



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 121 Rote Höhe**

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**

**2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	07.06.2023	Vorberatung
Stadtrat	Ö	14.06.2023	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**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 statt.

Die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fanden vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 statt.

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

Schreiben Nr. 1 vom 28.04.2023

**Teilanregung 1:** Es wird angeregt, die auf dem im Süden angrenzenden Grundstück „Am Hang“ Nr. 21 (Flurstück 1539) bestehenden beiden Ahornbäume zu erhalten.

\*\*\*\*\*

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinem Entfall von außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden Bäumen. Auswirkungen auf die neuen Baugrundstücke durch Überhang von Ästen, Laubfall oder Verschattungen werden im Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) sowie in der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) und nicht auf Ebene eines

Bebauungsplans geregelt.

→ Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 2:** Es wird angeregt, bei der Abwasserplanung die durch das Neubaugebiet anfallenden zusätzlichen Wassermengen zu berücksichtigen, um Folgeschäden durch Überschwemmungen der Nachbargrundstücke im Vorfeld auszuschließen.

\*\*\*\*\*

Der neue Mischwasserkanal über das Flurstück 1538 soll an den bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Am Hang“ anbinden. Die Kapazitäten des bestehenden Kanalnetzes sind für die Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen aus dem Neubaugebiet ausreichend. Die genaue Festlegung des Anschlusspunktes sowie die Prüfung der Erforderlichkeit eines 2. Schachtes erfolgen im Zuge der auf das Bebauungsplanverfahren folgenden Erschließungsplanung.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

Schreiben Nr. 1 Amprion GmbH vom 21.04.2023

**Anregung:** Es wird angeregt, bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen zu beteiligen.

\*\*\*\*\*

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden auch die weiteren Versorgungsträger um eine Stellungnahme gebeten.

→ Der Anregung wird gefolgt.

Schreiben Nr. 2 vom Oberbergischen Kreis, Amt für Planung, Entwicklung und Mobilität vom 09.05.2023

**Teilanregung 1 (Bauleitplanung + Landschaftspflege):** Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB nicht gegeben sind, da bei einem solchen Verfahren die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden dürfen.

\*\*\*\*\*

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung kann die Plangebietsfläche noch dem bestehenden Siedlungsbereich zugerechnet werden. Diese Erkenntnis wird vor allem mit der an drei Seiten des Plangebiets angrenzenden Wohnbebauung sowie der im Osten verlaufenden Straße „Rote Höhe“ begründet. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets sieht eine ergänzende Bebauung im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Ortslage Kreuzberg durch das Schließen der Lücke zwischen den Wohnhäusern „Am Hang“ Nr. 1 und „Rote Höhe“ Nr. 6 vor und zielt daher auf eine Stärkung der Innenentwicklung ab. Dadurch wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von unerschlossenen Außenbereichsflächen reduziert. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt somit zu keiner Erweiterung der Grenzen des derzeitigen Siedlungsbereichs nach außen. Durch die umliegende Bebauung sowie die vorhandene Erschließung kann die künftige Bebauung im Plangebiet ausreichend abgeleitet werden. Aus diesen Gründen kann das geplante Neubaugebiet als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet und der Bebauungsplan dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Die Ausführung zur Wahl des Verfahrens wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend nachgeschärft.

Darüber hinaus gilt, dass selbst soweit es sich beim Plangebiet um eine Fläche außerhalb des Siedlungsgebiets handelte, ein Fall der gesetzlichen Folgeregelung des § 13b BauGB (Einbeziehung von „an bebaute Ortsteile anschließenden Flächen“ im beschleunigten Verfahren) vorläge, die gleichermaßen und ausdrücklich die Rechtsfolgen des Verfahrens nach § 13a BauGB eröffnet. Im vorliegenden, durch Beschluss vom 18.05.2022 fristgerecht eingeleiteten, eine Fläche unterhalb der gesetzlichen Obergrenze des § 13b BauGB von 10.000 qm betreffenden Verfahrens wurde insoweit ausdrücklich die Beschränkung auf eine ausschließliche Wohnlage vorgenommen. Sämtliche nach dem Gesetz grundsätzlich möglichen Ausnahmetatbestände des § 4 Abs. 3 BauNVO (bspw. Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe) wurden hinsichtlich des vorliegenden Planungsgebietes vorbehaltlos und explizit ausgeschlossen, um zu gewährleisten, dass es sich bei der späteren Nutzung tatsächlich um eine reine „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB handeln wird.

Auf Grundlage von § 13b BauGB wurden im Jahr 2017 Außenbereichsflächen in das beschleunigte Genehmigungsverfahren für Bebauungspläne einbezogen. Ziel war es, durch ausdrücklichen Rechtsfolgenverweis des § 13b BauGB auf § 13a BauGB den Kommunen die Errichtung von Wohnraum auch auf an bebaute Ortsteile anschließenden Flächen zu erleichtern. Diese Befristung wurde im Zuge einer späteren Novellierung des BauGB durch das „Baulandmobilisierungsgesetz“ vom 14. Juni 2021 auch noch einmal für den hier einleitungsbeschlussgegenständlichen Zeitraum verlängert. Die Regelung lässt Satzungsbeschlüsse bis zum 31.12.2024 zu.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 2 (Artenschutz):** Es wird angeregt, das in der Artenschutzprüfung aufgeführte „Fledermausfreundliche Lichtkonzept“ anzuwenden.

\*\*\*\*\*

Die künftigen Bauherren werden auf die Artenschutzmaßnahme hingewiesen. Da es sich bei dem Neubaugebiet um ein Wohngebiet, bestehend aus Einfamilienhäusern, handelt, ist grundsätzlich von eher geringen Lichtemissionen auszugehen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 3 (Amt 67/23 Bodenschutz):** Es wird angeregt, die Eingriffe in den Boden gemäß „Bewertungsverfahren Boden, Modell Oberberg“ auszugleichen.

\*\*\*\*\*

Die Bilanzierung des Bodeneingriffs und Ermittlung eines Kompensationsbedarfes aus Eingriffen in den Boden sind baurechtlich nicht vorgeschrieben. Darüber hinaus gibt es auf europäischer, Bundes- und Landesebene keine Gesetzesgrundlage, die eine Ausgleichsverpflichtung nach einem Bilanzierungssystem rechtfertigt. Durch die Planung eines Neubaugebiets in einem bereits erschlossenen und baulich vorgeprägten Siedlungsbereich werden die Bodeneingriffe im Vergleich zu einer Planung im unerschlossenen Außenbereich auf ein Minimum reduziert.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 5 (Amt für Rettungsdienst, Brand- und Bevölkerungsschutz):** Es wird darauf hingewiesen, dass eine Löschwassermenge über 2 Stunden mit min 800 l/min sicherzustellen ist. Die Löschwassermenge ist jeweils in einem Radius von 300 m vorzuhalten. Die Entfernung zum nächsten Hydranten sollte 75 m Luftlinie nicht überschreiten. Des Weiteren wird auf den § 5 der Bau O NRW hingewiesen, damit die Zufahrten zu den jetzigen und zukünftigen Objekten auch für den Rettungsdienst und die Feuerwehr nach DIN 14090 gegeben sind.

\*\*\*\*\*

Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens. Der Nachweis über eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren. Die Privatstraße wird für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge freigegeben. Somit können alle künftigen Baugrundstücke direkt von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Kein geplantes Gebäude liegt mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst befahrbaren Fläche. Somit sind keine separaten Bewegungsflächen für die Feuerwehr/ Rettungsdienst erforderlich. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

→ Der Anregung wird gefolgt.

**Teilanregung 6 (Polizei NRW, Direktion Verkehr):** Es wird angeregt, je Wohneinheit zwei Stellplätze vorzusehen.

\*\*\*\*\*

Gemäß der Stellplatzsatzung der Hansestadt Wipperfürth sind für Ein- und Zweifamilienhäuser je Wohneinheit einen Stellplatz nachzuweisen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb des Bereichs zwischen der Straße und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Auf den Wohngrundstücken verbleibt folglich ausreichend Platz, um die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze zu errichten. Bedingt durch die Festsetzung, dass überdachte Stellplätze und Garagen mind. 5m von der Verkehrsfläche zu errichten sind, ist somit ein weiterer Stellplatz geschaffen.

→ Der Anregung wird gefolgt.

#### Schreiben Nr. 3 BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 12.05.2023

**Anregung:** Es wird angeregt, mit der Stadt abzustimmen, ob die innerhalb der Privatstraße geplanten Straßenleuchten an das öffentliche Beleuchtungsnetz angeschlossen werden sollen oder ob eine private Schaltstelle errichtet werden muss. Ansonsten wird darauf hingewiesen, dass eine Versorgung des Neubaugebiets mit Gas, Wasser, Löschwasser, Strom und Glasfaser aus dem Bestand in der Alte-Kölner-Straße möglich ist.

\*\*\*\*\*

Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Schreiben Nr. 4 Wupperverband vom 16.05.2023

**Anregung:** Es wird angeregt, eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets zu prüfen. Zudem ist die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine Gefährdung der Unterlieger durch abfließendes Niederschlagswasser in Folge von Starkregenereignissen ist auszuschließen.

\*\*\*\*\*

Durch Festsetzungen einer GRZ, einer Beschränkung des Versiegelungsgrades in den Vorgärten sowie die Vorgabe zur Herstellung der Stellplätze inkl.

Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports in einer wasserdurchlässigen Bauweise wird der Versiegelungsgrad auf ein für ein Wohngebiet typischen Umfang beschränkt. Durch die Begrünung der Dachflächen von Garagen und Carports kann ein Teil der Niederschlagswassermenge zurückgehalten werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über einen neu herzustellenden Mischwasserkanal aus dem Neubaugebiet abgeleitet. Dieser wird auch für Wassermengen im Falle von Starkregenereignissen ausreichend dimensioniert, so dass eine Gefährdung der unterliegenden Grundstücke vermieden wird.

→ Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Schreiben Nr. 5 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen, Bauen und Umwelt vom 17.05.2023

**Teilanregung 1 (Abteilung Untere Bauaufsichtsbehörde):** Es wird darauf hingewiesen, ausschließlich das geneigte Dach festgesetzt ist, jedoch gleichzeitig Vorgaben für Flachdächer von Garagen und Carports gemacht werden.

\*\*\*\*\*

Die bauordnungsrechtlich festgesetzte Dachform bezieht sich ausschließlich auf die Hauptanlagen und nicht auf Nebenanlagen oder Garagen und Carports. Im Bebauungsplan wird dazu eine klarstellende Ergänzung aufgenommen.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2 (Abteilung Untere Bauaufsichtsbehörde):** Es wird angeregt, für die südlichen Baufenster im WA 2 einen Geländeschnitt oder ein Höhenmodell anzufertigen, der die Neubebauung und die Nachbarbebauung in Bezug auf die bestehende Hangsituation darstellt.

\*\*\*\*\*

Zwischen der Planstraße und den südwestlich angrenzenden bestehenden Wohngrundstücken entsteht ein Geländehöhenunterschied von maximal 2,0 m. Dies entspricht bei einer Tiefe der dort geplanten Baugrundstücke von ca. 28 m einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 7 %. Eine solche Geländeneigung ist im bergischen Land vergleichsweise gering. Zu den Bestandsgrundstücken südöstlich der Planstraße besteht ein noch geringerer Geländehöhenunterschied. Aus diesem Grund wird von einem zusätzlichen Geländeschnitt oder Höhenmodell abgesehen.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Teilanregung 3 (Abteilung Straßenbau/Grünflächen):** Es wird darauf hingewiesen, dass vor Anbindung der geplanten Privatstraße an die öffentliche

Straße „Rote Höhe“ das Benehmen mit der Tiefbauabteilung herzustellen ist.

\*\*\*\*\*

Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 4 (Abteilung Stadtentwässerung):** Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Vorplanung/ Entwurfsplanung der vorhandene Kanalstrang im Bereich der Straßen „Am Hang“, Blumenstraße und „Im Siepen“ auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit im Hinblick auf das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser zu überprüfen ist.

\*\*\*\*\*

Dieser Sachverhalt bedarf keiner Regelung auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens, sondern wird im Zuge der Erschließungsplanung sowie im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Schreiben Nr. 6 Deutsche Telekom vom 26.05.2023

**Anregung:** Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22

so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL West, PTI 22  
Innere Kanalstr. 98  
50672 Köln

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

\*\*\*\*\*

Die Anforderungen zur Infrastrukturerschließung betreffen die Umsetzung der Planung und sind auf der Ebene der Bauleitplanung nicht umsetzbar. Grundsätzlich werden sie aber bei vergleichbaren bisherigen Verfahren in der Hansestadt Wipperfürth im Einvernehmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH behandelt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Schreiben Nrn. 7 bis 14

- Schreiben Nr. 7 vom 19.04.2023 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH
- Schreiben Nr. 8 vom 20.04.2023 PLEdoc GmbH
- Schreiben Nr. 9 vom 17.04.2023 Stadt Remscheid
- Schreiben Nr. 10 vom 09.05.2023 Bezirksregierung Arnsberg - Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW
- Schreiben Nr. 11 vom 09.05.2023 Oberbergischer Kreis
- Schreiben Nr. 12 vom 10.05.2023 Industrie- und Handelskammer zu Köln
- Schreiben Nr. 13 vom 11.05.2023 Aggerverband
- Schreiben Nr. 14 vom 16.05.2023 Stadt Halver

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. 121 „Rote Höhe“, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Planungskosten und Sachkosten werden vom Investor des geplanten Bauvorhabens übernommen.

Produkt/Projekt/Kostenstelle	Finanzielle Auswirkungen			
	lfd. Jahr	1. Folgejahr	2. Folgejahr	3. Folgejahr
konsumptiver Aufwand (einmalig, Folgekosten, Abschreibung)				
investive Auszahlung				
Drittfinanzierung				
<input type="checkbox"/> im Budget gedeckt	<input type="checkbox"/> vorbehalten der Mittelbereitstellung im Folgejahr			

### **Demografische Auswirkungen und Auswirkungen auf die Inklusion:**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein eine Wohnbebauung. Damit kann ein Beitrag zur Befriedigung der aktuellen innerstädtischen Wohnraumnachfrage geleistet werden.

Es sind keine Auswirkungen auf die Inklusion zu benennen.

### **Begründung:**

Zu 1: Es sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Acht Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen sechs Stellungnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Im Vergleich zum Entwurf wurde eine klarstellende Ergänzung zur Festsetzung der Dachform aufgenommen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (Beteiligung der Öffentlichkeit)
- Anlage 2 Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs (Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden)
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 121 „Rote Höhe“ (verkleinert o. M.)
- Anlage 4 Textliche Festsetzungen (Satzung)
- Anlage 5 Begründung (Satzung)
- Anlage 6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I)