



II - Stadt- und Raumplanung

Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen-West

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 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 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 Wolfsiepen-West 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 28.03.2022 bis 29.04.2022 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 28.03.2022 bis 29.04.2022 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 der Westnetz GmbH, vom 28.03.2022

Die Westnetz GmbH weist darauf hin, dass im mittleren Straßenbauabschnitt ein

Nachrichtenkabel im Zuge des Straßenausbaus ausgetauscht werden könnte.

Der Kontakt zur Westnetz GmbH wurde seitens der Tiefbauabteilung der Hansestadt Wipperfürth aufgenommen, so dass die Abstimmungen und eine potentielle Verlegung eines Nachrichtenkabels oder ein dafür vorgesehenes Leerrohr bei den Tiefbauarbeiten berücksichtigt wird.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 2 von den Wuppertaler Stadtwerken GmbH, vom 06.04.2022

Die Wuppertaler Stadtwerke weisen darauf hin, dass in der B237 die Rohwassertransportleitung mit zugehörigem Steuerkabel liegt. Bei jeglichen Arbeiten im Bereich der Leitung sind im Vorfeld die WSW zu informieren und Abstimmungen zu tätigen.

Der hiesigen Tiefbauabteilung der Hansestadt Wipperfürth sind diese Leitungen bekannt und finden im Planungs- und Durchführungsprozess Berücksichtigung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 3 von Bündnis 90/Die Grünen, vom 18.04.2022

Teilanregung 1:

Die Grünen Fraktion regt an, die Festsetzung der begrünten Dächer bei der Ausbildung von Flachdächern wiederaufzunehmen.

Planungsrechtlich und städtebaulich ist dies unproblematisch und gestalterisch begrüßenswert. Diese Gestaltungsfestsetzung wird als redaktionelle Änderung im Bebauungsplan aufgenommen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Teilanregung 2:

Die Grünen Fraktion regt an, die Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Derzeit werden die festgesetzten Grünflächen im Bebauungsplan als Stellplätze genutzt und diese Nutzung widerspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Teilweise wurden diese Flächen geschottert, was ebenfalls den Vorgaben des Bebauungsplans widerspricht.

Die angesprochene geschotterte Fläche liegt in Privatbesitz. Nach Rücksprache

mit dem Eigentümer gibt es keinerlei Absprachen seitens des Eigentümers und den Nutzern (Anwohner des Wolfsiepens). Der Eigentümer hat ebenfalls Interesse diesen Missstand zu beheben bzw. diese Fremdnutzung perspektivisch zu verhindern. In Abstimmung und Kooperation mit der Tiefbauabteilung werden Lösungen erörtert, da sich die nördlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Hansestadt Wipperfürth befinden und auch dort ähnliche Fremdnutzungen in Form von Parkplätzen als auch Ablageorte für Grünschnitt zu verzeichnen sind.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 4 von der Industrie- und Handelskammer Köln, vom 20.04.2022

Die Industrie- und Handelskammer Köln regt an, dass in einem städtebaulichen Vertrag die zum Schlafen ausgerichteten Fenster vom SO (bestehender Baumarkt) abgewandt oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Im Zuge der bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren für die angrenzenden Wohnbaukörper werden diese Aspekte seitens der hiesigen Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Die stark ansteigende Topografie an der geplanten Stelle für die Wohnbebauung begünstigt den benötigten Schallschutz. Häufig werden bei architektonischen Entwürfen die Schlafräume gen Norden ausgerichtet.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 5 vom Fachbereich II der Hansestadt Wipperfürth, vom 25.04.2022

Teilanregung Untere Bauaufsichtsbehörde:

Die Untere Bauaufsicht der Hansestadt Wipperfürth weist darauf hin, dass eine Bezugnahme der vorhandenen Immissionen vom angrenzenden Gewerbebetrieb (Baumarkt) zum Planvorhaben sinnvoll sei. In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird lediglich zu den durch die Planung entstehenden Immissionen Bezug genommen.

Im Zuge der bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren für die angrenzenden Wohnbaukörper werden diese Aspekte seitens der hiesigen Unteren Bauaufsichtsbehörde geprüft. Die stark ansteigende Topografie an der geplanten Stelle für die Wohnbebauung begünstigt den benötigten Schallschutz. Der bestehende Baumarkt darf nicht durch die heranrückende Wohnbebauung beeinträchtigt werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 6 vom Geologischen Dienst NRW, vom 28.04.2022

Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden: Von der Karte der schutzwürdigen Böden liegt die 3. Auflage vor. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes sind die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Von der Planung sind schutzwürdige Böden betroffen. Es handelt sich um Kolluvisole und Braunerden, mithin um Böden, die nach dem Klassifikationsschema eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung besitzen und damit in eine hohe Schutzstufe gehören.

Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z.B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach ist der Eingriff durch Versiegelung als erheblich einzustufen. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist aus Bodenschutzsicht wünschenswert. Auch wenn das Gebiet für eine Nachverdichtung besonders geeignet ist, entkräftet dies nicht die besondere Bedeutung der dort vorhandenen schutzwürdigen Böden.

Ich bitte zu prüfen, ob auf externen Flächen eine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden vorbereitet werden kann. Nur so lassen sich die Verluste an besonderen Bodenfunktionen ausgleichen. Der Ausgleich über Biotopwertverfahren lässt den Boden meistens unberücksichtigt.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Im Zuge der Realisierung/Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Ziegelei wurde der in der Änderung betroffene Aushub zur Realisierung einer großflächigen Rampenanlage, auf den Flächen WA5 und WA6 lagenweise verdichtet und verbaut. Nach der Rechtskraft des B-Plans Nr. 53 Ziegelei sind in den Folgejahren eine Vielzahl von Tonnen Aushub an dieser Stelle verbaut worden. Die in den Kartenmaterialien dargestellten schutzwürdigen Böden wurden von einer teilweise meterhohen Überdeckung nachhaltig überbaut. Das verbaute Bodenmaterial vom Aushub stammend wurde unter strengen Auflagen und stetiger Kontrolle durch den OBK auf den o.g. Flächen eingebaut. Die vom OBK geforderten Gutachten und Nachweise zwecks potentieller Kontaminierung und Verunreinigung wurden seitens des Bauherrn beauftragt und erbracht.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 1 Bodenschutz und Altlasten:

Unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Fläche mit Eintragung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK. Bei dem Standort handelt es sich um eine ehem. Ziegelei. Sollte während der Erdarbeiten Auffälligkeiten am und im Boden festzustellen sein, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Im Zuge der bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren oder auch Genehmigungsfreistellungen wird der Hinweis an die Antragsteller weitergeleitet.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 2 Bodenschutz und Altlasten:

Für die Flächen WA5 und WA6 liegt auf Grundlage der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden vor. Die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte werden nach BBodSchV nicht überschritten. Eine Gefahrensituation ist demnach nicht zu erwarten.

Da es sich im genannten Bereich um teilweise anthropogen vorbelastete Böden handelt, sollte der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden nach Möglichkeit auf den Grundstücken verbleiben oder fachgerecht entsorgt/verwertet werden.

Im Bereich des Plangebietes (WA5 und WA6) liegen gem. der Bodenkarte von NRW (1:50.000): „Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz/Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage)“ herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW sog. fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit vor. (Bodentyp Kolluvisol und Gley). Außerdem handelt es sich z.T. um Braunerden mit tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“.

- Für Eingriffe in das Bodenpotenzial und die damit verbundene Inanspruchnahme durch Überbauung und sonstige Eingriffe entstehen Ausgleichsverpflichtungen.
- Für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vorgehensweise gem. den Vorschlägen des OBK im Rahmen der Ökokonto in der Bauleitplanung empfohlen.

Im Zuge der Realisierung/Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 Ziegelei wurde der in der Änderung betroffene Aushub zur Realisierung einer großflächigen Rampenanlage, auf den Flächen WA5 und WA6 lagenweise verdichtet und verbaut. Nach der Rechtskraft des B-Plans Nr. 53 Ziegelei sind in den Folgejahren eine Vielzahl von Tonnen Aushub an dieser Stelle verbaut worden. Die in den Kartenmaterialien dargestellten schutzwürdigen Böden wurden von einer teilweise meterhohen Überdeckung nachhaltig überbaut. Das

verbaute Bodenmaterial vom Aushub stammend wurde unter strengen Auflagen und stetiger Kontrolle durch den OBK auf den o.g. Flächen eingebaut. Die vom OBK geforderten Gutachten und Nachweise zwecks potentieller Kontaminierung und Verunreinigung wurden seitens des Bauherrn beauftragt und erbracht.

→ Der Hinweis wird daher zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 3 Gewässerschutz:

Der Gewässerschutz weist darauf hin, dass eine Überbauung des verrohrten Wolfsiepen zu vermeiden ist. Statt einer Überbauung sollte eine Offenlage des Gewässers angestrebt werden.

Der bereits verrohrte Wolfsiepen wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans als Leitungsrecht gesichert. Eine Überbauung samt notwendigem Schutzstreifens ist städtebaulich und planerisch nicht gewünscht und wird daher in der Planzeichnung mit der entsprechenden Festsetzung nachhaltig gewährleistet und somit ist die Überbauung nicht möglich.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 4 Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz:

Das Amt des OBK weist darauf hin, dass die Löschwassermenge über 2 Stunden wie folgt sichergestellt ist:

- Allgemeines Wohngebiet WA: mind. 800l/min
- Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300m vorzuhalten.
- Die Entfernung zum nächsten Hydranten darf dann 75m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den §5 BauO NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

Im Zuge der bevorstehenden Bauanträge werden durch die Untere Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth die Auflagen des Brandschutzes auf höchstem Maß kontrolliert und auch gefordert. Die Straßenbreiten und den damit verbundenen Schleppkurven in Einfahrtsbereichen und Kurvenbereichen werden der Maßgabe der o.g. DIN erfüllen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Teilanregung 5 Polizei NRW, Direktion Verkehr:

Die Verkehrspolizeibehörde weist darauf hin, dass bei den vorgesehenen Fahrbahnbreiten und aufgrund der nicht existenten öffentlichen Stellplätzen in der näheren Umgebung unbedingt ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden sollen.

Für das Erlangen einer Baugenehmigung bei der hiesigen Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth ist der Nachweis über die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit zwingend erforderlich. Da die neu entwickelten Baugrundstücke (WA5 und WA6) verhältnismäßig großzügig gewählt worden sind, ist städtebaulich und verkehrstechnisch nicht von Spannungen in Bezug auf den Ruhenden Verkehr auszugehen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nr. 8 von dem Wupperverband, vom 29.04.2022

Der Wupperverband weist darauf hin, dass durch die geplante Überbauung des im südwestlichen Bereich verrohrten Wolfsiepen, jede Möglichkeit einer eventuellen Offenlegung des Gewässers genommen wird.

Dieser Teil des Wolfsiepen befindet sich seit Jahrzehnten im Privatbesitz. Im weiteren Verlauf gen Süden verlief der Wolfsiepen verrohrt unterhalb der bestehenden Lagerhalle. Weiter nördlich könnte perspektivisch eine Offenlegung des Rohrs anvisiert werden. Jedoch auch bei diesem Abschnitt befindet sich der Siefen gänzlich auf Privatgrundstücken.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Nrn. 9 bis 17

- Schreiben Nr. 09 vom 28.03.22 der Stadt Kierspe,
- Schreiben Nr. 10 vom 29.03.22 der Stadt Remscheid,
- Schreiben Nr. 11 vom 30.03.22 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 12 vom 04.04.22 der Deutschen Telekom,
- Schreiben Nr. 13 vom 07.04.22 der Bezirksregierung Köln,
- Schreiben Nr. 14 vom 14.04.22 der Schloss-Stadt Hückeswagen,
- Schreiben Nr. 15 vom 20.04.22 der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6 Bergbau und Energie in NRW,
- Schreiben Nr. 16 vom 28.04.22 der Pledoc GmbH
- Schreiben Nr. 17 vom 28.04.22 des Rheinisch-Bergischen Kreises

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. 114 Wolfsiepen-West, 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:

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 114 Wolfsiepen-West werden insgesamt sieben neue Bauplätze entstehen mit maximal 14 neue Wohneinheiten. Es sind weder demografische noch Auswirkungen auf die Inklusion zu erwarten.

Begründung:

Zu 1: Es sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Neun Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Acht Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung haben sich lediglich redaktionelle Änderungen ergeben wie z.B. die Festsetzung, dass Flachdächer bei Garagen, Carports und überdachte Stellplätze zu begrünen sind.

Anlagen:

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfes
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen-West, Planteil (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung