



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 26a.2 Sanierungsgebiet West,  
Bereich 2, 1. vereinfachte Änderung**

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	23.01.2019	Vorberatung
Stadtrat	Ö	26.02.2019	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**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand ebenfalls im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 statt.

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

**Anliegeranregung Nr. 1 vom 15.11.2018**

Folgende Eingabe wurde ins Planverfahren eingestellt:

Als Anlieger und Eigentümer einer an der Passage liegenden Immobilie geht mit dem angestrebten Wegfall der Passage eine Zugangsmöglichkeit verloren.

Die Erschließung des Anwesens über die Passage war lt. Petent Gegenstand der Baugenehmigung 258/85.

Zudem wurde eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem seinerzeitigen Eigentümer geschlossen, die dem Petenten ein Nutzungsrecht einräumt. Im Rahmen des Vertrags wurde auch eine Übertragung dieser Rechte auf den jeweiligen Rechtsnachfolger vereinbart.

Mit dem möglichen Wegfall erwartet er erhebliche negative Auswirkungen für sein Anwesen, da eine wichtige Anbindung entfallen würde. Er befürchtet zudem finanzielle Nachteile bei der Verpachtung oder einem etwaigen Verkauf.

Außerdem wird die fehlende Benachrichtigung der von der Planung Betroffenen bemängelt.

\*\*\*\*\*

#### Wegfall des Haupteingangs des Ladenlokals, Wege- und Nutzungsrecht und finanzieller Ausfall:

Zwischenzeitlich wurde durch die Verwaltung und auch den privaten Grundstückseigentümer eine Prüfung der vorgebrachten Anregungen vorgenommen.

Dabei hat sich gezeigt, dass eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Petenten und dem seinerzeitigen Eigentümer getroffen wurde. Allerdings ist keine Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgt.

Ebenso wurde seitens der Verwaltung herausgearbeitet, dass die Eingangssituation über die Passage Gegenstand der Baugenehmigung war und somit öffentlich-rechtlich abgesichert ist.

Mit dem angestrebten Wegfall der Passage würde somit offensichtlich ein entschädigungspflichtiger Tatbestand zugunsten des Petenten eintreten.

Zwischenzeitlich wurde seitens des neuen Eigentümers des Einzelhandelsbetriebs erklärt, dass eine Alternativplanung, die einen Umbau des Marktes ermöglicht ohne die bestehende Passage zu verändern, weiterverfolgt werden soll.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus folgende Konsequenz bzw. Vorgehensweise:

1. Abkoppelung des Bereichs der Passage vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans. Für den Fall eines erneuten Planungsbedarfs im Bereich der Passage ist hierfür ein selbständiges Änderungsverfahren einschließlich der dazugehörigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.
2. Fortführung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Planinhalten „Fassadengestaltung“ und „Vordach“ sowie die Erweiterung der Baugrenzen im Hofbereich und an der Bahnstraße im nördlichen Bereich mit Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses.

Die reduzierte Fassung dieses Änderungsbereichs lässt im Rahmen der Abwägung eine sachgerechte Konfliktbewältigung zu. Für diesen Teilbereich wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren keine relevanten Anregungen vorgebracht bzw. für diese Planinhalte ist keine abwägungsrelevante Betroffenheit insbesondere der vom Petenten vorgebrachten Anregungen festzustellen.

Lt. Krautzberger in Ernst/ Zinkhahn/ Bielenberg/ Krautzberger im Kommentar zum BauGB, § 4a, Randnummern 21a, 128 Lieferung, Februar 2018, ist die

Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in zwei Bebauungspläne ohne nochmalige Auslegung getrennter Entwürfe zulässig, wenn dadurch keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen und keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, die die Grundzüge der Planung berühren (VGH Mannheim Beschl. v. 20.9.1996 – 8 S 2466.95 –).

Demnach werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn die Gemeinde nur einen räumlich abgegrenzten Teil eines ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ohne erneute Auslegung als Bebauungsplan verabschiedet und für den abgetrennten Planbereich das Aufstellungsverfahren mit entsprechender Durchführung erneuter Beteiligungsverfahren gesondert fortführt.

Nach Sachlage hat der BGH eine erneute Beteiligung der Eigentümer nicht für geboten erachtet, da sie durch das gewählte Verfahren (Abtrennung eines Planteils) keine Nachteile im Hinblick auf die Nutzbarkeit ihres Grundstücks erfuhren. [...]

Zudem wird im vorliegenden Abwägungsfall der Anregung des Petenten Rechnung getragen. Die Aufrechterhaltung der Passage erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch des Petenten. Eine Belastung für andere Betroffene oder für andere Belange ergibt sich hieraus nicht.

Mit Mail vom 09.01.2019 wurde vom Antragssteller eine Erklärung abgegeben, wonach er sich mit der dargestellten Vorgehensweise einverstanden erklärt und die o.a. Planungsalternative zur Umsetzung kommt.

Aufgrund des dargestellten Sachverhalts wird für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans die in den Ziffern 1 und 2 dargelegte Vorgehensweise beschlossen.

→ Passage bleibt weiterhin für die Allgemeinheit offen und Freigabe zum Satzungsbeschluss ohne erneute Offenlage.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Anregung, dass die Öffentlichkeit nicht ausreichend über das Bauleitplanverfahren informiert und beteiligt worden ist, kann zurückgewiesen werden. Die öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ist ordnungsgemäß durchgeführt worden. Gemäß § 15 Hauptsatzung der Stadt Wipperfürth vom 08.10.1999 erfolgte die Bekanntmachung am 07.10.2018 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel der Hansestadt Wipperfürth am Rathaus, eingangs der Marktstraße, für die Dauer von einer Woche und nach vorheriger Hinweisbekanntmachung am 29.09.2018 in der Bergischen Landeszeitung.

Weiterhin ist hinsichtlich der Beteiligung bzw. Information der Öffentlichkeit zu erwähnen, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs abgewickelt wird. Eine „Einzelbeteiligung“ bzw. gesonderte Information von Betroffenen ist in den gesetzlichen Vorschriften nicht vorgesehen.

→ Vor diesem Hintergrund ist diese Anregung zurückzuweisen.

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

### **E-Mail Nr. 2 Oberbergischer Kreis vom 16.11.2018**

Seitens des Oberbergischen Kreises bestehen gegenüber der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26a.2 keine Bedenken. Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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 sind, auch wenn sie erhöht wird, 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 2104 – vom 26.05.2004).

\*\*\*\*\*

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **Schreiben Nr. 3 bis Nr. 9**

- Schreiben Nr. 3 – PLEDOC GmbH vom 16.10.2018
- Schreiben Nr. 4 – Aggerverband vom 25.10.2018
- Schreiben Nr. 5 – Unitymedia vom 26.10.2018
- Schreiben Nr. 6 – Industrie- und Handelskammer Köln vom 05.11.2018
- Schreiben Nr. 7 – Westnetz GmbH vom 06.11.2018
- Schreiben Nr. 8 – BEW GmbH, Wipperfürth vom 07.11.2018
- Schreiben Nr. 9 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 16.11.2018

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.

\*\*\*\*\*

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

**Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 26a.2 „Sanierungsgebiet West, Bereich 2“, vereinfachte Änderung - bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragssteller getragen. Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

### **Demografische Auswirkungen:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

### **Begründung:**

Zu 1:

Es sind neun Stellungnahmen eingegangen. Sieben bedürfen keiner Abwägung. Zwei Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt.

Zu 2:

Gegenüber dem ausgelegten Entwurf werden Änderungen aus der Offenlage übernommen. Und zwar entfällt die Option der Teilschließung der Passage. Die zeichnerische und textliche Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans in Form eines Geh- und Leitungsrecht „Passage im EG“ behält unverändert ihre Gültigkeit.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB (Schreiben eines Anliegers vom 15.11.2018 und Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 16.11.2018)
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 26a.2 Sanierungsgebiet West, Bereich 2, 1. Änderung (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung