



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße-Ost

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung

2. Satzungsbeschluss

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	10.06.2020	Vorberatung
Stadtrat	Ö	22.09.2020	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 eingegangenen Stellungnahmen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 Seilerstraße - Ost gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 06.04.2020 bis 08.05.2020 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 ebenfalls vom 06.04.2020 bis 08.05.2020 statt.

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

Schreiben Nr. 1 von Anwohnern, vom 20.04.2020

Teilanregung 1: Die Anlieger der Straße Am Siebenborn äußern ihr Unverständnis, ihre Enttäuschung und ihre Verärgerung darüber, dass sie nicht unmittelbar über die Planungen informiert und mit einbezogen worden sind. Sie hätten ein solches Vorgehen nicht für möglich gehalten.

Die Einwender wären dankbar für die Gelegenheit, die Situation und die Bedeutung einer Bebauung im geplanten Umfang aus ihrer Sicht insbesondere durch eine Begehung und Besichtigung vor Ort schildern zu dürfen. Sie erwarten daraus folgend die Bestätigung, dass die Planung für sie zu unzumutbaren

Zuständen führen werde.

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält zu städtebaulichen Planungen detaillierte und verbindliche Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der auch Anwohner und Anlieger gehören. Zu diesen gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen zählt vor allem die Offenlage, bei der jedermann schriftlich oder zur Niederschrift mit Anregungen und Bedenken Stellung zu den Planungen beziehen kann. Genau hiervon machen die Einwender mit der Darstellung Ihrer Sicht Gebrauch.

Beim Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, besteht außerdem seit der öffentlichen Bekanntmachung des Ratsbeschlusses zur Einleitung des Verfahrens die Möglichkeit, sich jederzeit bei den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung über den jeweils aktuellen Planungsstand zu informieren. Diese Bekanntmachung wird auch über die örtliche Presse verbreitet. Sie enthält immer auch den Hinweis auf die Informationsmöglichkeiten im laufenden Verfahren.

Diese Beteiligungsmöglichkeit im laufenden Verfahren steht allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung. Das Baugesetzbuch sieht darüber hinaus aber keine bevorzugte Beteiligung oder Information von Anliegern oder Nachbarn vor. Aus Gründen der Gleichbehandlung und Chancengleichheit darf es nach den Regelungen des BauGB keine Bevorzugung einer Teilmenge der allgemeinen Öffentlichkeit geben.

Allem Anschein nach hat die Nachbarin der Einwender von den Möglichkeiten der fortwährenden Bringschuld zur Information über die Planungen durch die Stadtverwaltung Gebrauch gemacht; diese Möglichkeit haben die Einwender selbstverständlich auch.

Ortsbesichtigungen und -begehungen durch die Planverfasser gehören regelmäßig zu einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung. Auch im vorliegenden Bebauungsplanverfahren haben sie wie bei allen anderen städtebaulichen Planungen auch stattgefunden, allerdings nicht in Gegenwart der Einwender. Die Erkenntnisse aus diesen Inaugenscheinnahmen sind in die Planungen eingeflossen.

→ Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2: Die Einwender sehen sich in ihrer Privatsphäre verletzt, da insbesondere durch den Höhenunterschied zwischen ihrem Grundstück und der geplanten Neubebauung ein (Sicht-)Schutz nicht möglich sei und eine entsprechende Bepflanzung, die diese Funktion übernehmen könnte, nicht vorhanden ist.

Veränderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft werden verständlicherweise häufig auch dann kritisch aufgenommen und wecken das Gefühl einer ungerechtfertigten Benachteiligung, wenn das Nachbargrundstück wie in diesem Fall bereits ebenso wie das eigene Grundstück im Flächennutzungsplan, also der Abbildung der Entwicklungsabsichten einer Stadt, als Wohnbaufläche dargestellt ist und es keinen vernünftigen Grund zu der Annahme gibt, dass dieses Nachbargrundstück auf lange Sicht nicht auch bebaut werden könnte.

Im vorliegenden Fall beträgt der Abstand von der hinteren Baugrenze als die am nächsten anzunehmende Hauswand der geplanten Nachverdichtung mindestens

neun Meter, die Entfernung zur Terrasse der Einwender etwa 27 m und zum Wohnhaus mehr als 33 m. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) schreibt Abstände von Hochbaukörpern zu Nachbargrenzen vor, die bei den hier vorliegenden, durch den Bebauungsplan vorgegebenen Abständen ohne Weiteres eingehalten werden können. Diese zwingend einzuhaltenden Abstandsvorgaben der BauO NRW berücksichtigen dabei auch den Nachbarschutz. Eine subjektiv bedrückende und einengende Wirkung soll dabei auf ein in städtischen Situationen hinnehmbares Maß begrenzt werden.

Einen Schutz vor Einsichtnahme auf das eigene Grundstück durch Nachbarn wird dadurch nicht berücksichtigt. Ein solcher genereller Schutz ist in innen-, aber auch randstädtischen Lagen weder gewährleist- noch erwartbar, was im Übrigen auch durch die Rechtsprechung bestätigt ist. Ein erwartbarer Schutz der Privatsphäre betrifft nur die Wohnräume und - mit Einschränkungen - die gebäudenahen Außenwohnbereiche (Terrassen oder Balkone), liegt aber im Regelfall in der Eigenverantwortung der Bewohner.

Für die Neubauf Flächen des Bebauungsplans Nr. 111 wird zwar eine Geschossigkeit von bis zu vier Geschossen zugelassen, durch die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen auf (relativ) etwa 11 m über dem Niveau der Erschließungsstraße wird dadurch gleichzeitig eine in den Hang gebaute Gebäudekubatur vorgegeben. Bei den beschriebenen Abständen entstehen damit keine grundlegend anderen Verhältnisse als zwischen der deutlich höheren Bestandsbebauung (sechs Vollgeschosse und mindestens 14 m höher) bei allerdings größerem Abstand zu den Grundstücken an der Straße Im Siebenborn. Auch die Höhenverhältnisse zwischen den Wohnhäusern an der Seilerstraße und Im Siebenborn sind vergleichbar (bei geringeren Firsthöhen, aber auch geringeren Abständen). Ein Ausnahmefall im vorbeschriebenen Sinne liegt also nicht vor.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

Teilanregung 3: Die Einwender befürchten eine Beschattung ihres Grundstückes.

Die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW regeln bei Einhaltung der Vorgaben die hinzunehmenden Wirkungen auch hinsichtlich von Belichtung und Verschattung, die von Hochbaukörpern verursacht werden. Diese gesetzlich verbindlichen Abstände werden sicher eingehalten. Die Hangsituation mit der Lage der Neubauten oberhalb der Straße Im Siebenborn verschärft die Situation hinsichtlich der Auswirkungen auf die Besonnung nicht wesentlich, da die Neubebauung am unteren Ende des Hanges vorgesehen ist und die vorgeschriebenen Abstände mehr als eingehalten werden können.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

Schreiben Nr. 2 von Anwohner, vom 05.05.2020

Teilanregung 1: Der Einwender äußert seine Unzufriedenheit mit der vorliegenden Planung. Um verhindern zu können, dass Regenwasser von der geplanten Privatstraße zur Wendeanlage am Ende der Seilerstraße abläuft, sollte nach Meinung des Einwenders eine sogenannte ACO-Drainrinne oder etwas Vergleichbares eingebaut werden.

Ein Bebauungsplan enthält nicht zwingend Details zum Ausbau von Straßen, sondern bestimmt nur den bau- und planungsrechtlichen Rahmen für bauliche Anlagen und Nutzungen. Insoweit ist die Anregung im Rahmen der Bauleitplanung verfrüht.

Das Abführen von Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen ist grundsätzlich nicht unüblich, z. B. bei Garagenauffahrten. Wie aber im vorliegenden Fall mit einer vergleichsweise großen Fläche und entsprechendem Niederschlagswasseraufkommen mit diesem umzugehen ist, wird im Rahmen der Tiefbauausbauplanung zu klären sein.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung finden.

Teilanregung 2: Der Einwender verlangt, am Ende der Privatstraße eine Wendeanlage zu installieren, damit größere Fahrzeuge wie ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wenden können. Damit könnten auch zusätzliche Pkw-Stellplätze für Anwohner und Besucher der beiden neu geplanten Mehrfamilienhäuser geschaffen und die Wendeanlage der Seilerstraße entlastet werden. Diese werde von Müllbehältnissen der vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Seilerstraße fremd genutzt, sodass ein Wenden von größeren Fahrzeugen derzeit kaum möglich sei.

Die geplante Privatstraße weist eine Breite auf, die das Wenden von Pkw problemlos ermöglicht. Auch Lieferfahrzeuge z. B. der Paketdienste und sehr viel seltener einfahrende noch größere Fahrzeuge wie Umzugswagen können wenden, wenn auch nicht in einem Zug. Die Seltenheit dieser Fahrereignisse steht in keinem vertretbaren Verhältnis zu einer zusätzlichen, sowohl klima- als auch bodenschädlichen Versiegelung.

Müllfahrzeuge dürfen aus versicherungsrechtlichen Gründen private Flächen nur eingeschränkt und ausnahmsweise nutzen. In der Regel werden diese Flächen nur über eine sehr kurze Distanz zum Einfahren und Zurücksetzen benutzt. Das ist bei der vorliegenden Planung auch ohne eine weitere Wendeanlage an der Seilerstraße möglich.

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

Teilanregung 3: Es entspräche nicht der Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, lediglich einen Stellplatz je Wohneinheit auszuweisen. Der Einwender befürchtet enorme Parkplatzprobleme im Bereich der Seilerstraße. Bereits heute komme es zu Problemen z. B. mit dem Zuparken von Grundstückszufahrten durch Anwohner und Besucher der vorhandenen Mehrfamilienhäuser der Seilerstraße, so dass zusätzlicher ruhender Verkehr dort nicht mehr aufgenommen werden könne.

Der Bebauungsplan weist Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten als Nebenanlagen aus, ohne die Anzahl der erforderlichen Stellplätze festzulegen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für jedes einzelne Wohnhaus erfolgt nicht im Bauleitplanverfahren, sondern bei der Baugenehmigung bzw. dem Bauantrag. Ohne den Nachweis der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen

(sowohl für Pkw als auch für Fahrräder) wird eine Baugenehmigung nicht erteilt. Den Nachweis der erforderlichen Stellplätze regelt § 48 der Bauordnung (BauO NRW). Demnach ist nach den örtlichen Verhältnissen der Bedarf an Stellplätzen zu ermitteln. Dazu kann die Stadt eine Satzung aufstellen, aber auch auf Rechtsverordnungen des Bauministeriums zurückgreifen, genauer auf die Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf). Diese Richtzahlen sind für jeden Einzelfall den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Unter Punkt 1.1 Gebäude mit Wohnungen wird 1 Stellplatz je Wohnung als Richtmaß angegeben. In der Hansestadt Wipperfürth wird diese Richtzahl bereits seit Langem als Maß für die erforderlichen Stellplätze herangezogen.

Für Besucher oder einen zeitweilig höheren Bedarf an Stellplätzen durch die Anwohner bestehen Parkmöglichkeiten auf der öffentlichen und auf der privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 Seilerstraße - Ost. Die Privatstraße ist mit 6 Metern sogar geringfügig breiter als die Seilerstraße (ohne Bürgersteige).

→ Die Bedenken werden zurück gewiesen.

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

Schreiben Nr. 3 vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, vom 30.04.2020

Der Landschaftsverband verweist auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bittet um folgenden Hinweis auf der Plankarte: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden und Befunden, wenn auch nicht wortwörtlich, ist bereits auf der Plankarte vermerkt.

→ Der Anregung wird weitgehend gefolgt.

Schreiben Nr. 4 vom Wupperverband, vom 06.05.2020

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der verrohrte Siebenborner Siefen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung und Versiegelung würde die Möglichkeit der Offenlegung des Gewässers verhindern.

Die Entfernung zwischen dem Siebenborner Siefen und den am weitesten nördlich gelegenen Baugrenzen beträgt mindestens 25 m. Der Höhenunterschied

allein zwischen diesen Baugrenzen und der Grenze des Geltungsbereichs beträgt mindestens etwa 2,5 m. Der Siefen verläuft noch weiter hangabwärts in den Gärten der Wohnhäuser an der Straße Am Siebenborn, teilweise in wenigen Metern Entfernung von den baulichen Anlagen. Das Niederschlagswasser von den bebauten und versiegelten Flächen wird nach Möglichkeit (und nach wasserrechtlicher Erlaubnis) über die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht. Andernfalls entscheidet die Untere Wasserbehörde gegebenenfalls über Alternativen wie die Einleitung in das städtische Kanalsystem. An den Einleitungsvoraussetzungen für den Siefen werden demnach voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen verursacht.

Es ist nicht erkennbar, wodurch die durch die Vorhaben des Bebauungsplans Nr. 111 Seilerstraße - Ost bedingte Verhinderung der Offenlegung des Siebenborner Siefens verursacht werden könnte.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 5 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen, Bauen und Umwelt, vom 07.05.2020

Teilanregung 1: Aus Sicht des Fachbereichs ist die Erweiterung des Baufensters für das „Punkthaus“ aus der Begründung nicht ableitbar. Insbesondere fehlen Angaben zu Größe und Anzahl der Nebenanlagen.

Das Bestandsgebäude erhält ein Baufenster, das partielle Erweiterungen bzw. Anbaumöglichkeiten zulässt. Dabei wird es sich in erster Linie um Nebengebäude und Nebenanlagen in eingeschossiger Bauweise handeln. Das ist wortwörtlich Inhalt der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

Dieser Bebauungsplan ist ein sogenannter Angebotsplan, der einen angemessenen und ausgewogenen Spielraum für die konkrete Bauausführung lässt. Er ist keineswegs vorhabenbezogen und damit auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB beschränkt. Hier aber wird eine Ausweisung oder Festsetzung von Nebenanlagen begrenzt auf solche, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind oder dem ruhenden Verkehr dienen. Eine weitere Spezifizierung der Nebenanlagen kennt das Baugesetzbuch ebenso wenig wie die Baunutzungsverordnung BauNVO, die zu Nebenanlagen lediglich bestimmt, dass diese dem Baugrundstück oder dem Baugebiet selbst dienen müssen und der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen dürfen.

Die potentielle Größe möglicher Nebenanlagen und bedingt auch deren Anzahl ergibt sich aus der Größe und der Lage der Baufenstererweiterungen.

→ Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Teilanregung 2: Der Fachbereich weist darauf hin, dass es sich bei den geplanten Stellplätzen, die von der Alten Kölner Straße aus erschlossen werden, ausschließlich um private Stellplätze der Firma BERKA-Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG Waldbröl handelt. Die Anzahl müsse rechnerisch nachgewiesen werden. Insgesamt sind 100 Stellplätze auf der privaten Fläche erforderlich. Soweit in die Berechnung noch mögliche Stellplätze entlang der Alten Kölner Straße einbezogen werden sollen, wäre es sinnvoll, wenn diese bereits errichtet sind, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost sieht in seinem Geltungsbereich keine von der Alten Kölner Straße aus erschlossenen Stellplätze vor. Gegebenenfalls noch nicht nachvollzogene Bedarfe aus früheren Plan- oder Genehmigungsverfahren berühren den Bebauungsplan nicht. Die aus seinem Geltungsbereich heraus resultierende Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird durch die Anzahl der später zu errichtenden Wohneinheiten bestimmt. Der Bebauungsplan weist lediglich Flächen für den ruhenden Verkehr aus. Eine Baugenehmigung zur Errichtung von Wohneinheiten wird gemäß BauO NRW von einem Stellplatznachweis begleitet. Sollte der Nachweis von Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst, per Baulast im näheren Umfeld oder durch Ablösevereinbarungen nicht erbracht werden können, wird es auch keine Baugenehmigung geben können. Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, gibt es keine dezidierten Festsetzungen zur Anzahl und Lage von erforderlichen Stellplätzen. Lediglich die Höchstzahl zulässiger Wohneinheiten wird für die projektierte Neubebauung bestimmt. Sie ist nicht zwingend und kann bzw. muss gegebenenfalls aus den vorgenannten Gründen unterschritten werden.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Das steht in keinem Zusammenhang mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes.

→ Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Teilanregung 3: Die Zuwegung zu dem rückwärtigen Nottreppenhaus des Punkthauses über die östliche Stellplatzanlage muss gewährleistet sein. Bei dem „Hochhauskomplex“ handelt es sich nicht um ein Hochhaus im baurechtlichen Sinne. Die alte Genehmigung benennt das Gebäude als hohes Haus mit 7 Obergeschossen oder Punkthaus.

Weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung kennen den Begriff "Hochhaus". Auch die neue Bauordnung Nordrhein-Westfalen nicht, die bauliche Anlagen in Gebäudeklassen einteilt.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4: Der Fachbereich befindet, dass die Darstellung von Stellplätzen auf dem Wendehammer entfallen müsse. Vorrangig sei die Feuerwehzufahrt. Falls auf der öffentlichen Verkehrsfläche auch Stellplätze ausgewiesen werden sollen, obliegt dies der Stadt Wipperfürth selbst.

Die angegriffene Darstellung der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der Stichstraße von der Alten Kölner Straße aus entstammt dem Liegenschaftskataster, stellt also den derzeitigen Bestand dar. Die Darstellung des Bestandes auf der Plankarte zum Bebauungsplan entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die (Über-)Planung, in diesem Fall die Feuerwehzufahrt, wird zeichnerisch darüber ausgewiesen.

Abgesehen von der Freihaltung der Feuerwehzufahrt bewirkt der Bebauungsplan keine Vorgaben zur Gestaltung der Verkehrsfläche.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 5: Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße muss für die Anlieger als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Eine Privatstraße ist rechtlich einer Grundstückszufahrt gleichgestellt. Einer öffentlich-rechtlichen Sicherung für die Anwohner bedarf es deshalb nicht.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Teilanregung 6: Die Zufahrt von der Seilerstraße sollte als untergeordnete Verkehrsfläche baulich erkennbar sein bzw. als Grundstückszufahrt baulich angelegt werden. Die private Verkehrsfläche sollte durch einen Bordstein von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt sein.

Bevor Arbeiten zum Anschluss der privaten an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeführt werden, ist die Tiefbauabteilung durch den Erschließungsträger zu beteiligen. Arbeiten in bzw. an einer öffentlichen Verkehrsfläche bedürfen der Erlaubnis der Tiefbauabteilung als Straßenbaulastträger.

Die Ausbau- bzw. Detailplanung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die sinnvollen Hinweise werden an den Planbegünstigten als Erschließungsträger weiter gegeben.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 08.05.2020

Teilanregung 1: Es liegt ein Widerspruch vor zwischen dem Hinweis in den textlichen Festsetzungen indem es heißt, dass das Niederschlagswasser nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern ist und der Begründung, wonach das Niederschlagswasser im Plangebiet dem Kanal, der bereits vorhanden ist, zugeführt werden soll.

Grundsätzlich ist der Hinweis in den Textlichen Festsetzungen nicht falsch. Er gibt die Prämisse wieder, wonach in dieser Reihenfolge zunächst die Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen ist, danach die Möglichkeit der Einleitung in die Vorflut und, wenn diese Möglichkeiten ausscheiden, die Einleitung in den Kanal. In diesem Fall ist der Hinweis aber wirkungslos und kann zu Missverständnissen führen, denn tatsächlich sind die Möglichkeiten der Versickerung oder Direkteinleitung kaum zu realisieren. Der Hinweis wird aus dem Rechtsplan zum Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost ersatzlos als lediglich redaktionelle Änderung gestrichen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min ist über 2 Stunden sicherzustellen. 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.

Soweit im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich und möglich, sind die genannten Brandschutz-Bedingungen gegeben. Das gilt auch für die Rettungseinsätze.

→ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 7 bis 18

- Schreiben Nr. 7 vom 06.04.20 der Stadt Halver, Fachbereich Bauen und Wohnen,
- Schreiben Nr. 8 vom 06.04.20 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 9 vom 06.04.20 der IHK Köln, Geschäftsstelle Oberberg,
- Schreiben Nr. 10 vom 06.04.20 der Gemeinde Kürten, Gemeindeentwicklung und Umwelt,
- Schreiben Nr. 11 vom 07.04.20 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 12 vom 08.04.20 der Stadt Kierspe, Sachgebiet Bauverwaltung und Planung,
- Schreiben Nr. 13 vom 08.04.20 der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH,
- Schreiben Nr. 14 vom 23.04.20 der BEW Bergische Energie- und Wasserversorgung GmbH
- Schreiben Nr. 15 vom 05.05.20 der Vodafone NRW GmbH,
- Schreiben Nr. 16 vom 06.05.20 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW,
- Schreiben Nr. 17 vom 07.05.20 der Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 52, Abfallwirtschaft,
- Schreiben Nr. 18 vom 08.05.20 des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt 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.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 110 Seilerstraße - Ost, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen 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.

Demografische Auswirkungen sowie Auswirkungen auf die Inklusion:

Planziel ist eine Nachverdichtung im unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit einem bereits bebauten Wohnsiedlungsbereich für Geschosswohnungsbauten. Damit nimmt die Stadt Einfluss auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums und ermöglicht insbesondere den Zuzug junger Familien bzw. verhindert deren Fortzug. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Auswirkungen auf die Inklusion sind nicht zu benennen.

Begründung:

Zu 1: Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen. 12 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung hat sich lediglich eine redaktionelle Änderung ergeben. Zum Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfes
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 110 Seilerstraße – Ost, Planteil (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung