



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße, 2. vereinfachte Änderung

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

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.09.2019	Vorberatung
Stadtrat	Ö	01.10.2019	Entscheidung

Beschlussentwurf:

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. § 13 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 die Einleitung der 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren) des Bebauungsplanes Nr. 48.3.a Gewerbe West – Egener Straße beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 12.08.2019 bis zum 12.09.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und wurde vom 12.08.2019 bis zum 12.09.2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

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

Schreiben Nr. 1 vom Oberbergischen Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 29.08.2019

Teilanregung Immissionsschutz: Das Vorhabengrundstück grenzt unmittelbar an den Interkommunalen-Bauhof der Städte Wipperfürth und Hückeswagen an.

Mit Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm ist zu rechnen. In den Wintermonaten wird durch den „Winterdienst“ auch der Nachtzeitraum davon betroffen sein. Ein schalltechnisches Gutachten sollte darüber Aufschluss geben, ob im Verlauf der weiteren Planung immissionsschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen sind.

Die Änderung der überbaubaren Flächen und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen durch Änderung der Baugrenzen hat keine Auswirkung auf die immissionsschutzrechtliche Situation des Mischgebietes. In dem Mischgebiet war und ist weiterhin ein Wohngebäude grundsätzlich zulässig. In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO grundsätzlich Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzungen zulässig. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

In einer dem Bauleitplanverfahren nachgeordneten baurechtlichen Beurteilung des Gebäudes muss der Entwurfsverfasser auch den Schallschutz in die Planung des Gebäudes einstellen. Bezüglich Verkehrslärm, resultierend aus den angrenzenden Straßen, sind ggfls. passive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und ggfls. vorzusehen. Ausreichenden Schallschutz hat der Entwurfsverfasser ggfls. auch gutachterlich zu ermitteln und in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Immissionen, die aus dem Gewerbelärm der umliegenden vorhandenen Nutzungen resultieren, sind nicht gesondert zu untersuchen, da die Wohnnutzung grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig ist.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ([TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM](#)) sind mit tags 60 und nachts 45 db(A) für Mischgebiete vorgegeben. Diese liegen damit über den Werten von Gebieten, in denen das Wohnen überwiegt, wie etwa in Allgemeinen Wohngebieten (tags 55 / nachts 40 db(A)). Der Gesetzgeber mutet also den Bewohnern von Wohngebäuden in Mischgebieten höhere Schallimmissionen zu, als beispielweise in klassischen Wohngebieten mit einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Weitergehende Untersuchungen zum Gewerbelärm sind daher nicht notwendig.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung Bodenschutz: Für die Planfläche liegt eine Eintragung im Altlast-Verdachtsflächenkataster des OBK vor. Vor der Realisierung von Wohnnutzung auf der Fläche sollte nach hiesiger Auffassung eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung durchgeführt werden. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde des OBK abzusprechen.

Der genaue Hintergrund für die Eintragung ins Altlastenverdachtskataster benennt der OBK nicht. Für den unmittelbaren Bereich der Planänderungen (Flurstück 313) liegen keine Hinweise auf Altlasten vor, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan begründen. Für diesen Bereich hat der Grundstückseigentümer bereits ein Bodengutachten erstellen lassen. Der Gutachter benennt darin keine Belastungen oder Schadstoffe die eine Bebauung mit einem Wohngebäude vereiteln würden. Nach Rücksprache mit dem

zuständigen Sachbearbeiter beim OBK, Herrn Herweg, wurde vereinbart, dass das Gutachten noch ergänzt werden soll, insbesondere sollen einige weitere spezielle Schadstoffe abgeprüft werden.

Wenn diese Ergebnisse vorliegen, kann im Rahmen der Beteiligung in der Bauantragsstellung für das Bauvorhaben entweder eine positive Stellungnahme erfolgen, oder es werden ggfls. Maßnahmen auferlegt, die nach Durchführung die geplante Wohnnutzung ermöglichen.

Im Zuge eines potentiellen Bauantragsverfahrens, wo der OBK regelmäßig beteiligt wird, wird die Gefährdungsabschätzung also hinsichtlich Bodenverunreinigungen / Altlasten abschließend geklärt werden. Der Bauherr / Antragsteller wird ggfl. notwendige Untersuchungen bzw. Sanierungsmaßnahmen im Eigeninteresse beauftragen und auf eigene Kosten durchführen. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine Plananpassungen notwendig.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 von der Bezirksregierung Düsseldorf, vom 30.08.2019

Das gegenständliche Plangebiet liegt im unmittelbaren An- und Abflugbereich des Sonderlandeplatzes Wipperfürth-Neye, minimal ca. 460m vor der Schwelle in Betriebsrichtung 28. Gegen die vorgesehenen Änderungen (Baugrenzen, Fläche für Stellplätze) bestehen aus Sicht der zuständigen Luftfahrtbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die im Bebauungsplan vorgegebenen Bauhöhen eingehalten werden.

Aufgrund der dargestellten Lage bitte ich den Hinweis aufzunehmen, dass die Errichtung von Kränen und anderen Bauhilfsanlagen im Plangebiet, welche die vorgegebenen Bauhöhen überschreiten, frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde und dem Flugplatzhalter abzustimmen sind.

Der vorgebrachte konkrete Hinweis dient der Sicherheit des Flugverkehrs während der Bauphase des konkreten Bauvorhabens. Entsprechende Auflagen werden in der Erteilung der Baugenehmigung erlassen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 von der IHK Köln, vom 05.09.2019

Grundsätzlich hat die IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg, keine Bedenken, wenn die gewerbliche Nutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Wir regen daher an, in einem städtebaulichen Vertrag festzusetzen, dass die zum Schlafen und Wohnen genutzten Räume vom Gewerbe abgewandt sein sollten.

Die Ausführung eines städtebaulichen, also öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn abzuschließen, um eine Sollte-Bestimmung zu regeln, ist nicht zielführend. Verträge müssen ausreichend konkret sein, um diese einhalten zu können, hierzu zählen keine Sollte-Formulierungen.

Die Notwendigkeit der gewünschten Anordnung von Wohn- bzw. Schlafräumen abgewandt vom Gewerbe ist zudem nicht nachvollziehbar, da Wohngebäude in Mischgebieten gemäß § 6 (2) Nr. 1. allgemein zulässig sind. Weitergehende Regelungen sind bauplanungsrechtlich nicht zu treffen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 4 von der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen, Bauen und Umwelt vom 10.09.2019

Teilanregung Untere Bauaufsichtsbehörde: Es wird auf das Vorhandensein von Baulasten zur Sicherung von Abstandsflächen hingewiesen. Um bauordnungsrechtliche Spannungen zu vermeiden wird angeregt statt der nach Westen verschobenen Baugrenze eine Baulinie festzusetzen.

Der Bebauungsplan dient nicht dazu vorhandene bauordnungsrechtliche Spannungen von Abstandsflächen zu heilen oder vorzubeugen, sondern um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Unabhängig von Baugrenzen oder Baulinien sind notwendigen Abstandsflächen aufgrund geplanter baulicher Anlagen grundsätzlich einzuhalten. Wenn diese nicht auf dem eigenen Grundstück oder mittels Baulast auf dem Nachbargrundstück liegen bzw. liegen können, muss der Baukörper derart verkleinert werden, bis die notwendigen Abstandsflächen passen.

Die angesprochenen vorhandenen Baulasten sind zudem hinfällig, sobald das geplante Wohnhaus errichtet wird, da diese Baulasten für ein anderes Gebäude genau an dieser Stelle eingetragen wurden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 5 bis 13

- Schreiben Nr. 5 vom 09.08.2019 Stadt Remscheid
- Schreiben Nr. 6 vom 12.08.2019 PLEdoc GmbH, Essen
- Schreiben Nr. 7 vom 20.08.2019 Schloss-Stadt Hückeswagen
- Schreiben Nr. 8 vom 22.08.2019 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau u. Energie in NRW
- Schreiben Nr. 9 vom 26.08.2019 Westnetz GmbH
- Schreiben Nr. 10 vom 30.08.2019 Aggerverband
- Schreiben Nr. 11 vom 05.09.2019 Unitymedia NRW GmbH
- Schreiben Nr. 12 vom 06.09.2019 WSW Wuppertaler Stadtwerke
- Schreiben Nr. 13 vom 11.09.2019 Rheinisch-Bergischer Kreis, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz

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.

1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West – Egener Straße, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren) bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10(1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche Kosten in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens werden vom Antragsteller getragen.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Inklusion:

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48.3a wird ein geplantes Bauvorhaben mit vsl. 34 Wohneinheiten planungsrechtlich ermöglicht. Hierdurch nimmt die Stadt Wipperfürth Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Ebenso sind keine Auswirkungen auf die Inklusion zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 13 Stellungnahmen eingegangen. Neun Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen vier Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen erfolgt.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West – Egener Straße, 2. Änderung (vereinfachtes Verfahren)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung