

Bebauungsplan Nr. 1152 - Rather Straße -

Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

1. Beteiligung der Nachbargemeinden

Die Nachbargemeinden wurden nicht beteiligt, da keine Betroffenheit erkennbar ist.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen eingegangen bzw. Anregungen vorgebracht worden.

Vor, während und im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind im Zeitraum von März bis Mai 2011 von folgenden Bürgern Stellungnahmen eingegangen bzw. Anregungen vorgebracht worden:

Bürger vor frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

15 Schreiben von Anwohnern

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.04.11

Stellungnahmen gem. Protokoll der Bürgerversammlung vom 14.04.2011
Fa. Hundt (Tiefkühlprodukte) per Anruf am 15.04.11 und per E- Mail am 21.04.11

1 Anwohnerehepaar per Fax am 16.04.2011

Bürger nach frühzeitiger Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

14 Schreiben von Anwohnern

Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind in vielen Fällen inhaltlich und z. T. auch wörtlich deckungsgleich. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden diese im Folgenden nach Themenkomplexen zusammengefasst und behandelt.

2.1 Maß der baulichen Nutzung

a) GRZ und GFZ

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet mit 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt.

Aufgrund der Plangebietstiefe und der sich daraus ergebenden möglichen Grundstücksgrößen von ggf. um 1.000 m² wird befürchtet, dass dadurch eine zu starke Verdichtung der Bebauung erfolgen kann. Es wird gefordert, eine GRZ mit 0,15 und eine GFZ von 0,3 festzusetzen.

b) Zulässige Geschossigkeit

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass im Gebiet die Errichtung von zwei Geschossen als Höchstmaß zulässig ist.

Es wird gefordert, dass zulässige Höchstmaß auf ein Geschoss zu begrenzen. Zur Begründung werden die im Umfeld vorhandenen "ortstypischen" Gebäudestrukturen und die Lage des Gebietes im "ländlichen Raum" angeführt. Eine zweigeschossige Bebauung ermögliche eine zu starke bauliche Verdichtung - ggf. in Richtung Mehrfamilienhaus (MFH) - und sei für eine "städtische Bebauung" typisch.

c) Maximal zulässige Gebäudehöhe

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung - Planungsstand Vorentwurf - wurde eine Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe mit 11m vorgeschlagen.

Analog zu den Anregungen zur Geschossigkeit wird eine Verringerung des Maßes gefordert, z. T. auf eine Höhe von 5m.

d) Anzahl der Wohneinheiten

Vorgabe für die Entwicklung und Bebauung des Plangebietes ist eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 15 WE. Es wird die Sicherstellung dieser Begrenzungsgrenze durch die Planung eingefordert, z. T. wird auch gefordert, dass das vorgegebene Maß unterschritten werden soll.

e) Baufenster, überbaubare Flächen

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung - Planungsstand Vorentwurf - waren in einem Teilbereich die überbaubaren Flächen so geregelt, dass potentiell mehrere Grundstücke in einem Baufenster gebildet werden können. Es wurde gefordert, die überbaubare Fläche so anzuordnen, dass diese grundstücksbezogen maximal für ein Einzelhaus und - wo zulässig - für ein Doppelhaus genutzt werden können.

Im Zuge der Bürgeranhörung wurde erörtert, ob die Baufenster nach Norden erweitert werden können, um eine "Hinterlandbebauung" zu ermöglichen, und ob die Anordnung der einzelnen Baufenster so gestaltet werden kann, dass für die vorhandene Bebauung an der Rather Straße der Blick zur "Silhouette" von Cronenberg erhalten bleibt.

Abwägung:

- a) Die Festsetzung der GRZ und GFZ ist Teil eines rahmengebenden Festsetzungskataloges zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und kann nicht isoliert betrachtet werden. Alle Vorgaben sind zwingend einzuhalten. Bezüglich der Grundfläche möglicher Gebäude ist die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche relevant. Aus der Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 kann daher nicht geschlossen werden, dass bei einer Grundstücksgröße von 1000m² eine Grundfläche von 300m² möglich ist, wenn die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche bspw. nur 100m² beträgt. Entscheidend für die Bebaubarkeit der Flächen ist vorrangig die Festsetzung der überbaubaren Flächen, diese legt die maximal mögliche Ausdehnung einer Bebauung fest. Diese Baufenster haben im Bebauungsplan Nr. 1152 eine Breite von 9 bis 15m und eine Tiefe von 15 m. Daraus ergeben sich maximale Bebauungsmöglichkeiten zwischen 135 m² und 225 m² je potentiell

Grundstück. Diese erscheinen für den Standort und die städtebauliche Gliederung angemessen.

Weiterhin wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die festgesetzte Bauweise - im östlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser, im westlichen Bereich nur Einzelhäuser - die zulässige Anzahl der Wohneinheiten sowie die Geschossigkeit und Gebäudehöhe bestimmt.

Die Parameter GRZ und GFZ sind vorrangig den formalen Vorgaben an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB geschuldet und orientieren sich im vorliegenden Fall an den üblichen Größen für eine aufgelockerte Bebauung.

Die von den Einwendern befürchtete Verdichtung ist nicht beabsichtigt und kann aufgrund der o. g. weiteren Parameter zum Maß der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

- b) Auch die Festsetzung der Geschossigkeit ist Teil des Gesamtkataloges zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Sie korrespondiert insbesondere mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe von höchstens 9,00m.
Entsprechend sind im Plangebiet ein- und zweigeschossige Gebäude zulässig. Dies entspricht den in der Umgebung vorhandenen Strukturen - es sind nicht nur ein- bzw. ein-einhalb-geschossige Gebäude vorhanden - und ermöglicht den Bauherren eine angemessene (Aus-)Nutzung, ohne dass eine Beeinträchtigung der Umgebung erkennbar wäre.
- c) Der Anregung zur Gebäudehöhe wurde insoweit bereits gefolgt, dass nunmehr eine höchstens zulässige Gebäudehöhe von 9m festgesetzt ist. Der Bezugspunkt ist festgelegt in Korrespondenz mit der heutigen Gelände- und davor liegenden Straßenhöhe. Im Zusammenwirken mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht sie den Bauherren eine angemessene (Aus-)Nutzung, ohne dass eine Beeinträchtigung der Umgebung erkennbar wäre.
- d) Die einzuhaltende Höchstanzahl von 15 Wohneinheiten im Gebiet ist zwingend geregelt. Es sind insgesamt 10 Baufenster festgesetzt, in den 5 östlichen Baufenstern - zum bestehenden Siedlungsbereich hin - sind jeweils höchstens 2 Wohneinheiten, in den 5 westlichen Baufenstern jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.
Eine weitere Beschränkung oder Verringerung widerspräche der Zielsetzung einer angemessenen Nutzbarkeit des Wohnbaulandes zur baulichen Ergänzung und Straßenrandbebauung in diesem Bereich und liefe auch den Zielsetzungen für der Stadtentwicklung zuwider.
- e) Der Anregung zur Anpassung der Baufenster wurde bereits insoweit gefolgt, dass die Breiten und Abgrenzungen nunmehr grundstücks- bzw. gebäudeweise geregelt sind. Eine Ausdehnung der Bebaubarkeit nach Norden ist nicht gewünscht, da Planungsziel eine Straßenrandbebauung und -einfassung ist und dadurch zudem das nördlich anschließende Landschaftsschutzgebiet potentiell betroffen wäre.
Die Ermöglichung einer Straßenrandbebauung und Abrundung des Siedlungsbereiches nördlich der Rather Straße soll durch die Planung in jedem Fall gewährleistet sein. Das Freihalten einzelner Bereiche für mögliche "Blickbeziehungen" muss demgegenüber zurücktreten, ein Anspruch auf "freie" Sicht über das eigene Grundstück hinaus ist nicht ableitbar. Aufgrund der Anordnung der Baufenster und der einzuhaltenen Abstandsflächen für die Gebäude werden aber Freiräume in Einzelfällen möglich sein.

2.2 Gestaltung

a) Zulässige Dachformen

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung - Planungsstand Vorentwurf - wurde das Pultdach als zulässige Dachform vorgeschlagen.

Es wurde bemängelt, dass in der Umgebung keine Gebäude mit Pultdach vorhanden seien, es sich um eine "städtische" Dachform handle, die in der "ländlichen" Umgebung untypisch sei und eine zu große Ausnutzung und Verdichtung der Bebauung - in Richtung MFH - ermögliche.

b) Vorgaben für Garagen und Stellflächen

Zum Zeitpunkt vor der frühzeitigen Beteiligung und vor Vorlage konkreter Planungen wurde gefordert, in der Planung Vorgaben für die Anlage und Standorte von Garagen und Stellflächen zu machen.

c) Vorgaben für Bepflanzungen auf dem Grundstück

Zum Zeitpunkt vor der frühzeitigen Beteiligung und vor Vorlage konkreter Planungen wurde gefordert, in der Planung Vorgaben für die Bepflanzung der Grundstücke zu machen.

Abwägung:

- a) Obschon die Argumentation der Einwender bezüglich einer untypischen Gestaltung oder ungewünschten Ausnutzbarkeit durch Pultdächer nicht geteilt wird, wurde den Anregungen bereits insoweit Rechnung getragen, dass neben dem Satteldach anstelle des Pultdachs als Dachform das Walmdach zulässig ist.
- b) Vorgaben für die Anordnung von Garagen und Stellflächen sind im Bebauungsplan enthalten. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen seitlich der Gebäude zulässig, die Nutzung der Vorgärten zur Straße hin ist flächentechnisch eindeutig begrenzt - für Stellplätze auf 15 m² zuzüglich Garagenzufahrt, für Terrassen auf 20m. Auch für die Nutzung des "Hinterlandes" bestehen klare Begrenzungen - Terrassen dürfen die nördliche Baugrenze um maximal 6m überschreiten.
- c) Auch Vorgaben für die Bepflanzung der Grundstücke sind im Bebauungsplan enthalten. In den Vorgärten ist je Grundstück/Baufeld ein Baum zu pflanzen. Standort, Sorte und Größe sind eindeutig vorgegeben. Zudem ist die Versiegelung der Vorgärten begrenzt auf die notwendigen Flächen (Stellplätze und Terrassen gemäß den genannten Größen), diese sind im übrigen zu begrünen.

2.3 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1152 wird auf Grundlage des § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" beschleunigt durchgeführt. Es wird gefordert, ein "Normalverfahren" ohne Beschleunigungen durchzuführen, da die Flächen im Außenbereich lägen und potentiell Umwelt- und Landschaftsstrukturen betroffen seien ("Landschaftsschutzgebiet"). Die Voraussetzungen für eine Verfahrensdurchführung nach § 13a BauG seien nicht gegeben. Weiterhin wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gefordert.

Abwägung:

Zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Bebauung ist ein Bebauungsplan erforderlich. Aufgrund der Lage des Gebietes am Stadtrand und Planung als siedlungsergänzende und abrundende Bebauung entlang einer vorhandenen Straße wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB sinnvoller Weise als "Bebauungsplan der Innenentwick-

lung" durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b bestehen nicht.

Auf Grundlage der Darstellungen des FNP und des nördlich an das Gebiet angrenzenden Landschaftsplanes ist zudem klar erkennbar, dass die Flächen dem Siedlungsbereich zugeordnet werden und das Landschaftsschutzgebiet erst nördlich anschließend beginnt. Durch die tiefen Gärten der geplanten Bebauung wird zudem sichergestellt, dass ein Übergang zwischen baulicher Nutzung und Freiraum bestehen bleibt. Im Gebiet sind aufgrund Lage, Zustand und bisheriger Nutzung auch keine Anhaltspunkte erkennbar, die besondere umweltbezogene Maßnahmen erfordern. Zudem ist im UVPG gesetzlich festgelegt, ab welcher Größe Untersuchungen im Sinne einer UVP zu erfolgen haben (bei städtebaulichen Planungen ab einer GRZ von 20.000 m²). Diese Werte werden bei weitem unterschritten.

2.4 Zielsetzungen der Planung, Planungsgrundsätze

a) Notwendigkeit der Entwicklung, wirtschaftliche Interessen

Die Notwendigkeit einer Entwicklung und Bebauung der Flächen wird grundsätzlich in Frage gestellt. Es werden wirtschaftliche Interessen vermutet. Auf eine entsprechende "Werbung" durch eine Immobilienfirma im Internet bereits vor Durchführung des Verfahrens wird hingewiesen.

b) Forderung FNP-Änderung

Es wird gefordert, die Darstellung im Flächennutzungsplan in Fläche für die Landwirtschaft zu ändern und dem nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen.

c) Wertverlust Grundstücke

Es wird ein Wertverlust der vorhandenen Grundstücke und Immobilien durch die Entwicklung und Bebauung des Plangebietes befürchtet.

Abwägung:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Entwicklung einer Straßenrandbebauung nördlich der Rather Straße erfolgt zwecks planerischer Umsetzung der durch den FNP der Stadt vorgegebenen Entwicklungsziele. Die Ausweisung erfolgt mit der Zielsetzung einer Abrundung des Siedlungsbereiches an dieser Stelle durch Schließung der vorhandenen Baulücke. Das Gebiet ist äußerlich voll erschlossen. Die Entwicklung erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Nutzung der im Ort vorhandenen Potentiale zur Schaffung eines entsprechenden Wohnangebotes.

Wirtschaftliche Interessen sind objektiv nicht Grundlage des Verfahrens. Sie ermöglichen dem bzw. den Eigentümern durch eine standortentsprechende Nutzbarkeit seiner Flächen aber selbstverständlich auch eine für ihn wirtschaftlich interessante Nutzung, dies jedoch erst nach Durchführung des Verfahrens und planungsrechtlicher Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten.

- b) Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Flächen als Wohnflächen dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf dieser Grundlage und entspricht somit den Zielen der städtischen Entwicklung.
Die geplante Straßenrandbebauung schließt eine vorhandene Baulücke im Siedlungsbereich, eine Zuordnung zum Außenbereich unter Beibehaltung einer lediglich einseitigen Straßenbebauung stellt keine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches an die-

ser Stelle dar. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt erst nördlich des Bebauungsplangebietes und bleibt von den Planungen unberührt.

- c) Ein Wertverlust der vorhandenen Immobilien durch Ausweisung und Bebauung der Flächen nördlich der Rather Straße als Wohngebiet ist nicht erkennbar. Die geplante Nutzung korrespondiert mit der vorhandenen und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit den Zielsetzungen für die städtische Entwicklung. Durch Schließung der Baulücke und Ausbau der Rather Straße ist eher von einer gegenteiligen Wirkung auszugehen. Grundsätzlich sind wirtschaftliche Fragestellungen auch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Hier erfolgen Festsetzungen und Ausweisungen allein auf Grundlage von städtebaulichen Zielen.

2.5 Verkehr

a) Zufahrt/Anbindung Rather Straße

Es wird bemängelt, dass die verkehrliche Anbindung der Rather Straße an die Kohlfurther Straße bereits heute unzureichend sei und ein Engpass ("Nadelöhr") bestehe, der durch die zusätzliche Bebauung weiter verschärft werde.

b) Winterdienst

Zudem sei der Winterdienst auf der Rather Straße unzureichend.

c) Ruhender Verkehr

Es wird befürchtet, dass durch die zusätzliche Bebauung und eine daraus resultierende Zunahme des Parkens im Straßenraum (Straßenbreite zzt. rd. 3,5 bis 4m) Engpässe und Behinderungen auf der Rather Straße entstehen.

d) Verkehrsaufkommen, Gefährdungen

Es wird befürchtet, dass durch die zusätzliche Bebauung und eine daraus resultierende Zunahme des Verkehrs Gefährdungen für Fußgänger - insbesondere für Kinder - entstehen.

e) Vorhandene Wegebeziehungen

Es wird gefordert, die vorhandenen Wegebeziehungen, insbesondere die Anbindung der nördlich gelegenen Flächen an die Rather Straße zu erhalten.

Abwägung:

- a) Der Zufahrtsbereich Rather / Kohlfurther Straße selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1152. Aufgrund der Anregungen fand jedoch am 26.05.2011 ein Ortstermin mit den Fachleuten der Verwaltung und interessierten Anliegern statt, im Zuge dessen die Verhältnisse und Erfordernisse nochmals überprüft und dokumentiert wurden. Im Plangebiet wird die Rather Straße ausgebaut und mit einem einseitigen Gehweg (Gesamtquerschnitt 7,50m) versehen, so dass hier eine eindeutige Verbesserung der Verhältnisse erfolgt. Dies ist im Bereich der Zufahrt aus Platzgründen nicht möglich. Der Bereich der Kohlfurther Straße ist jedoch bereits als Tempo 30 Zone ausgewiesen, dies soll zukünftig auch für die Rather Straße gelten. Insgesamt wurde festgestellt, dass auf dieser Grundlage eine ordnungsgemäße Verkehrsabwicklung auch bezogen auf die zusätzlichen Verkehrsbewegungen gegeben ist.

- b) Auch die Durchführung des Winterdienstes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise der Bürger wurden an die zuständigen Stellen weitergeleitet. Durch den Ausbau der Rather Straße wird sich die Situation im Planbereich in jedem Fall verbessern.
- c) Durch den geplanten Ausbau der Rather Straße im Plangebiet werden die Verhältnisse im Bereich eindeutig verbessert. Neben einem Gehweg (2m Breite) wird zukünftig eine Fahrgassenbreite von rd. 5,50m zur Verfügung stehen, so dass - im Abgleich mit den aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Grundstückszufahrten freizuhaltenen Bereichen - auch geordnet geparkt werden kann, ohne dass der Verkehr hierdurch beeinträchtigt wird.
- d) Durch den geplanten Ausbau der Rather Straße im Plangebiet werden die Verhältnisse im Bereich eindeutig verbessert, dies betrifft durch den geplanten Gehweg auch die Fußgänger. Insgesamt ist durch die Bebauung von 15 weiteren Wohneinheiten und den daraus resultierenden Verkehrsbewegungen von keiner Veränderung auszugehen, die weitere Maßnahmen oder Regelungen erfordert. Die geplante Einführung von Tempo 30 auf der Rather Straße wird das Gefährdungspotential zudem weiter verringern.
- e) Eine fußläufige Anbindung der nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen bleibt erhalten. Der östlich des Plangebietes verlaufende Weg wird von der Planung nicht berührt. An der westlichen Plangebietsgrenze wird zukünftig ein Betriebsweg zur Unterhaltung der im Nordwesten geplanten Regenrückhaltemulde verlaufen. Durch Festsetzung einer Fläche für Gehrechte für die nördlichen Anlieger ist auch hierüber eine Anbindung gesichert.

2.6 Entwässerung - Schmutzwasserkanal

Die vorhandenen Grundstücke an der Rather Straße werden bisher über einen "rollenden Kanal" (Gruben) schmutzentwässert. Nun soll ein Schmutzwasserkanal verlegt werden, an den nicht nur die geplante Bebauung nördlich der Rather Straße, sondern auch die vorhandenen Anlieger anschließen müssen. Diesbezüglich bestehen Bedenken von Anliegern hinsichtlich der damit zusammenhängenden wirtschaftlichen Aufwendungen ihrerseits.

Abwägung:

Der geplante Bau eines Schmutzwasserkanals in der Rather Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich ist eine Entwässerung des Plangebietes bereits heute sichergestellt, da eine Schmutzentwässerung über den "rollenden Kanal" in Cronenberg dem Stand der Technik entspricht.

Durch Ortsrecht ist vorgegeben, dass Anlieger an einen bestehenden oder neu verlegten Kanal anschließen müssen, dies gilt auch für die Rather Straße.

Zzt. werden durch die WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH Planungen und Vorbereitungen zur Herstellung des Kanals durchgeführt, auch haben im Nachgang zur Bürgerversammlung B-Plan bereits weitere Informationen stattgefunden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergeben sich keine erkennbaren Erfordernisse.

2.7 Schallschutz

Die Fa. Hundt (Tiefkühlprodukte, Kohlfurther Straße 14) bat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung um Prüfung der schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit dem durch den Bebauungsplan ermöglichten Heranrücken von Wohnbebauung an ihren Betrieb. Der Inhaber der Firma wies darauf hin, dass bereits bei den Wohnbebauungen Kohlfurther Straße 22 und Rather Straße 3 und 5 entsprechende Untersuchungen durchgeführt wurden und auf dieser Grundlage Schallschutzmaßnahmen ergriffen wurden.

Abwägung:

Der Anregung wurde bereits gefolgt.

Zur Absicherung einer Verträglichkeit der geplanten Bebauung und Nutzung des Plangebietes mit den im Nordosten vorhandenen gewerblichen Nutzungen der Betriebe Fa. Hundt, Tiefkühlprodukte und Dienstleistungen GmbH & Co. KG, Kohlfurther Straße 14-18 (Lagerung, An- und Abtransport von Tiefkühlwaren) und Julius Berger GmbH u. Co. KG, Kohlfurther Straße 4-6 (Herstellung von Gartenscheren) und ihren potentiell auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschmissionen hat das Büro Wenker & Gesing, Gronau, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Der Gutachter hat festgestellt, dass die gemäß DIN 180005-Beiblatt 1 möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte weitestgehend eingehalten werden, am Tag insgesamt deutlich unterschritten werden, in der Nacht an den Nord- und Ostseiten der beiden nächstgelegenen, östlichsten Baufenster jedoch überschritten werden, allerdings erst ab einer Höhe von 7,40m über dem festgesetzten Bezugspunkt für die Bebauung, somit nur für ein potentielles Ober- bzw. Dachgeschoss. Im Bebauungsplan wurde entsprechend festgesetzt, dass ab dieser Höhe keine Fenster an den betroffenen Fassadenseiten zulässig sind.

3. Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen (Sortierung nach Datum der Stellungnahme):

3.1 Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), Stellungnahme vom 07.02.2011

Da sich das Planungsgebiet außerhalb seines Verbandsgebietes befindet, ist der BRW von dem Verfahren nicht betroffen.

Abwägung:

Der Hinweis des BRW wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.2 PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 09.02.2011

Es wird mitgeteilt, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen folgender Eigentümer bzw. Betreiber berührt sind:

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Sofern der Geltungsbereich des B-Planes erweitert oder verlagert werden sollte, bittet der Träger um Benachrichtigung.

Abwägung:

Eine Erweiterung oder Verlagerung der Planung ist nicht vorgesehen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht somit nicht.

3.3 Amprion GmbH, Stellungnahme vom 11.02.2011

Es wird mitgeteilt, dass vom Planbereich keine Hochspannungsleitungen, Planungen für Hochspannungsleitungen oder Anlagen des Unternehmens betroffen sind.

Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Abwägung:

Der Hinweis der Amprion GmbH zu potentiellen weiteren Versorgungsanlagen wurde beachtet. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.4 Thyssengas GmbH, Stellungnahme vom 11.02.2011

Es wird mitgeteilt, dass vom Bebauungsplan keine geplanten oder vorhandenen Anlagen der Gesellschaft betroffen sind.

Abwägung:

Der Hinweis der Thyssengas GmbH wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.5 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stellungnahme vom 02.03.2011

Es wird mitgeteilt, dass sich aus den vorliegenden Informationen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu informieren.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit der Behörde abzustimmen.

Abwägung:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollten beachtet werden. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.6 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 03.03.2011

Für die WSW Energie & Wasser AG wird mitgeteilt, dass abhängig von der erforderlichen Leistungsanforderung umfangreiche Kabelverlegungen erforderlich sind.

Für die WSW Mobil GmbH wird mitgeteilt, dass für den Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs keine Anregungen vorzubringen sind.

Abwägung:

Der Hinweis der WSW wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen (Sortierung nach Datum der Stellungnahme):

3.7 Regionalforstamt Bergisches Land, 30.03.2012

Es wird mitgeteilt, dass aus forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Wald ist nicht betroffen.

Abwägung:

Der Hinweis des Regionalforstamtes wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.8 Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), Stellungnahme vom 02.04.2012

Da sich das Planungsgebiet außerhalb seines Verbandsgebietes befindet, ist der BRW von dem Verfahren nicht betroffen.

Abwägung:

Der Hinweis des BRW wird zur Kenntnis genommen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.9 PLEdoc GmbH, Stellungnahme vom 02.04.2012

(wortgleich zur Stellungnahme vom 09.02.2011)

Abwägung:

Eine Erweiterung oder Verlagerung der Planung ist nicht vorgesehen. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht somit nicht.

3.10 Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Stellungnahme vom 16.04.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 02.03.2011 verwiesen. Die Hinweise werden nochmals aufgeführt.

Abwägung:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollten beachtet werden. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.11 Amprion GmbH, Stellungnahme vom 17.04.2012

Es wird auf die Stellungnahme vom 11.02.2011 verwiesen, die nach wie vor Bestand hat.

Abwägung:

Der Hinweis der Amprion GmbH zu potentiellen weiteren Versorgungsanlagen wurde beachtet. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.

3.12 WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH, Stellungnahme vom 03.05.2012

Es wird für die Energie & Wasser AG mitgeteilt, dass weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen sind.

Die Fachabteilung weist darauf hin, dass im Zuge des Straßenausbaus und der Kanalverlegung umfangreiche 1- und 10-kV Kabelversorgungen vorgesehen sind.

Bezüglich Punkt 5.6 der Begründung, Gestaltung der Vorgärten, wird darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung über Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen zu beachten sind.

Abwägung:

Die Hinweise des WSW zum Straßenausbau und zur Vorgartengestaltung sollten beachtet werden. Handlungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht.