereichen festsetzt, ist vor diesem Hintergrund nicht zu sehen.

Bezogen auf die gegenwärtige Situation des im Mischgebiet eingeschossigen Wohnhauses wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischen Planungsamt und Bauordnungsamt der Hansestadt Wipperfürth abgestimmt. Grundsätzlich ist die Realisierung des Hochregallagers mit entsprechender Höhenentwicklung an dem vorgesehenen Ort möglich. Eine Höheneinschränkung besteht für den obersten Hallenbereich auf 14 m Länge, wobei in diesem Bereich grundsätzlich auch Gebäudehöhen von 12,5 m - 13,5 m über Gelände möglich wären. Der relevante Bereich befindet sich zusätzlich nördlich des gegenüberliegenden Grundstückes und weist Abstände zum vorhandenen Wohnhaus von mindestens 16 m auf. Die für ein Hochregallager dringend benötigte Grundstruktur kann an dieser Stelle nicht verändert werden, da eine Verlagerung des Hochregallagers aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes nicht möglich ist. Da die zusätzlichen 3,5 Höhenmeter mit Realisierung des Hochregallagers weder Gefahren aus Sicht des Brandschutzes noch Beeinträchtigungen der Lichtverhältnisse (Lage nördlich der Eingabensteller) noch sonstige erhebliche städtebauliche Beeinträchtigungen einhergehen und dies auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht so gesehen wird, konnte in Abstimmung zwischen Planungs- und Bauordnungsamt der Hansestadt Wipperfürth gem. § 9, Abs. 2a BauGB festgesetzt werden, dass die im relevanten Bereich liegenden Gewerbegebietsflächen ebenfalls mit Abstandsflächen von 04 H für die Errichtung eines Hochregallagers zulässig sind. 04 H entspricht darüber hinaus dem Abstand, der grundsätzlich bei Gebäudelängen bis 16 m zulässig ist.

→ Der Entwurf kann ohne Änderungen fortgeschrieben werden.

### Beteiligung der Nachbargemeinden

Seitens der Nachbargemeinden liegen keine Anregungen vor.



## Hansestadt Wipperfürth

### 2. Zustimmung zum Entwurf

Dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 Gewerbe August-Mittelsten-Scheid-Straße mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

*Die TOPs 1.4.2, 1.4.3 und 1.4.4 wurden zusammengefasst beraten unter TOP 1.4.2.*

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Wipperfürth, den 28.11.2017

Der Bürgermeister

Im Auftrag

*gez. Karin Leiter*