



**Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung**

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- 2. Zustimmung zum Entwurf**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.09.2019	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

- 1. Abwägung der in der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2018 bis 11.01.2019 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 10.12.2018 bis 11.01.2019 eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Einleitung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.12.2018 bis zum 11.01.2019 statt. Die frühzeitige 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 10.12.2018 bis zum 11.01.2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

- 1.1 Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen Unterrichtung der Öffentlichkeit)**

Schreiben Nr. 1 von Anwohnern, vom 27.12.2018

**Teilanregung 1:** Es wird die Befürchtung geäußert, dass durch die geplante Änderung die Qualität und Güte des Grundstücks der Anliegerpartei sowie der Wert deren Hauses gemindert und die Nutzung des Grundstücks durch die geplante Nachbarschaftsbebauung eingeschränkt wird. Angeführt wird, dass die Änderung zu einer Einschränkung der Sonnenstunden auf dem eigenen Grundstück führt; und einen erhöhten Schatteneinfall auf die Gartenflächen und

das Haus nach sich zieht.

\*\*\*\*\*

Das Grundstück der Einwenderpartei liegt im Allgemeinen Wohngebiet WA11 und nimmt Teil an einem langgestreckten Baufensterband. Verglichen mit der Situation zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück entsteht durch die neuen Baufenster der 10. Änderung keine andere planungsrechtliche Situation: im Gegenteil beträgt der Abstand zwischen den Baufenstern durch den beide Baufenster trennenden Fußweg insgesamt 9 m. Der Abstand ist damit für ein Allgemeines Wohngebiet alles andere als untypisch. Eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit oder gar eine Wertminderung ist durch eine Nachbarbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht gegeben.

Angesichts des wegen des Fußweges und der erforderlichen Grenzabstände vorgesehenen Abstandes zwischen bestehendem und geplantem Baufenster von 9 m, der auch für den Änderungsbereich geltenden Höhenbeschränkungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, den auch im Änderungsbereich festgesetzten Firstrichtungen und schließlich der Lage der neuen Baufenster im Nordwesten des Grundstücks der Einwender ist eine den gesunden Wohnverhältnissen in Allgemeinen Wohngebieten nicht entsprechende Belichtungs- und Besonnungssituation nicht gegeben.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 2:** Befürchtet werden darüber hinaus derzeit noch nicht absehbare Lärmemissionen und Beeinträchtigungen des Freizeitwertes des unmittelbar angrenzenden eigenen Hauses und Grundstücks.

\*\*\*\*\*

Es ist nicht erkennbar, wieso durch zwei zusätzliche Einzel- oder Doppelhäuser auf bisher als Garten genutzten Flächen in einem Allgemeinen Wohngebiet Lärmimmissionen hervorgerufen werden könnten oder eine Beeinträchtigung des Freizeitwertes eines benachbarten Wohnhauses und Grundstücks eintreten sollten, das ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet verortet ist.

Während der Bauphasen ist allerdings mit Beeinträchtigungen und insbesondere Lärmimmissionen durch Baumaschinen zu rechnen, die aber in Baugebieten zwangsläufig als gebietsimmanent zu gelten haben. Auch durch den Bau des Wohnhauses der Einwender wurden solche baubedingten Beeinträchtigungen für das Umfeld der Baumaßnahme ausgelöst.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 3:** Weiterhin ist zu befürchten, dass die Errichtung einer Blickschutzwand notwendig würde, um zukünftig zu erwartender Einsichtnahme aus den geplanten Neubauten zu verhindern, was erhebliche Kosten sowie eine weitere Wertminderung des eigenen Objektes nach sich ziehen würde.

\*\*\*\*\*

Die durch die 10. Änderung ermöglichte Nachverdichtung in einem bereits entwickelten Allgemeinen Wohngebiet entspricht mit den vorgenommenen Ausweisungen und Festsetzungen einem für Allgemeine Wohngebiete in Hinsicht auf die bauliche Verdichtung und vorgegebene bauliche Abstände üblichen und typischen Maß. Ein Anspruch auf Nichteinsichtnahme durch Nachbarn besteht nicht. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Übliche Maßnahmen zum gegebenenfalls gewünschten Selbstschutz sind Bepflanzungen, blickdichte

Einfriedungen und nicht zuletzt Gardinen und Vorhänge.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 4:** Abschließend werden Bedenken vorgebracht hinsichtlich der erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, die zu erwarten ist, wenn die bisherige naturnah geführte Fläche gegen die geplante Wohnhausbebauung ausgetauscht wird.

\*\*\*\*\*

Beim Änderungsbereich mit den Flurstücken 144 und 145 handelt es sich um artenarme Hausgartenflächen, die keineswegs naturnah gestaltet sind. Die durch die 10. Änderung ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung werden nach den Vorgaben des Baugesetzbuches selbstverständlich durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und bewertet. Der Fachbeitrag weist Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffsfolgen auf.

Dem Artenschutz wird gemäß dem Bundes-Naturschutzgesetz durch eine Artenschutzrechtliche Prüfung entsprochen, die gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten festlegt.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 5:** Es wird gefordert, die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen und die Stellungnehmer zukünftig mittels postalischer Mitteilungen über jegliches weitere Vorgehen in diesem Plan auf den aktuellen Stand zu bringen. Ein persönliches Gespräch wird angeboten.

\*\*\*\*\*

Das Verfahren zur Aufstellung und zur Änderung eines Bebauungsplanes wird geregelt im Baugesetzbuch BauGB, der Gemeindeordnung und den kommunalen Satzungen. Aus Gründen der Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger ist eine separate postalische Verfahrensbeteiligung Einzelner nicht vorgesehen. Das gilt auch für unmittelbar betroffene Anlieger. Es wird auf die öffentlichen Bekanntmachungen u. a. in der örtlichen Presse, die ortsüblichen Aushänge und auf die Internetseite der Hansestadt Wipperfürth verwiesen.

→ Der Anregung kann nicht gefolgt werden.

Schreiben Nr. 2 eines Anwohners, vom 08.01.2019

**Teilanregung 1:** Aufgrund der extremen Hanglage sind die Grundstücke 144 und 145 als Bauland ungeeignet. Das Gelände fällt auf 28 m ca. 5 m ab, das entspricht einem Gefälle von ca. 18 %. Hinzu kommt noch eine etwa 30 m lange Zufahrt mit dem gleichen Gefälle. Fahrzeuge, die hier ins Rutschen geraten, landen unweigerlich auf dem unterhalb des Grundstücks verlaufenden Fußweg. Für Rettungsfahrzeuge ist der Weg zu steil und für Rollstuhlfahrer selbst mit Hilfsperson unpassierbar (max. 12 %). Da sich unterhalb des Grundstücks kein Schmutzwasserkanal befindet, muss Schmutzwasser aufwändig mit einer Abwasserhebeanlage fast 10 m hoch zum Lindenstumpf gepumpt werden. Der Untergrund ist weich und mit Wasseradern durchzogen. Beim eigenen Haus unmittelbar nordöstlich von Flurstück 144 wurden die Fundamente 4 m tief ausgebagert, bis man auf tragfähigen Grund stieß. Es wird befürchtet, eventuell

unerfahrene Bauherren in ein finanzielles Abenteuer zu stürzen. Die Wasseradern treten in Form von kleinen Quellen auf dem eigenen Grundstück und auf dem Gelände unterhalb aus dem Boden und haben wahrscheinlich der Straße unterhalb ihren Namen gegeben („An den Quellen“).

\*\*\*\*\*

Unbestreitbar liegen die neuen Baugrundstücke im nördlichen Änderungsbereich der 10. Änderung an einem auslaufenden Hang, allerdings sehr nahe am Hangfuß. Im Gegensatz zum steiler abfallenden Hangrücken ist der für eine Bebauung vorgesehene Bereich für Bauvorhaben im Oberbergischen Land keinesfalls untypisch steil. Bereits der Ursprungsplan macht mit den Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung deutlich, wie eine Hangbebauung problemlos ermöglicht werden kann.

Die im Änderungsbereich fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsplanes erlauben Zufahrten mit einer Neigung bis 10 % Gefälle. Sollte sich im weiteren Verfahren herausbilden, dass diese Neigung nicht einzuhalten bzw. herzustellen ist, kann eine (dann längere) Zufahrt in mehr hangparalleler Führung erfolgen, die dann nördlich des Wohnhauses Lindenstumpf 1 auskommt.

Eine Schmutzwasserbeseitigung über häusliche Hebeanlagen ist technisch gesehen auch über eine längere Distanz sicher möglich und in anderen Wipperfürther Wohnlagen auch beinahe als ortsüblich zu bezeichnen.

Ob auch der Hangbereich die gleichen Untergrundeigenschaften aufweist wie das Grundstück des Einwenders ist fraglich. Hydrogeologisch treten Quellbereiche mit entsprechend weichen Untergründen unterhalb eines Hanges auf und nicht oberhalb des Hangfußes. Baugrunduntersuchungen geben auch unerfahrenen Bauherren in dieser Hinsicht Klarheit und sollten vor keinem Bauvorhaben unterbleiben. Eine Überforderung ist hierdurch jedenfalls nicht erkennbar.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 2:** Vegetation und Freiräume gehen verloren, letzte Wanderwege für Kleintiere werden versperrt. Mit großem Aufwand betreibt der Stellungnehmer unterhalb des Geländes einen kleinen Teich ungefähr an der gleichen Stelle, wo auch im Urgelände der Langenbick ein kleiner Teich war. Im Laufe der Jahre haben sich hier viele Tiere und Insekten wieder angesiedelt (Lurche, Frösche, Fische, Libellen, Bienen, Hummeln, Spinnen, Vögel u. v. m.). Auch der unter Naturschutz stehende Lederlaufkäfer kommt hier vor. Eine Bebauung des Nachbargrundstückes würde dieses Biotop sicher zerstören.

\*\*\*\*\*

Der (nördliche) Änderungsbereich der 10. Änderung stellt sich derzeit als artenarmer Hausgarten dar. Mit der durch die Änderung ermöglichten Wohnbebauung wird der größere Teil der beiden Flurstücke erwartungsgemäß Hausgarten bleiben: Die 10. Änderung übernimmt die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 GRZ aus dem Ursprungsplan, d. h. mit dem Wohnhaus können - trotz eines größeren Baufensters - nicht mehr als 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Entsprechend weniger bedeutend sind die Wirkfaktoren auf Boden, Fläche, Natur und Landschaft. Die Eingriffsfolgen werden zudem durch einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Die daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen sind darauf ausgerichtet, einen vollständigen Ausgleich im Sinne der

Naturschutzgesetzgebung für die ermöglichten Eingriffe zu leisten. Inwieweit tatsächlich letzte Wanderwege für Kleintiere versperrt werden, wird letztlich im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt werden. Nach menschlichem Ermessen und derzeitigem Kenntnisstand sind Trittsteinfunktionen für die vergleichsweise isoliert liegenden Hausgärten im Änderungsbereich der 10. Änderung sehr unwahrscheinlich. Die Schaffung und die liebevolle Pflege eines Kleinteiches auf dem Grundstück des Einwenders wird ausdrücklich begrüßt. Dass aber eine Wohnbebauung auf derzeitigen Gartenflächen dieses Biotop zerstören könnte, ist gänzlich auszuschließen.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 3:** Bei zu dichter Bebauung besonders an Hanglagen wird ein Verlust an Lebensqualität befürchtet. Der Stellungnehmer vergleicht ein nach seinem Wohnhaus errichtetes Gebäude am höher gelegenen Robinienweg mit einem dominierenden Turm. Die Bodenplatte des Hauses ist höher als die Decke des eigenen Dachgeschosses. Und obwohl das Haus einen Grenzabstand von ca. 10 m aufweist, besteht eine Blickbeziehung von Oben in die Dachfenster des Stellungnehmers. Bei der geplanten Neubebauung entsteht eine noch ungünstigere Situation, da der Grenzabstand nur 3 m beträgt.

\*\*\*\*\*

Das dem Wohnhaus des Einwenders nächstgelegene "neue" Baugrundstück der 10. Änderung weist ein Baufenster aus, also eine Teilfläche des Grundstückes, die überhaupt nur bebaut werden darf, die in einem Abstand von 3 m den äußeren Grundstücksgrenzen folgt. Das bedeutet nicht, dass ein Neubau tatsächlich 3 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet wird; es besteht lediglich die Möglichkeit hierzu. Selbst dann bliebe ein Abstand von mehr als 12 m bis zum Wohnhaus des Einwenders gewahrt. Auch wäre eine parallel zum Bestandsgebäude verlaufende Gebäudekante des neuen Wohnhauses wegen des Zuschnitts der beiden aneinandergrenzenden Grundstücke und der jeweiligen Baufenster nicht möglich, sodass selbst dieser erwähnte, für Wohngebiete doch vergleichbar große Abstand nur für eine Gebäudeecke gilt. Die Befürchtungen, dass gegenüber der Bestandssituation mit dem als Turm empfundenen Gebäude oberhalb des Grundstückes des Einwenders eine Verschlimmerung eintreten könnte, ist unbegründet.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 4:** Durch die geplante Bebauung entsteht eine unzumutbare Verschattung des eigenen Grundstücks, da sich diese im Südwesten und auch noch in einer erheblich größeren Höhenlage zum eigenen Grundstück befinden. Durch die Bauwerke auf diesen Grundstücken würde an den meisten Tagen des Jahres schon kurz nach Mittag die Sonne verschwinden und die eigene Terrasse im Schatten liegen.

\*\*\*\*\*

Angesichts der vorstehend beschriebenen Abstände und damit einem keineswegs wirksamen Höhenunterschied von wenigen Metern sowie der Stellung der Baufenster zueinander bleiben die befürchteten Verschattungen in

einem Rahmen, der für Wohngebiete ganz allgemein verträglich ist.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

**Teilanregung 5:** Das Gelände sollte dem ursprünglichen Zweck wieder zugeführt werden (Obstwiese). Leider sind vor einigen Jahren alle Obstbäume abgeholzt worden, wodurch es auch zu Veränderungen im Grundwasserhaushalt kam. Chancen und Risiken einer Nachverdichtung müssen gegeneinander abgewogen werden und Grünflächen zwischen den Häusern nicht leichtfertig dem kurzfristigen Profit geopfert werden. Hier sollte Rücksicht auf Lebensqualität, Stadtgrün und Stadtklima genommen werden.

\*\*\*\*\*

Der nördliche Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick als Hausgarten mit dem Zusatz Obstwiese ausgewiesen. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass je 200 qm Gartenfläche je ein Laubbaum zu pflanzen ist, insbesondere Obstbäume. Mit dem Zusatz „Obstwiese“ wird die vorzugsweise Begrünungsart näher bestimmt. In der Hauptsache bedeutet die Ausweisung die Verpflichtung zur Herstellung von Hausgärten.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 GRZ wird ein großer Teil der Änderungsbereiche auch nach Umsetzung der Planung nach den Vorgaben des Bebauungsplanes und seiner Änderungen weiterhin als Hausgarten genutzt werden.

Eine nennenswerte nachteilige Veränderung im Grundwasserhaushalt wird in aller Regel nicht durch das Roden von Gartenbäumen verursacht und ist erst bei Flächenversiegelungen in beträchtlicher Größe zu erwarten.

Planungsziel ist nicht die Profitmaximierung, sondern die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich der Baugebiete, um die Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich so weit wie möglich zu vermeiden.

→ Die Anregungen werden zurückgewiesen.

#### Schreiben Nr. 3 eines Anwohners, vom 29.05.2019 (außerhalb der frühzeitigen Beteiligung)

Vor wenigen Tagen konnte der Anlieger eine Ringelnatter in seinem Teich beobachten (siehe Bilder im Anhang). Der Teich befindet sich direkt unterhalb des nördlichen Änderungsbereichs.

Der Einwender weist darauf hin, dass in Deutschland die Ringelnatter besonders geschützt sei und daher nicht belästigt, gefangen oder gar getötet werden dürfe.

Da die Ringelnatter ein Jagdgebiet von mehreren tausend Metern hat, wäre dies doch ein Grund mehr, auf die Umwandlung des Nachbargrundstücks in Bauland zu verzichten.

\*\*\*\*\*

Die Ringelnatter ist in der Roten Liste der bedrohten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als in Nordrhein-Westfalen stark gefährdet eingestuft. Als Art ist sie besonders geschützt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG. Das entspricht (noch) nicht dem höchsten Schutzstatus des Bundes-

Naturschutzgesetzes ("streng geschützte Arten"); sie wird vom LANUV nicht in der Liste der planungsrelevanten Arten geführt.

Die Ringelnatter ernährt sich hauptsächlich von Amphibien, greift aber auch auf Kleinnager und Vögel zurück, soweit diese für sie erreichbar sind. Ein Charakteristikum der Art ist ihre besondere Störanfälligkeit. Arten- und damit beutearme und deckungslose Hausgärten gehören nicht zu den bevorzugten Nahrungshabitaten.

Die Nachverdichtung eines Wohngebietes durch zwei Bauplätze in solchen Hausgärten stellt auf keinen Fall eine essentielle Bedrohung des Bestandes der Art dar.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

Schreiben Nr. 4 vom Oberbergischen Kreis, Amt für Planung, Mobilität und Regionale-Projekte, vom 11.01.2019

**Teilanregung 1:** Gegen die geplante 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Überplanung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsflächen ist im nächsten Planungsschritt ordnungsgemäß zu bilanzieren und adäquat entsprechenden Maßnahmen im städtischen Öko-Konto zuzuordnen. Im Zuge der Konkretisierung des Änderungsverfahrens sind die näheren Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift Artenschutz und die Handlungsempfehlung Artenschutz zu beachten.

\*\*\*\*\*

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Artenschutzrechtliche Prüfung werden für die Offenlegung der 10. Änderung vorbereitet.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Bei 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 gewässerträglich sind, 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 O31 001 2104 - vom 26.05.2004).

\*\*\*\*\*

Die Art und Weise der Grundstücksentwässerung wird mit dem Geschäftsbereich Stadtentwässerung festgelegt, der zu weiteren Stellungnahmen zu den Bauvorhaben bzw. -möglichkeiten gebeten wird. Grundsätzliche Bedenken werden von dort nicht vorgebracht.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3:** Gegen die Planung bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken, wenn bei der Änderung der Flächen

eine Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist: Allgemeines Wohngebiet WA: min. 800 l/min. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

\*\*\*\*\*

Inhalt der 10. Änderung ist eine Nachverdichtung in bereits entwickelten Wohngebieten in – mit drei zusätzlichen Bauplätzen – in sehr überschaubarer Größenordnung. Änderungen an den Brandschutzvoraussetzungen sind nicht Gegenstand der 10. Änderung und werden durch sie auch nicht ausgelöst.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II – Planen, Bauen und Umwelt, vom 11.01.2019

**Teilanregung 1:** Aus Sicht der Unteren Bauaufsicht bestehen keine Bedenken. Bei den Flurstücken 144 und 145 muss allerdings die Sicherung der verkehrlichen Erschließung beachtet werden. Es grenzt zwar ein städtisches Grundstück an, jedoch handelt es sich hier um einen Fußweg. Die Straße endet bei Langenbick Nr. 32 / 75.

\*\*\*\*\*

Die Erschließung der neu geplanten Baugrundstücke Flurstücksnummern 144 und 145 ist nicht über den angesprochenen Fußweg geplant, sondern über ein einzurichtendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der öffentlichen Straße Lindenstumpf aus.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Aus Sicht der Tiefbauabteilung bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass vor Herstellung der privaten Erschließungsstraße zum Zwecke der Detail-Abstimmung mit der Tiefbauabteilung Rücksprache gehalten werden muss.

\*\*\*\*\*

Die angesprochene Thematik wird im der Ausbauplanungen behandelt werden müssen. Sie ist nicht Inhalt der Bauleitplanung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3:** Aus Sicht der Stadtentwässerung bestehen keine Bedenken. Alle drei neu auszuweisenden Grundstücke verfügen bislang über keinen Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Während das südliche Grundstück (Teilparzelle aus Flurstück 87) ohne großen Aufwand an den städtischen Kanal angeschlossen werden kann, gestaltet sich die Erschließung der beiden Plangrundstücke A und B (Flurstücke 144 und 145) deutlich schwieriger. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Langenbick würde mit ca. € 50.000 zu Buche schlagen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sollte die Änderung der Festsetzung daher nur unter dem Vorbehalt erfolgen, dass die jeweilige Erschließung der in Rede stehenden Flurstücke über die bereits erschlossenen Grundstücke an der Straße Lindenstumpf erfolgt. Aus Sicht der Stadtentwässerung wäre dies ein gangbarer Kompromiss, zumal die

Plangrundstücke in diesem Fall sich im gleichen Eigentumsverhältnis wie die oberhalb gelegenen Grundstücke in Lindenstumpf stehen.

\*\*\*\*\*

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 sieht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen den neu geplanten Baufenstern und der Straße Lindenstumpf vor, über das die Erschließung im Sinne der Anregung gesichert werden kann.

→ Der Anregung wird gefolgt.

#### Schreiben Nrn. 6 bis 11

- Schreiben Nr. 6 vom 13.12.2018 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West
- Schreiben Nr. 7 vom 17.12.2018 PLEdoc GmbH
- Schreiben Nr. 8 vom 17.12.2018 Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 9 vom 19.12.2018 IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg
- Schreiben Nr. 10 vom 27.12.2018 BEW GmbH,
- Schreiben Nr. 11 vom 02.01.2019 Unitymedia NRW 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. Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB**

Dem überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick 10. Änderung wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

### **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 Antragstellern überantwortet.

### **Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Inklusion:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind durch die geringfügigen wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten der bereits entwickelten Wohngebiete an der Langenbick auf der Planungsebene nicht zu benennen. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die Inklusion zu benennen.

### **Begründung:**

- Zu 1: Es sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Sechs Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen fünf Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen erfolgt. Der vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird nach § 3 Abs. 2 BauGB in der 2. Beteiligungsstufe öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der Behörden und Nachbarkommunen werden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Satzungsentwurfs  
Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick 10. Änderung Planteil – Entwurf (verkleinert o. M.)  
Anlage 3 Textliche Festsetzungen (Entwurf)  
Anlage 4 Begründung (Entwurf)  
Anlage 5 Umweltbericht (Entwurf)