



Auszug

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

- 1.4.4. Flächennutzungsplan, 7. Änderung, Bereich Niedergaul**
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf
Vorlage: V/2017/666

- 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



Hansestadt Wipperfürth

dem Agathaberger Weg nach Süden weiter verläuft. Der Weg wird von den 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. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist keine Anpassung erforderlich.

→ Der Entwurf des Flächennutzungsplanes kann ohne Veränderungen fortgeschrieben werden.

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 Flächennutzungsplanes kann ohne Veränderungen fortgeschrieben werden.

Schreiben Nr. 3 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. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Anpassungen erforderlich.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Entwurfs sind nicht erforderlich.



Schreiben Nr. 4 Oberbergischer Kreis, Der Landrat, Amt für Planung und Straßen vom 15.03.2017

Bodenschutz

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

- Nach dem Rückbau des ehemaligen KFZ-Handels auf der Planfläche sollte die Baugrube aufgrund vorhandener Vorbelastungen an der Gebäudesubstanz in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde frei gemessen werden. Dies ist bisher nicht erfolgt, sodass evtl. geplante Folgenutzungen beeinträchtigt werden können.
- Nach Auswertung der digitalen Bodenbelastungskarte 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, um Flächen auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden vor Schadstoffeinträgen zu schützen, den im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobenen und ausgehobenen Oberboden auf dem Grundstück zu belassen.

Die Anregung zielt auf die Bauausführung. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist keine Änderung der Planung erforderlich.

→Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Entwurf kann ohne Änderung festgeschrieben werden.

Eingegangene Schreiben, die keiner Abwägung bedürfen

Folgende, nicht abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen, die die Planung grundsätzlich begrüßen, oder für die die Planung keine Relevanz aufweist, sind eingegangen:

1. Bergische Energie- und Wasser GmbH, Planungsabteilung vom 13.02.2017
2. Amprion GmbH vom 21.02.2017
3. PLEdoc GmbH vom 17.02.2017
4. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Bergisches Land vom 24.02.2017
5. Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Oberberg vom 09.03.2017



Hansestadt Wipperfürth

6. Unitymedia NRW GmbH vom 09.03.2017
7. Bezirksregierung Köln, Dez. 33 vom 15.03.2017
8. Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, Bauen, Planen und Umwelt vom 23.03.2017
9. Oberbergischer Kreis - Untere Naturschutzbehörde vom 03.04.2017, Nachtrag zum Schreiben vom 15.03.2017

1.2 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.

Die grundsätzliche Abwägung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes: 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 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 Wollager weist an seinem höchsten Punkt eine Höhe von 302,18 m auf und ist somit nur



Hansestadt Wipperfürth

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 Höhengrenze 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 Eingabestelle) 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.

Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine städtebaulichen Bedenken bestehen, kann die im FNP vorgesehene Darstellung von gemischten Bauflächen angrenzend an gewerblichen Bauflächen unverändert beibehalten werden. Es wird eine Situation geschaffen, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes üblich ist.

→ Der Entwurf der 7. Änderung kann ohne Änderungen fortgeschrieben werden.

Beteiligung der Nachbargemeinden

Seitens der Nachbargemeinden liegen keine Anregungen vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig



Hansestadt Wipperfürth

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