Hansestadt Wipperfürth **V/2019/161**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
3. Beschluss als Satzung

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	04.12.2019	Vorberatung
Stadtrat	Ö	10.12.2019	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Auf seiner Sitzung am 25.09.2019 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt wie folgt über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen:

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 langestreckten 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 unangemessen. 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.

<u>Schreiben Nr. 2 von Anwohner, vom 08.01.2019</u>

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 ausgebaggert, 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 0,3 GRZ aus dem Ursprungsplan, d. h. mit dem Wohnhaus können - trotz eines größeren Baufensters - nicht mehr als 30 % 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 Stellungbeziehers. 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 entfern 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 0,3 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 von Anwohner, vom 29.05.2019

Vor wenigen Tagen konnte der Stellungnehmer eine Ringelnatter in seinem Teich beobachten. Der Teich befindet sich direkt unterhalb des nördlichen Änderungsbereichs.
Der Einwender weist darauf hin, dass in Deutschland die Ringelnatter besonders geschützt ist 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-Naturschutzgesetztes ("streng geschützte Arten"); die Ringelnatter 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 sowie 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: offensichtlich kommt die Art mit Hausgärten in Wohngebieten gut zurecht, zumindest soweit sie artgerecht ausgestattet sind.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

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

Schreiben Nr. 4 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, 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 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 Nr. 5 von Oberbergischer 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 gewässerverträglich 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 –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 Nrn. 6 bis 11

- Schreiben Nr. 6 vom 13.12.18 der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West
- Schreiben Nr. 7 vom 17.12.18 der PLEdoc GmbH
- Schreiben Nr. 8 vom 17.12.18 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 9 vom 19.12.18 der IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg
- Schreiben Nr. 10 vom 27.12.18 der BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 11 vom 01.02.19 der Unitymedia NRW GmbH,

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen 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. 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 eingegangenen Stellungnahmen

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 28.10.2019 bis 28.11.2019 statt.

2.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)

Schreiben Nr. 1 von Anwohner, vom 28.10.2019

Teilanregung 1: Nach Auskunft des Rechtsanwaltes des Einwenders werde das Planungsziel der Nachverdichtung nicht von der Landesregierung gefordert. Vielmehr sei es lediglich eine Empfehlung, um in Ballungsgebieten an neuen Wohnraum zu kommen.

****

Im geltenden Landesentwicklungsplan wird unter den Zielen Z 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“ der Grundsatz 6.1-2 „flächensparende Siedlungsentwicklung“ als Leitbild und unter 6.1-6 der Grundsatz „Vorrang der Innenentwicklung“ formuliert.
Auch im maßgebenden Baugesetzbuch (BauGB) ist an prominenter Stelle in § 1 Abs. 4 der Bezug zu den Vorgaben der Raumordnung und in Abs. 5 der Vorrang der Innenentwicklung platziert. Mit dem § 13 a BauGB hat der Gesetzgeber außerdem ein eigenes Planungsinstrument für Maßnahmen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung implementiert.
Weder im Landesentwicklungsplan noch im Baugesetzbuch sind die Innenentwicklung und die Nachverdichtung an Ballungsräume geknüpft; vielmehr sollen diese Planungsgrundsätze eine Reduzierung des Freiflächenverbrauchs bewirken – unabhängig von der Region, in der die Freiflächenersparnis verortet ist.

Auf diese Sachverhalte beziehen sich die Ausführungen in der Begründung und den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 2: Der Einwender kann nicht nachvollziehen, warum man so ein schwieriges Gelände zu Bauland machen will. Es wird kein preiswerter Wohnraum entstehen. Die privaten Erschließungskosten werden bei mind. 40.000,- € pro Grundstück liegen. Aufgrund der Hanglage müssen die Gebäude auch immer mit Keller erstellt werden.

****

Das Bauen in Hangsituationen unterschiedlichster Ausprägungen ist im gesamten Bergischen Land alles andere als ungewöhnlich. Trotzdem sind die Wohnraumkosten hier nicht signifikant höher als anderswo.
Zu den Baukosten gehört regelmäßig ein Erschließungskostenanteil insbesondere für die erforderliche öffentliche Verkehrsfläche. Das fällt kostenseitig hier nicht (mehr) an. Dem stehen Kosten für eine vergleichsweise lange Grundstückszufahrt gegenüber, deren Kosten sich aber für zwei Baugrundstücke gleich wieder relativieren.
Der Bau eines Kellers ist auch in Hanglagen nicht zwingend erforderlich; gerade die Hangsituation ermöglicht den Bau von Souterrain-Geschossen, die mindestens in Teilen als Wohn- und nicht nur als Kellerraum genutzt werden können.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 3: Die Abwägung enthält offensichtliche Fehler. Der Abwägungsschreiber spricht von Einfamilienhäusern. Laut Nutzungsschablone, bzw. textlicher Festsetzung Punkt 3, sind aber zwei Wohnungen je Gebäude möglich. Er spricht von auslaufendem Hang bzw. Hangfuß, was nicht der Tatsache entspricht. Er verwendet eine falsche Grundflächenzahl. Er spricht von einer in Baugebieten üblichen Verschattung und nennt den Abstand des nächsten Gebäudes großzügig. An meinem Teich, gleich unterhalb des Grundstücks A, kann ich viele Kleintiere und Insekten beobachten, sogar ein Reh es sich hier schon gemütlich gemacht. Trotzdem wird ein diesbezüglicher Hinweis mit der Bemerkung, es handele sich um eine artenarme Wiese, abgetan. War der Autor der Abwägung evtl. nicht einmal vor Ort?

****

Der Bebauungsplan bzw. seine Änderung ermöglichen den Bau von Einzel- und Doppelhäusern. An zwei Textstellen in der Begründung sowie in der Zusammenfassung der Artenschutzprüfung wird sinnverkürzend lediglich von "Einfamilienhäusern" gesprochen, die nur einen Teil der zulässigen Bauweise wiedergeben. In allen Fällen wird mit dieser verkürzten Formulierung Bezug genommen auf die ermöglichte Kubatur, also das äußere Erscheinungsbild der möglichen Neubebauung. An anderen relevanten Textstellen z. B. im Umweltbericht wird aber, wo es inhaltlich darauf ankommt, von Einzel- und Doppelhäusern gesprochen.
In der Verkürzung werden die Möglichkeiten für eine Einliegerwohnung oder ein Zweifamilienhaus, die sich beide in den Grundzügen der Kubatur nicht von einem Einfamilienhaus unterscheiden, ebenso außer Acht gelassen wie die

Doppelhausbauweise, die ja zwingend eine Grundstücksteilung erfordert, wofür es in den relativ kleinflächigen Änderungsbereichen keine Anhaltspunkte gibt. Im nördlichen Änderungsbereich, dass bereits aus zwei Buchgrundstücken besteht, kann aber ohne Weiteres ein Doppelhaus entstehen. Auf die jeweiligen Inhalte, die in den erwähnten Textteilen ausgeführt werden, haben die Verkürzungen keine Auswirkungen.
Die im nördlichen Änderungsbereich vorgesehen Baufenster liegen – vermutlich doch unstrittig – nicht "oben" am Hang und auch nicht dort, wo die Neigung endlich "unten" ins Fläche ausläuft, sondern in einem Bereich, in dem die Neigung allmählich geringer wird. Das beschreibt die Lage "oberhalb des Hangfußes" aus diesseitiger Sicht zutreffend.
Tatsächlich sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht sowie im Beschlussvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung irrtümlich die für die Grundflächenzahl GRZ geltenden Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von GRZ 0,4 herangezogen worden statt der tatsächlich festgesetzten GRZ von 0,3. Auf die im Zusammenhang mit diesen irrtümlichen Angaben gemachten Aussagen hat das keinen wesentlichen Einfluss. Die entsprechenden Textstellen werden in den abschließenden Fassungen zum Rechtsplan der 10. Änderung korrigiert.
Die erwähnten Ausführungen bzw. Formulierungen zur Verschattung und damit verbunden der Abstand der Wohnhäuser voneinander beruhen auf den räumlichen und topografischen Gegebenheiten, die bereits im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung genau ermittelt und angegeben wurden. Sie mögen nicht der subjektiven Wahrnehmung des Einwenders entsprechen, stellen aber eine korrekte städtebauliche Bewertung dar.
Der Einwender sitzt offensichtlich einem Missverständnis auf: das Vorkommen der Ringelnatter (und auch anderer von ihm im Umfeld seines Gartenteiches vorgefundener Arten) auf seinem Grundstück wird nicht bestritten. Für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens ist aber maßgebend, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück, das sich derzeit als artenarmer Hausgarten darstellt (wohlbemerkt nicht das Grundstück des Einwenders), möglicherweise essentiell nachteilige Auswirkungen auf den Bestand einzelner Tiere und die örtliche Population planungsrelevanter Arten haben. Das ist offensichtlich nicht der Fall.
Aus den Angaben zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Termine und Daten zu den Ortsbegehungen zu entnehmen. Die Befürchtungen des Einwenders können so schnell ausgeräumt werden.

→ Die Bedenken zu Formulierungen bei der Beschreibung der Bauweise, zur Topografie der Änderungsbereiche, zu einer ortsüblichen Verschattung und dem Abstand von Wohnhäusern zueinander sowie zur Behandlung von Hinweisen zum Artenreichtum eines Hausgartens werden zurückgewiesen. Die Angaben zur festgesetzten GRZ werden in allen relevanten Dokumenten korrigiert (redaktionelle Änderung).

Teilanregung 4: An der unteren Baugrenze beträgt der Höhenunterschied der Gebäude bezogen auf die Bodenplatten bereits 5 - 6 m. Selbst wenn das Gebäude in der oberen Hälfte des Grundstücks A erstellt würde (Skizze im Anhang), wäre es immer noch näher an der Terrasse des Einwenders, als das

schon bedrohlich wirkende Haus am Robinienweg 28/43.

Bei meinem letzten Bauvorhaben an der Königsberger Straße (unterhalb Stettiner Straße) wurde mir der Bau einer Garage hinter dem Haus aufgrund einer 10m-Regel in den textlichen Festsetzungen des B-Plans verweigert. „Aus Rücksicht auf die Nachbarn sei eine Abweichung nicht möglich“, wurde argumentiert. Nun soll direkt vor der Terrasse des Einwenders ein ganzes Haus errichtet werden. Er stellt die Frage, wo in diesem Fall die Rücksichtnahme bleibt?

****

Im Zuge weiterer Überlegungen zur Planumsetzung und auch in Reaktion auf die im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen zur Planung werden die Baufenster im nördlichen Änderungsbereich umstrukturiert. Um die durch das auch in der Teilanregung 4 erwähnte Wohnhaus Robinienweg 28 bereits angedeutete städtebauliche Gliederung und Ordnung aufzunehmen, werden die Baufenster zurückgenommen und in eine zumindest weitgehend rechteckige geometrische Form gebracht und eine Firstrichtung in Nord-Süd-Ausrichtung vorgegeben. Damit wird eine Ausrichtung der ergänzenden Wohngebäude deutlicher vorgegeben und das Einfügen in das bauliche Umfeld erleichtert. Gleichzeitig rücken die neuen Baukörper im Sinne der Teilanregung 4 noch einmal weiter vom Grundstück des Einwenders ab und nehmen eine Position ein, die sich von dessen Grundstück abwendet, so dass selbst diese vergrößerten Abstände nur für eine Gebäudeecke bzw. Terrassenkante relevant sind.

→ Den Bedenken kann entgegen gekommen werden.

Teilanregung 5: Der Einwender macht gegen die Änderung des Bebauungsplans Vertrauensschutz geltend. Er hätte die Investitionen weder zum Grundstückskauf noch zum Bau seines Hauses getätigt, wären ihm die heutigen Plan-Änderungen bereits damals bekannt gewesen.

Der Einwender bittet darum, von der Planänderung im nördlichen Änderungsbereich abzusehen, da ihm ansonsten ein hoher finanzieller Schaden entsteht. Einerseits wenn er – um die Nachverdichtung zu verhindern – die neu entstehenden Baugrundstücke selbst erwirbt und unbebaut lässt, andererseits – um den Verlust an Lebensqualität auszugleichen – durch den Verkauf seines Hauses und Grundstückes und den ausgleichenden Erwerb an anderer Stelle.

In der genauen Quantifizierung des vom Einwender ermittelten finanziellen Schadens macht dieser wegen der Verschlechterung der Lage seines Hauses einen Wertverlust um mind. 30.000,- € fest.

****

Der mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes verbundene Vertrauensschutz beschränkt sich auf das eigene Grundstück, also hier auf die Zulässigkeiten eines Reinen Wohngebietes mit einem vorgegebenen Baufenster und Baumaßzahlen sowie einer gesicherten Erschließung. Ob, wann und wie gegebenenfalls ein Nachbargrundstück auch nachträglich bebaut wird, ist darin nicht eingeschlossen. Es ist für jedermann ohne Weiteres erkennbar, dass es im Rahmen der Planungshoheit der Städte und Gemeinden Änderungen (u. a. mit dem Ziel der Nachverdichtung) geben kann.
An der Lage des bebauten Grundstücks des Einwenders inmitten eines Reinen Wohngebietes ändert sich durch die 10. Änderung nichts. Ob angesichts der

allgemeinen Entwicklung auf dem Wohn- und Eigenheimmarkt überhaupt eine monetär fassbare Wertminderung eintritt, sei dahingestellt. Der rein subjektiv als solcher empfundene Verlust an Lebensqualität entzieht sich jedenfalls jeglicher monetärer Messbarkeit.

→ Die Anregung wird zurückgewiesen.

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

Schreiben Nr. 1 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II – Planen, Bauen und Umwelt, vom 25.11.2019

Teilanregung 1: Es wird eine Empfehlung zur Darstellung der westlich an die Baufläche 10.2 angrenzenden Fläche gegeben, diese Fläche fortführend als öffentliche Verkehrsfläche anstatt als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

****

Der Hinweis wird dankend aufgenommen. Versehentlich ist die Rücknahme der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten der Wohnbaufläche nur bis zur tatsächlich bestehenden Verkehrsflächenbegrenzung zeichnerisch vollzogen worden, nicht aber die Rücknahme zu Gunsten der Verkehrsfläche. Die Plankarte wird entsprechend geändert. Dabei handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Darstellungen in der Plankarte entsprechend geändert.

Teilanregung 2: Die Erschließung über die Flurstücke 51 + 73 zu den Flurstücken 144 + 145 muss per Baulast gesichert werden. Ein entsprechender Antrag liegt vor.

****

Die Beantragung der angesprochenen Baulast entspricht den Ausweisungen der Bebauungsplan-Änderung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3: Vor Herstellung der privaten Erschließung an die öffentliche Verkehrsfläche ist Rücksprache mit der Tiefbauabteilung zu halten, damit technische Details festgelegt werden können.

****

Die Planbegünstigten werden gegebenenfalls über diesen Hinweis in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität vom 27.11.2019

Teilanregung 1: Die aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung resultierenden Ausgleichsverpflichtungen außerhalb des B-Plangebietes sind auf verbindlicher, vertraglicher Grundlage vor Rechtskraft der Planänderung zu sichern.
Da der Oberbergische Kreis nach den Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes (§ 34, Abs. 1) ein Ausgleichskataster zu führen hat,

wird um Mitteilung der nach Inkrafttreten bzw. der nach Realisierung der Planung durchgeführten Abbuchung des Ausgleichs aus dem städtischen Ökokonto. Für die Eintragung in das Kataster sind Lage, Größe und Art der zugeordneten/durchgeführten Maßnahmen von besonderer Bedeutung.

****

Der Hinweis beschreibt das regelmäßige Vorgehen der Hansestadt Wipperfürth bei der Umsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen zu Lasten von Vorhabenträgern und/oder Planbegünstigten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis.

Teilanregung 2: Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich auszuschließen, sollte in der verbindlichen Bauleitplanung als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt werden, dass eine Baufeldräumung (Gehölzfällungen und -rodungen) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen dürfen.

****

Im vorliegenden Fall der 10. Planänderung ist eine derartige Festsetzung nicht erforderlich, da keine nennenswerten Rodungstätigkeiten bei der Baufeldräumung erforderlich sind bzw. sich diese auf wenige nicht standortgerechte Gartenziergehölze beschränken, die für Brutstätten ungeeignet sind.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

<u>Schreiben Nrn. 4 bis 16</u>

- Schreiben Nr. 4 vom 29.10.19 der Stadt Halver,
- Schreiben Nr. 5 vom 29.10.19 der Westnetz GmbH,
- Schreiben Nr. 6 vom 30.10.19 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 7 vom 31.10.19 des Aggerverband,
- Schreiben Nr. 8 vom 31.10.16 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 9 vom 04.11.19 der Stadt Kierspe, Sachgebiet Bauverwaltung und Planung,
- Schreiben Nr. 10 vom 07.11.19 der IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg,
- Schreiben Nr. 11 vom 07.11.19 der Stadt Remscheid, Fachdienst Stadtentwicklung, Verkehrs- und Bauleitplanung,
- Schreiben Nr. 12 vom 11.11.19 der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH für WSW Energie & Wasser AG, Stadt Wuppertal und WSW mobil GmbH,
- Schreiben Nr. 13 vom 12.11.19 der Stadt Hückeswagen, FB III / Ordnung und Bauen,
- Schreiben Nr. 14 vom 13.11.19 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW,
- Schreiben Nr. 15 vom 26.11.19 der Unitymedia NRW GmbH,
- Schreiben Nr. 16 vom 27.11.19 des Rheinisch-Bergischen Kreis, der Landrat, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz.

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragenen 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.

3. Satzungsbeschluss

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung (einschließlich Umweltbericht als selbstständiger Bestandteil der Begründung) beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

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 Eigentümern überantwortet.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf Inklusion:

Planziel ist eine geringe Nachverdichtung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, wodurch 3 zusätzliche Bauplätze für Einzelhäuser oder Doppelhaushälften geschaffen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Bauplatz ist auf 2 WE beschränkt. Partiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung in allerdings geringem Umfang Rechnung getragen. Auswirkungen auf die Inklusion sind nicht zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Es sind 16 Stellungnahmen eingegangen. 13 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen drei Stellungnahmen werden gemäß § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 3: Gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung haben sich folgende redaktionelle und detaillierende Änderungen ergeben:

- In der Plankarte werden die im nördlichen Änderungsbereich ausgewiesenen Baufenster geringfügig von den östlichen Grundstücksgrenzen zurückgenommen.
- Im Umweltbericht und der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden die Angaben zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 korrigiert.
- Die Darstellung mit der Signatur für eine Grünfläche bei einer Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage wird ersetzt durch die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche.

Zur Umweltprüfung, die im Umweltbericht zusammenfassend beschrieben ist, wurden eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

Anlagen:

Anlage 1	Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Anlage 2	Auszug aus der Niederschrift vom 25.09.2019 (TOP 1.4.1)
Anlage 3	Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlegung des Planentwurfes
Anlage 4	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange des Planentwurfes
Anlage 5	Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung, Planteil (verkleinert, ohne Maßstab)
Anlage 6	Textliche Festsetzungen
Anlage 7	Begründung mit Umweltbericht