

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 24.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 Engelsburg 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 06.12.2021 bis 19.01.2022 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 06.12.2021 bis 19.01.2022 statt.

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

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

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

Schreiben Nr. 1 von den WSW Wuppertaler Stadtwerken GmbH, vom 13.12.2021

Die Wuppertaler Stadtwerke weisen darauf hin, dass sich in der B237 auf Höhe des geplanten Baugebietes die Rohwassertransportleitung nebst zugehörigen Datenkabeln befindet. Sollten Erschließungsarbeiten notwendig sein, die die Transportleitung oder das Datenkabel tangieren, ist im Vorfeld Planauskunft bei der WSW Energie & Wasser AG einzuholen.

Sollten Erschließungsmaßnahmen auf Höhe der Bundesstraße notwendig sein, wird sich der Erschließungsträger rechtzeitig mit den Wuppertaler Stadtwerken in Verbindung setzen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 von der IHK – Industrie- und Handelskammer zu Köln, vom 10.01.2022

Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor darauf hingewirkt werden, dass die zum Schlafen und Wohnen genutzten Räumlichkeiten vom Baumarkt abgewandt werden, so dass es hier nicht zu Nachteilen für den bereits ansässigen Baumarkt kommt.

Topografisch gesehen liegt das neue Baugebiet auf einem höher gelegenen Plateau, welches sich östlich und südlich an der vorhandenen Sondergebietsfläche (Baumarkt) anschließt. Der Höhenunterschied in der Örtlichkeit begünstigt die Schallabsorption die vom Baumarkt ausgehenden Emissionen. Des Weiteren liegt zwischen der Baumarktfläche und dem Plangebiet eine Mischgebietsfläche, die als schalltechnischer Puffer zu werten ist.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Doppelhäuser auf dem Plangebiet werden entsprechende Nachweise zwecks Schallschutz etc. seitens der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) geprüft werden, so dass eine Aufnahme in weiteren Verträgen nicht notwendig ist.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

Schreiben Nr. 3 vom Oberbergischen Kreis Gummersbach, vom 14.01.2022

Teilanregung Polizei NRW, Direktion Verkehr

Da das Gebiet in sich vollkommen abgeschlossen ist, und auch in fußläufig erreichbarer Nähe keine öffentlichen Parkflächen zu Verfügung stehen, sollte die Bemessung der Stellplätze sich nicht an der vorgeschriebenen Mindestwerten orientieren, sondern ausreichend Puffer bieten.

Gemäß Landesbauordnung NRW werden die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Gebäuden mit Wohnungen mit einem Stellplatz je Wohnung/Wohneinheit festgesetzt. Um den potentiellen Parkdruck des ruhenden Verkehrs im Plangebiet zu entkräften, werden die Festsetzungen dahingehend abgewandelt, dass neben den festgesetzten Stellplatzflächen weitere Stellplätze im Plangebiet je nach Bedarf auch außerhalb der o.g. Flächen errichtet werden dürfen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 4 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen, Bauen und Umwelt, vom 19.01.2022

Teilanregung 1: Mit der Novellierung der Bauordnung NRW hat der Gesetzgeber die verfahrensfreien Gebäude von bisher max. 30 m³ auf max. 75 m³ erhöht. Die Diskrepanz zum gemeindlichen Planungswillen hinsichtlich der Nebenanlagen (15

m3, Firsthöhe 2,3 m) im Bebauungsplangebiet führt erfahrungsgemäß im Genehmigungsverfahren zu einem größeren Aufklärung-/Beratungsbedarf

Um die Diskrepanz möglichst gering zu halten, wird die aktuell geltende Bauordnung NRW als Maximalmaß für verkehrsfreie Gebäude (Nebenanlagen) herangezogen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2: Der Fachbereich weist darauf hin, dass für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch geringere Dachneigungen praktikabel seien.

Da sich die Nebenanlagen als auch Garagen und Carports in der Regel baulich unterordnen gegenüber den Wohngebäuden, sind geringere Dachneigungen städtebaulich vertretbar.

→ Den Anregungen wird gefolgt.

Teilanregung 3: Zäune und Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Redaktioneller Hinweis: „Öffentliche“ Verkehrsflächen (hier: Privatstraße) sind von den Grundstückseinfriedungen nicht tangiert.

Da es sich bei der Inneren Erschließung des Plangebietes ausschließlich um private Verkehrsflächen handelt, wird die entsprechende auf die geplanten Gegebenheiten abgeändert.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 4: Bodenaufträge sind bis zu 1,50 m allgemein zulässig. Bodenaufträge, die höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen und dazu geeignet sind von Menschen betreten zu werden, lösen Abstandsflächen aus (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW). Die Diskrepanz zwischen dem gemeindlichen Planungswillen im Bebauungsplangebiet und den Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung führt erfahrungsgemäß im Genehmigungsverfahren zu einem erhöhten Aufklärungs-/Beratungsbedarf.

Da spätere Teilungen des Plangebietes fokussiert sind, ist eine maximale Abgrabung/Aufschüttung von 1,0m städtebaulich sinniger, um evtl. in den Grenzbereich resultierende Abstandsflächen zu verhindern.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 5: Die Feuerwehraufstellflächen sollen lt. Begründung im gesamten Plangebiet auf den Verkehrsflächen liegen; die Mindestgröße von Feuerwehraufstell-/Bewegungsflächen sind zu beachten.

Die Brandschutzrichtlinien werden im Baugenehmigungsverfahren durch die Behörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) geprüft. Die entsprechenden Flächen werden in Straßenraum vorgehalten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 6: Die geplante Erschließung des Wohngebietes über die vorhandene Mischwasserkanalisation entlang der B237 wird dabei prinzipiell befürwortet. Hier muss allerdings die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorgenannten Mischwasserkanals im Zusammenhang mit dem zusätzlich anfallenden Niederschlagswasser überprüft werden. Unter Umständen müsste ein etwa 100 Meter langer Kanalabschnitt ausgetauscht werden.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wird derzeit anhand der Flächenermittlung und der bevorstehenden Einleitungsmengen geprüft. Erschließungsträger und die Stadtentwässerung stehen im regen Austausch.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 vom Wupperverband, vom 19.01.2022

Der Wupperverband empfiehlt zu prüfen, ob nicht ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickert werden kann z.B. durch die Wahl einer wasserdurchlässigen Pflasterung der Stellplätze und/oder durch Begrünen der Dächer.

Um das einzuleitende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten um u.a. den Mischwasserkanal in der B237 nicht unnötig zu belasten, werden die Flächen der Stellplätze als wasserdurchlässige Oberflächen auszubilden sein.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 6 bis 15

- Schreiben Nr. 06 vom 06.12.21 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 07 vom 09.12.21 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 08 vom 13.12.21 vom Aggerband,

- Schreiben Nr. 09 vom 13.12.21 des Geologischen Dienstes,
- Schreiben Nr. 10 vom 05.01.22 der Bezirksregierung Köln,
- Schreiben Nr. 11 vom 06.01.22 der Vodafone NRW GmbH,
- Schreiben Nr. 12 vom 10.01.22 der Schloss-Stadt Hückeswagen,
- Schreiben Nr. 13 vom 13.01.22 der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6 Bergbau und Energie in NRW,
- Schreiben Nr. 14 vom 18.01.22 des Rheinisch-Bergischen Kreises, Amt Planung und Landschaftsschutz,
- Schreiben Nr. 15 vom 19.01.22 der Bezirksregierung Köln, Flugbetrieb,

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. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg, 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.