



II - Stadt- und Raumplanung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße-Wupperstraße**  
**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen**  
**Entwurfsauslegung**  
**2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	18.05.2022	Vorberatung
Stadtrat	Ö	21.06.2022	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) sowie in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2022 bis 02.03.2022 eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße beschlossen.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden fand mit Schreiben vom 28.01.2022 vom 31.01.2022 bis zum 02.03.2022 einschließlich statt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind nachfolgend behandelt.

- 1.1 Abwägung der in der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Schreiben Nr. 1 von Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB für Privatperson vom 22.02.2022

**Teilanregung 1:** Bemängelt wird ein Verstoß gegen die städtebauliche Erforderlichkeit in Verbindung mit der Schrankenfunktion des § 1 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist nur dann möglich, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne

erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde als Ausdruck ihrer Planungshoheit und liegt insoweit in deren planerischem Ermessen. Allerdings müssen als Grundlage der planerischen Konzeption hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange gegeben sein. § 1 Abs. 3 BauGB lässt keine Planung zu, die von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist. Auch mangelt es an der planerischen Umsetzung der Konzeption, wenn sich der Plangeber nicht des für die Planziele vorgesehenen Instrumentariums des Bauplanungsrechts bedient.

\*\*\*\*\*

Der Bereich südlich der Wupperstraße und östlich der Bahnstraße ist bis einschließlich des Grundstücks des Einwenders im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das planerische Konzept, das dieser Darstellung zu Grunde liegt, ist erkennbar die Zielvorstellung eines an die Innenstadt und deren Nutzungsspektrum anknüpfender gemischt gewerblich und wohnbaulich zu entwickelnder Übergangsbereich entlang einer überörtlichen Verkehrsverbindung mit erheblich trennender Wirkung. Dieser planerischen Konzeption folgt der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Trennung eines für einen Bereich vorrangig gewerblicher Nutzung und einen weiteren Bereich für Wohnbauvorhaben sichert eine im Wesentlichen gleichgewichtige Mischung beider Nutzungsformen im Gesamtgebiet, ohne den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Charakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in der Gesamtansicht zu mindern. Eine im Laufe der Zeit denkbare schleichende Entwicklung in die eine oder andere Ausprägung und damit ein städtebauliches Kernproblem gemischt genutzter Baugebiete wird hierdurch vermieden.

Das planerische Ziel, einen Bereich des Mischgebietes planungsrechtlich vornehmlich der Wohnnutzung vorzuhalten, stellt sicher, dass neben der bestehenden gewerblichen Nutzung den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen der Hansestadt Wipperfürth entsprechend Wohnraumpotenziale gehoben werden können. Ein Missgriff der Planungshoheit der Gemeinde ist aus den dargelegten Gründen nicht zu erkennen.

→ Dem Einwand wird nicht entsprochen.

**Teilanregung 2:** Mit der Ausweisung der beiden Mischgebiete wird ein sogenannter Etikettenschwindel betrieben. Erkennbare Planabsicht ist nicht die vom Gesetzgeber mit § 6 BauNVO vorgegebene Mischung aus gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung, sondern die Minderung von Immissionskonflikten durch die der BauNVO widersprechende Ausweisung eines Mischgebietes für eine Wohnnutzung ohne gleichgewichtige gewerbliche Anteile statt des eigentlich zutreffenden Allgemeinen Wohngebietes.

\*\*\*\*\*

Die Differenzierung in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichem Nutzungsspektrum (Binnendifferenzierung) ist ein übliches städtebauliches Instrument, um Baugebiete in sich weiter zu gliedern. Dabei können Differenzierungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wie z. B. die Anzahl der Vollgeschosse, aber auch die Art der baulichen Nutzung unter Anwendung von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. § 1 Abs. 8 BauNVO sieht dies ausdrücklich auch für einzelne Teile eines Baugebietes vor. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Die Trennung der Nutzungsarten im Rahmen der Binnendifferenzierung sieht nur einen jeweiligen Vorrang der gewerblichen und der Wohnnutzung vor. So sind im MI2 sonstige Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein und

Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Im MI1 wiederum sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret beschriebenen Vorhaben können sich in diesem Rahmen weiter differenzieren und entwickeln.

Die Begründung kann redaktionell erweitert werden, um diesen Aspekt deutlicher hervorzuheben und Missverständnissen aus dem Wege zu gehen.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 3:** Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes MI2 soll über die Wupperstraße erfolgen, die in diesem Bereich gerade einmal 3,50 m breit ist. Unzulässig ist die Erschließung eines Mischgebietes mit schmalen verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen. Dies unterstreicht den wahren Willen der Gemeinde, ein Wohngebiet auszuweisen.

\*\*\*\*\*

Der Bebauungsplan weist für die Wupperstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Irgendeine Art von Verkehrsberuhigung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche berücksichtigt einen geplanten Ausbau der Wupperstraße, der jedoch Gegenstand eines eigenen Verfahrens ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche sichert eine ausreichende Erschließung. Weitergehende Details zum Ausbau der Erschließung werden üblicherweise nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da hierfür die Rechtsgrundlage nicht gegeben ist, sondern im Rahmen der Tiefbauplanung bei der konkreten Ausbauplanung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist. In Bebauungsplänen, selbst in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden beispielsweise auch nicht alle baulichen Details der in den ausgewiesenen Baufenstern zulässigen baulichen Anlagen festgelegt.

Auch ist die Erschließung von Mischgebieten keineswegs zwingend an bestimmte Breiten bzw. Straßenquerschnitte gebunden. Entscheidend ist das Erschließungserfordernis im Einzelfall. Es ist unbestritten, dass das Mischgebiet MI2 dasjenige Teilgebiet des Plangebietes werden soll, dass vorrangig dem Wohnen dienen soll. Daraus ist keinesfalls abzuleiten, dass es planerischer Wille sei, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Hier besteht kein erkennbarer Zusammenhang.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 4:** Dass die Grundflächenzahl in beiden Mischgebieten auf ein für Allgemeines Wohngebiete übliches Maß von 0,4 festgesetzt wird, ist ein weiteres Indiz für die falsche Gebietskategorie.

\*\*\*\*\*

Wie in der Begründung unter Punkt 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ausgeführt, bleibt die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 deutlich unter den Orientierungswerten für die bauliche Dichte in Mischgebieten des § 17 BauNVO. Damit soll sichergestellt werden, dass das Baudenkmal "Zum Bergischen Löwen" großzügig freigestellt bleibt und seine Wahrnehmung nicht durch hinzutretende Bebauung bedrängt werden kann. Die Orientierungswerte der BauNVO dienen -wie der Name es schon sagt- als Orientierung. Ein Überschreiten wäre sicherlich weitergehend zu begründen. Einen geringeren Wert festzusetzen ist jedoch eine planerische Entscheidung. Eine bestimmte Grundflächenzahl zwingt den Plangeber nicht automatisch ein

eher diesem Wert entsprechendes Baugebiet mit einem ähnlichen Orientierungswert zu wählen. Die Zielvorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden treten hier hinter die Belange des Denkmalschutzes zurück.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 5:** Maßstab für die Nutzungsgemischte Baugebietsstruktur im Sinne des § 6 BauNVO sind die im jeweils festgesetzten Baugebiet vorgesehenen Verhältnisse. Auch bei einem kleinräumigen Baugebiet müssen die Merkmale des Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO erfüllt werden. Dabei kommt besonders der Frage Bedeutung zu, ob sich in ihm die für Mischgebiete erforderliche gemischte Nutzungsstruktur verwirklichen lässt. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

\*\*\*\*\*

Es wird verkannt, dass im vorliegenden Fall von den Möglichkeiten der Binnendifferenzierung gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO Gebrauch gemacht wird.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 6:** Es wird unterstellt, dass die Festsetzungen von Mischgebietsflächen von dem Wunsch getragen werden, die Schutzwürdigkeit der in Wahrheit angestrebten Wohnbebauung gegenüber immissionsträchtigen Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des geplanten Baugebietes herabzustufen. Dafür sprechen auch die Ausführungen zum Thema Immissionsschutz in der Planbegründung. Eine Überplanung lediglich zu dem Zweck, den Erfordernissen eines städtebaulich gebotenen Immissionsschutzes auszuweichen, ist nicht zulässig.

\*\*\*\*\*

Im angesprochenen Gliederungspunkt der Begründung finden sich keinerlei Hinweise auf den vorgebrachten Einwand. Möglicherweise wird hier die Erwähnung der vorhandenen Gemengelage in einen missverstandenen Zusammenhang gebracht. Eine Gemengelage steht in einem gänzlich anderen städtebaulichen Kontext als ein Mischgebiet, obwohl in beiden Fällen ein dichtes Beieinander unterschiedlicher Nutzungsstrukturen gegeben ist.

Das Vorliegen einer städtebaulichen Gemengelage wird in der Begründung angeführt, weil es der Grund für die Erarbeitung einer schalltechnischen Prognoseuntersuchung ist. Es besteht kein Zusammenhang mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen im Plangebiet. Die Gründe hierfür wurden bereits dargelegt.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 7:** Die Stadt hat entgegen § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), nicht ordnungsgemäß ermittelt und bewertet.

\*\*\*\*\*

Die Einwanderin führt als Gründe die fehlende Ermittlung der Umweltauswirkungen, fehlende Ermittlungen zum Hochwasserschutz und zu notwendigen Stellplätzen, eine fehlende Verkehrsuntersuchung sowie die fehlende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen eines Nachbarn an.

Die angesprochenen Kritikpunkte werden in den nachfolgenden Teilanregungsaspekten näher beleuchtet und behandelt

→ Dem Einwand wird insoweit gefolgt.

**Teilanregung 8 (zu fehlende Ermittlung der Umweltauswirkung):** Die erheblichen Umweltauswirkungen des Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten werden nicht untersucht. Insbesondere gilt dies für die Erfordernisse des Klima- und Gewässerschutzes. Die noch erhaltene ursprüngliche Naturbeschaffenheit der Wupperrau ist ein einzigartiges Qualitätsmerkmal des im FNP dargestellten Siedlungsschwerpunktes und von hoher Erlebnisintensität und klimatischer Bedeutung. Die nicht nur visuelle Inanspruchnahme dieses Grünzuges durch das geplante fünfstöckige Mehrfamilienhaus bedeutet zugleich auch eine erhebliche stadtbildprägende Beeinträchtigung der Innenstadtsilhouette und eine ökologische Störung des naturbelassenen Areals an der Wupper.

\*\*\*\*\*

Der Bereich, für den im Mischgebiet MI2 ein Baufenster für die Errichtung des Mehrfamilienhauses vorgesehen ist, ist im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth als gemischte Baufläche dargestellt und nicht als Grünzug oder Grünfläche. Der hier als Wupperrau bezeichnete Bereich beschränkt sich im Bereich des Plangebiets auf der Nordseite der Wupper lediglich auf die unmittelbare Uferböschung. Das entspricht auch der tatsächlichen Nutzungsstruktur. Die als Mischgebiet MI2 ausgewiesenen Flächen stellen derzeit brachfallende Gartenflächen einschließlich der noch aufstehenden Gebäude der zur Gaststätte gehörenden Kegelbahn dar. Sie sind weder naturbelassen noch ökologisch hochwertig. Wodurch eine ökologische Störung eines möglicherweise und gerne auch naturbelassen bezeichneten Areals an der Wupper, hier vor allem wohl im südlichen, vom Vorhaben abgewandten Uferbereich, entstehen könnte, bleibt unbestimmt. Selbstverständlich gehen von einer Nachverdichtung zusätzliche, aber doch der bereits etablierten Nutzung gleiche Immissionen aus, im vorliegenden Fall einer Gemengelage aus Verkehr, Gewerbe, Industrie, Einzelhandel und auch Wohnen treten diese allenfalls in der Bauphase, dann aber nur temporär in den Vordergrund, so dass ein gewisses zusätzliches Störpotential zeitweise entstehen könnte. Keinesfalls wird dies aber zu einer wesentlichen Erhöhung des Hintergrundpegels eines lebendigen, innenstadtnahen und gleichzeitig von Hauptverkehrsadern geprägten Stadtbereichs führen.

Insbesondere aus den vorstehend angeführten Gründen gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung wie im vorliegenden Fall Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als bereits erfolgt oder aber als ausgeglichen.

Das gilt auch für potentielle Eingriffe in das Landschaftsbild. Allerdings ist ohnehin bei einer Nachverdichtung im Innenstadtbereich eine Betroffenheit dieses Schutzgutes kaum anzunehmen. In diesem Fall ist die visuelle Barriere der Bundesstraße in Hochlage auch gegenüber einem mehrstöckigen Wohnhaus als schwerwiegender anzusetzen.

Ein Abwägungsdefizit ist weder de jure noch de facto erkennbar.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 9 (zu fehlende Ermittlung der Umweltauswirkung):** Es wurde nicht ermittelt, wie sich vom durch die Planung ermöglichten Vorhaben ausgehende Licht- und Lärmimmissionen auf die naturnahen Bereiche (Fauna, Flora) und die umgebende Wohnbebauung auswirken.

\*\*\*\*\*

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung angestellt, die auch die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden Immissionen der

bereits in der jüngeren Vergangenheit als solche betriebene Gaststätte untersucht und entsprechende Vorgaben zur Vermeidung von Immissionskonflikten macht.

Von einem Mehrfamilienhaus gehen keine Immissionen aus, die bei einer gleichartigen Nutzung wie der angrenzenden Wohnbebauung nicht auch entstehen. Sie sind als sozial adäquat zu bewerten. Ein Recht auf keine Nachbarschaft gibt es nicht.

Lichtimmissionen des vorhandenen denkmalwerten Gebäudes ebenso wie die des im Sinne einer Nachverdichtung entstehenden Mehrfamilienneubaues können nach menschlichem Ermessen keine zusätzlichen Störpotentiale darstellen gegenüber einer an eine vor allem durch Straßenbeleuchtung dauerhaft künstlich erhellte Umgebung und gegenüber einer an eine solche Umgebung angepassten Flora und Fauna.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 10 (zu fehlende Ermittlungen zum Hochwasserschutz und zu notwendigen Stellplätzen):** Es fehlen Ermittlungen zum Hochwasserschutz. Das Überschwemmungsgebiet der Wupper wird lediglich nachrichtlich übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es erst im letzten Sommer zu Überschwemmungssituation in der Wupperstraße gekommen ist. Die Tiefgaragenzufahrt zum Mehrfamilienhaus liegt an der Wupperstraße, so dass bei ähnlichen Starkregenereignissen die Tiefgarage volllaufen würde, was sowohl für das Grundwasser und die Wasserqualität der Wupper als auch für das Eigentum des Investors und der Bewohner sowie das Leben und die körperliche Unversehrtheit letzterer fatale Konsequenzen hätte. Kann eine Tiefgarage unter diesen Gesichtspunkten nicht realisiert werden, bildet der Stellplatzbedarf des MI2 einen ungelösten Posten.

\*\*\*\*\*

Tatsächlich weist die Starkregenereigniskarte des LANUV NRW zwar weder für seltene noch extrem seltene Starkregenereignisse potentielle Überflutungsbereiche in den Baugebieten aus, aber für Teile der Wupperstraße Überflutungshöhen von 10 cm bis 50 cm. Das wird an entsprechender Stelle in der Planbegründung ergänzt.

Die Tiefgarage gründet wegen der tiefer als die potentiellen Bauflächen des MI2 liegenden Wupperstraße mit der Oberkante der Fahrbahn in der Tiefgarage 75 cm unterhalb des Straßenniveaus im Bereich der Zufahrtsrampe. Hier lassen sich Vorkehrungen gegen eindringendes Wasser von der Straße sicherlich umsetzen, die einen sicheren Überflutungsschutz bieten. Der Vorhabenträger wird von diesem Hinweis in Kenntnis gesetzt. An dieser Stelle greift der empfohlene Selbstschutz vor Überflutungen wie er im Bebauungsplan festgesetzt und erläutert wird.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 11 (zu fehlende Verkehrsuntersuchung):** Die Wupperstraße, von der die Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen für 14 Wohneinheiten abzweigen soll, ist aufgrund ihrer geringen Breite nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen und das Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage gefahrlos abzuwickeln. Der Plan lässt daher das Problem der Erschließung des Plangebietes ungelöst.

\*\*\*\*\*

Der Bebauungsplan weist für die Wupperstraße im Bereich der Ein- und Ausfahrt

der Tiefgarage eine Breite der Verkehrsfläche auf, die der Ausbauplanung für die Wupperstraße entspricht. Die Ausbauplanung sieht eine Fahrstreifenbreite von 3,50 m sowie eine Tiefe der Stellplatzreihe in Schrägaufstellung von 4,15 m vor. Diese Maße gelten für einen Einrichtungsverkehr, der von Ost nach West gerichtet werden soll. Da damit kein Begegnungsverkehr entstehen kann und für Fußgänger und Radfahrer der am Nordrand des Plangebietes verlaufende Bahntrassenweg zur Verfügung steht, ist die Fahrstreifenbreite völlig ausreichend, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren an der Rampe zur Tiefgarage zu gewährleisten. Die Erschließung des Mischgebietes MI2 ist gesichert.

Ordnungsbehördliche Regelungen wie die Festlegung der Fahrtrichtung einer Einbahnstraße gehören nicht zu den Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes, die in § 9 BauGB abschließend beschrieben sind.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 12 (fehlende Berücksichtigung der Eigentümerinteressen eines Nachbarn):** Es wird die pflichtwidrige Unterlassung bemängelt, die Auswirkungen der Planung auf das Grundstück des Einwenders durch Verschattung, Einsichtnahmemöglichkeiten, erdrückende Wirkung des 14-Parteien-Wohnhauses sowie die Lärmimmissionen des dadurch ausgelösten Mehrverkehrs auf die Wupperstraße und damit auch deren Ausstrahlung auf das Grundstück des Einwenders zu berücksichtigen.

\*\*\*\*\*

Die Ausweisung der Baufenster im Mischgebiet MI2 berücksichtigen die nach der Bauordnung (BauO NRW) vorgeschriebenen Abstände zu der östlichen Grenze zum Grundstück des Einwenders. Nach ständiger Rechtsprechung der Bauverwaltungsgerichte sind bei Einhaltung der vorgegebenen Abstände keine nachbarlichen Beeinträchtigungen anzunehmen. Im vorliegenden Fall bleibt zudem die Gesamthöhe des geplanten Mehrfamilienhauses mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe (OK) von 285,00 m ü. NHN unter der Gesamthöhe (Firsthöhe) des Wohnhauses des Einwenders (286,70 m ü. NHN).

In der Tiefgarage ist die Unterbringung von bis zu 11 Pkw möglich. Die übrigen erforderlichen Stellplätze sind südwestlich des geplanten Gebäudes untergebracht und werden von der Bahnstraße aus erschlossen. Da ausfahrende Fahrzeuge wegen der Fahrtrichtungsregelung nicht am Grundstück des Einwenders, sondern in der Gegenrichtung wegfahren, ist eine spürbare Erhöhung des Verkehrslärmpegels gerade auch unter Berücksichtigung des Hintergrundpegels, der wesentlich von der nördlich am Plangebiet vorbeiführenden Bundesstraße geprägt wird, ausgeschlossen.

→ Dem Einwand wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 13:** Wird der Bebauungsplan in seinem derzeitigen Stand beschlossen, besteht ein Verstoß gegen das Gebot, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, vergleiche hierzu § 1 Abs. 7 BauGB. Es ergeben sich die weiteren Verstöße gegen § 1 Abs. 7 BauGB als eine Fortsetzung der bereits vorgebrachten Verstöße gegen das Gebot der umfassenden Ermittlung der abwägungserheblichen Belange.

Zusammenfassend angeführt werden die schon in den Teilanregungen angesprochene Lärmproblematik und der vermutete Etikettenschwindel bei der Gebietsausweisung.

\*\*\*\*\*

Weder die einzelnen vorgetragenen Bedenken, noch deren Summe, konnten wesentliche Defizite in der Planung aufzeigen. Die Abwägung aller im Rahmen der Öffentlichkeits- bzw. Behördenbeteiligung vorgebrachten Belange wird vom Rat der Stadt Wipperfürth vorgenommen, der alle eingegangenen Anregungen und Bedenken untereinander abzuwägen hat. Eine mutmaßliche Andeutung auf vorliegende Abwägungsfehler ist daher entsprechend abzuweisen und zurückzustellen. Jedenfalls bieten die Teilanregungen 1 bis 10 hierzu keine schlüssigen Anhaltspunkte.

In der Begründung sollen weitergehende Erläuterungen und Ergänzungen vorgenommen werden, um möglichen Fehl- und Missverständnissen hinsichtlich der vorgenommenen Abwägung zu diesem Bebauungsplan zu begegnen.

→ Der Anregung wird insoweit entsprochen.

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

Schreiben Nr. 2 von Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 26 - Luftverkehr vom 04.02.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des Anflugsektors des Flugplatzes Wipperfürth-Neye durch Krane erst ab einer Höhe von ca. 54 m über Grund eintreten würde.

\*\*\*\*\*

Die maximal zulässige Höhe der Baukörper ist auf etwa 13 und 15 m über Gelände begrenzt. Das Krane bis zu einer Höhe von 54 m aufgebracht werden, wäre technisch unnötig und unwirtschaftlich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 von Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.02.2022

**Teilanregung 1:** Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird um entsprechende Beteiligung im weiteren Verfahren gebeten.

\*\*\*\*\*

Eine weitere Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geschehen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erfolgt nur die Mitteilung über die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Der Aufwand für die Telekom muss bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Dabei ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Es wird gebeten, hierzu einen Passus in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen, nachdem in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für Telekommunikationslinien in einer Breite von ca. 0,50 m vorzusehen sind.

\*\*\*\*\*

In öffentlichen Verkehrsflächen in der Baulastträgerschaft der Kommunen besteht ein grundsätzliches Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger. Ein dies betonender entsprechender Hinweis kann in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 3:** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, insbesondere Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

\*\*\*\*\*

Der Bebauungsplan sieht keine Baumpflanzungen verbindlich vor. Sollten im öffentlichen Straßenraum oder in den öffentlichen Grünflächen Baumpflanzungen dann durch die öffentliche Hand vorgenommen werden, haben die zuständigen Stellen bereits Kenntnis von der Problematik.

Der Vorhabenträger wird über das Merkblatt und die Bitte der Telekom in Kenntnis gesetzt, um bei eventuellen Baumpflanzungen in den Freiflächen der Mischgebiete entsprechend achtsam sein zu können. Einer Berücksichtigung im Bebauungsplan bedarf es aber nicht.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 4:** Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes sollte zudem die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der gewidmeten Verkehrswege möglich sein. Zur Sicherstellung einer rechtzeitigen Versorgung und einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und der Baumaßnahmen anderer Leistungsträger sollte der Beginn und der Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn mitgeteilt werden.

\*\*\*\*\*

Die Neubauf Flächen im Mischgebiet MI2 sind bereits erschlossen. Allerdings ist für die Wupperstraße ein Aus- und Umbau geplant. Bei solchen Maßnahmen der öffentlichen Hand werden die Versorgungsträger regelmäßig beteiligt.

Straßenbaulastträger der im Plangebiet gelegenen öffentlich gewidmeten Verkehrswege ist die Hansestadt Wipperfürth. Eine Entsprechung der vorgetragenen Bitten um ungehinderte, kostenfreie und rechtzeitige Beteiligung der Deutsche Telekom Technik GmbH wird im eigenen Interesse eines geregelten Verfahrens zum Straßenausbau gerne wahrgenommen.

→ Den Anregungen wird entsprochen.

Schreiben Nr. 4 von Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln vom 07.02.2022

Es ist sicherzustellen, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Andernfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG)

sowie dem Fachplanungsvorbehalt nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB).

\*\*\*\*\*

Von den mit der Planung ermöglichten Vorhaben sind keine Flurstücke betroffen, die einen Fachplanungsvorbehalt auslösen könnten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 von BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH, vom 10.02.2022

Für die neu errichteten Gebäude sind entsprechende Netzanschlüsse Strom (incl. Ladeinfrastruktur), Wasser, Breitband und ggf. Gas mit den Leitungsangaben einzureichen.

\*\*\*\*\*

Der Vorhabenträger wird von dem Hinweis in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 von Geologischer Dienst NRW, vom 14.02.2022

**Teilanregung 1:** Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

\*\*\*\*\*

Dem Vorhabenträger wird die Empfehlung übermittelt. Baugrunduntersuchungen sind geplant.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Werden bei Eingriffen in den Untergrund die gering durchlässigen Deckschichten durchörtert, können temporär gespannte bis leicht artesisch gespannte Grundwasserverhältnisse angetroffen werden.

\*\*\*\*\*

Der Vorhabenträger wird von diesem Hinweis in Kenntnis gesetzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 7 von Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vom 14.02.2022

Die Planmaßnahme befindet sich über einem erloschenen Bergwerksfeld. Nach den derzeit vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Berechtigte öffentliche Stellen haben Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems "Gefährdungspotentiale des Untergrundes in NRW" (FIS GDU) haben die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation abzufragen.

\*\*\*\*\*

Mit der Anzeige des Baubeginns kann sicherheitshalber die angesprochene

Abfrage zur Aktualisierung des Erkenntnisstands durchgeführt und der Vorhabenträger über dessen Ausgang informiert werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 8 von Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Köln, Geschäftsstelle Oberberg, vom 17.02.2022

Es wird darauf hingewiesen, dass die umliegenden Unternehmen und Einzelhändler einen Bestandsschutz bezüglich ihrer Emissionen genießen und in ihrer Tätigkeit durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses nicht eingeschränkt werden dürfen sowie Schutzvorrichtungen gegen Immissionen auch in Zukunft nicht zu ihren Lasten gehen. Dies kann auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages sein.

\*\*\*\*\*

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Gegebenheiten der bestehenden Gemengelagensituation untersucht. Zum Schutz u. a. vor Gewerbelärm werden Maßnahmen definiert und im Bebauungsplan festgeschrieben, die allein zu Lasten der zu der Gemengelage hinzutretenden (Wohn-) Nutzungen gehen. Anders stellt sich die Lage aber dar, wenn von Seiten der Gewerbetreibenden oder Einzelhändler zusätzliche Immissionen an der schützenswerten Wohnnutzung verursacht werden. Nicht nur rein rechtlich, sondern auch gemäß dem allgemeinen Rechtsempfinden ist immer der Verursacher für die Folgen seines Handelns verantwortlich. Andersartige Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag werden von Seiten der Hansestadt Wipperfürth nicht ins Auge gefasst.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird nicht entsprochen.

Schreiben Nr. 9 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität, vom 24.02.2022

**Teilanregung 1 (Gewässerschutz):** Auf die Regelungen des § 97 Abs. 4 LWG-NRW (Abstand baulicher Anlagen zum Gewässer) sowie auf die Belange der hochwasseraufsichtlichen Regelungen der §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu achten.

\*\*\*\*\*

Im Überschwemmungsbereich befindet sich ein Teilstück des bereits vorhandenen Fußweges, der im übrigen Verlauf einen Abstand von der Böschungsoberkante nicht durchgängig einhält. Der Bebauungsplan weist die entsprechende Fläche lediglich im bestehenden Umfang als öffentlichen Rad- und Fußweg aus. Da damit keinerlei Änderungen an den Hochwasserabflussbedingungen verursacht werden, stehen der Ausweisung keine öffentlichen Belange entgegen.

Auch entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger oder Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes. Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen, das nicht nur kurzfristige Ablagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, das Erhöhen oder Vertiefen

der Erdoberfläche oder das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Regelungen des § 97 Abs. 4 LWG und der §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden beachtet.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2 (Kommunale Abwasserbeseitigung):** Die Entwässerung ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen, da derzeit keine konkrete Aussage zur Niederschlagswasserbeseitigung in der Begründung erkennbar ist.

\*\*\*\*\*

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten einen Hinweis zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und zur Notwendigkeit einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Auch in der Begründung steht ein vergleichbarer, etwas ausführlicherer Passus.

Eine konkrete Entwässerungsplanung ist grundsätzlich nicht Gegenstand und Inhalt der Bauleitplanung, da der Bebauungsplan keine verfahrenstechnische Bündelungswirkung hinsichtlich einer wasserrechtlichen Genehmigung besitzt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3 (Bodenschutz):** Der Bebauungsplan sollte folgenden Hinweis enthalten:

Das betroffene Grundstück grenzt an einen Altstandort. Beim Auftreten von Auffälligkeiten bei Tiefbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

\*\*\*\*\*

Der Hinweis wird den Textlichen Festsetzungen beigelegt. Der Begriff „betroffenes Grundstück“ wird ersetzt durch „Plangebiet“.

→ Der Anregung wird entsprochen.

**Teilanregung 4 (Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz):**

Für die neuen Bauflächen ist eine Löschwassermenge über 2 Stunden von mindestens 800 l/min (besser 1600 l/min) bei GK4 optional in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dabei 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten für den Rettungsdienst und die Feuerwehr müssen nach DIN 14090 gegeben sein.

\*\*\*\*\*

Die Anregung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden. Da das Plangebiet und alle bestehenden wie künftigen Bauvorhaben im Versorgungsbereich der BEW liegen und entsprechende Anschlussmöglichkeiten bestehen, ist eine Behandlung auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Sowohl das Bestandsgebäude als auch der projektierte Neubau sind räumlich dicht an öffentlichen Verkehrswegen gelegen. Die Bereitstellung zusätzlicher Zufahrtsflächen wird gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Ausreichend Möglichkeiten sind hierzu in den Baugebieten vorhanden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 5 (Polizei NRW, Direktion Verkehr):** Im Rahmen der Ausführungsplanung sollte darauf geachtet werden, dass die Ausfahrt aus der

Tiefgarage ausreichend Sicht nach rechts bietet, da es sich in diesem Abschnitt ja um eine Einbahnstraße handelt.

\*\*\*\*\*

Grundsätzlich wurde der Aspekt bereits berücksichtigt. Bei der Ausführungsplanung ist aber gegebenenfalls zu prüfen, ob mindestens Teile des Gehölzbewuchses an dieser Stelle zurück- oder weggenommen werden müssen, um das Sichtdreieck entsprechend freizuhalten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 6 (Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität):** Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. im Sichtdreieck zur Ausfahrt nach rechts befindet sich die vorgesehene Abstellfläche für Mülltonnen. Hier sollte gegebenenfalls ein anderer Standort gefunden werden.

\*\*\*\*\*

Die Anregung wird im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 10 von Wupperverband, Bereich T4 Gewässerentwicklung, vom 01.03.2022

Das jüngste Hochwasserereignis hat in dramatischer Weise gezeigt, wie Gebäude und sogar auch Personen in hochwassergefährdeten Bereichen großen Schaden nehmen können bis hin zu Personenschäden und zur kompletten Zerstörung von Gebäuden.

Aufgrund der häufiger auftretenden Extremwetter-Ereignisse wird daher empfohlen, auch bei Gebäuden, die außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen, aufgrund der Eigenvorsorge hochwasserangepasstes Bauen sowie eigenverantwortliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz umzusetzen.

\*\*\*\*\*

Ein diese Thematik aufnehmender Hinweis ist in die nachrichtlichen Übernahmen auf der Plankarte verzeichnet. Der entsprechende Passus in der Begründung wird um den Aspekt der Vorsorge auch für Gebäude außerhalb der gekennzeichneten Bereiche ergänzt.

→ Der Anregung wird insoweit gefolgt.

Schreiben Nr. 11 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II, Planen, Bauen und Umwelt vom 01.03.2022

**Teilanregung 1 (Untere Bauaufsichtsbehörde):** Aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird auf die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Belange (u. a. Feuerwehraufstell-/Bewegungsfläche, zweiter Rettungsweg), den Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Hochwasserschutz hingewiesen, die im Detail im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

\*\*\*\*\*

Die angeführten Aspekte werden dem Vorhabenträger für das Baugenehmigungsverfahren aufgegeben.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2 (Straßenbau/Grünflächen):** Aus Sicht der Abteilung Straßenbau/Grünflächen wird auf den für 2023 anstehenden Vollausbau der Wupperstraße hingewiesen.

\*\*\*\*\*

Bei der Ausweisung der Verkehrsflächen ist der geplante Ausbau der Wupperstraße berücksichtigt worden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3 (Straßenbau/Grünflächen):** Alle anstehenden privaten Baumaßnahmen, bei denen Beeinträchtigungen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten sind, sind vor Durchführung der Tiefbauabteilung der Hansestadt Wipperfürth frühzeitig anzuzeigen und im Einvernehmen mit der Tiefbauabteilung durchzuführen.

\*\*\*\*\*

Die angesprochenen privaten Baumaßnahmen einschließlich der Tiefbaumaßnahmen bedürfen einer Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren, bei dem regelmäßig die Tiefbauabteilung beteiligt wird. Entsprechende Regelungen sind zudem Inhalt des zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrages.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4 (Straßenbau/Grünflächen):** Der im südlichen Bereich geplante öffentliche Fußweg ist sowohl optisch als auch baulich von den in diesem Bereich vorhandenen privaten Verkehrsflächen angegrenzt werden, die derzeit teilweise noch einheitlich gepflastert sind. Damit soll eine eindeutige Zuordnung ermöglicht werden.

\*\*\*\*\*

Entsprechende Regelungen werden Inhalt des Durchführungsvertrages.

→ Der Anregung wird insoweit durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag entsprochen.

**Teilanregung 5 (Stadtentwässerung):** Durch die Abteilung Stadtentwässerung wird darauf hingewiesen, dass von dem Vorhaben der Hauptsammler Leiersmühle betroffen ist. Es wird darum gebeten, dass im Durchführungsvertrag die Bedingung aufgenommen wird, dass die Sicherung des Hauptsammlers im Einvernehmen mit der Abteilung Stadtentwässerung zu erfolgen hat.

\*\*\*\*\*

Eine entsprechende Regelung wird Inhalt des Durchführungsvertrages.

→ Der Anregung wird insoweit durch eine Vereinbarung im Durchführungsvertrag entsprochen.

#### Schreiben Nrn. 12 bis 18

- Schreiben Nr. 12 vom 31.01.22 der Stadt Kierspe,
- Schreiben Nr. 13 vom 01.02.22 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 14 vom 03.02.22 der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH,
- Schreiben Nr. 15 vom 03.02.22 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 16 vom 11.02.22 der Schloss-Stadt Hückeswagen,
- Schreiben Nr. 17 vom 28.02.22 des Rheinisch-Bergischer Kreises, Amt 67 Planung und Landschaftsschutz,

- Schreiben Nr. 18 vom 02.03.22 der Bezirksregierung Köln, Dez. 54 Gewässerentwicklung

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße, 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:**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Mehrfamilienhaus in einer Größenordnung von 14 Wohneinheiten. Damit wird in zentrennaher, integrierter Lage ein Stück weit der großen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen.

### **Klimatische Auswirkungen:**

Mit der Nachverdichtung durch ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus einschließlich Tiefgarage gehen neben der Versiegelung klimaresiliente Gartenbereiche verloren, aber gleichzeitig wird in einem nicht unbeträchtlichem Ausmaß Rückbau und Entsiegelung durch den Wegfall der Nebenanlagen des Gastronomiebetriebes erreicht. Dennoch wird es im Saldo zu einer Zunahme der Erwärmung im unmittelbaren Nachbereich kommen. Durch die ermöglichten Bautätigkeiten, die Nutzung von Energie für die Versorgung der Wohnungen, der Gastronomie und der Anlieger- und Anlieferverkehre wird gegenüber der bestehenden Situation die CO<sup>2</sup>-Emission deutlich zunehmen.

## **Begründung:**

- Zu 1: Es sind 18 Stellungnahmen eingegangen. Sieben Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen elf Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.
- Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf wird dieser weiter qualifiziert und die Begründung redaktionell ergänzt.  
Auf der Plankarte wird unter nachrichtlichen Übernahme der festgesetzte Überschwemmungs- und Risikogebiete der Hinweis angefügt, dass eigenverantwortliche Schutzvorkehrungen empfohlen werden.  
In die Hinweise werden zwei neue Hinweise aufgenommen: zum Bodenschutz der Hinweis auf eine angrenzende Altstandortfläche und zu Starkregengefahren ein Hinweis auf die Empfehlung, eigenverantwortliche Schutzvorkehrungen auch außerhalb der festgelegten Überschwemmungs- und Risikogebiete zu veranlassen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Offenlegung des Satzungsentwurfs
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße (verkleinert o. M.)
- Anlage 3 Vorhaben- und Erschließungsplan Seite 1
- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan Seite 2
- Anlage 5 Begründung