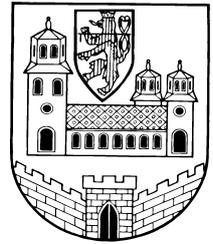


AMTLICHE BEKANNTMACHUNG



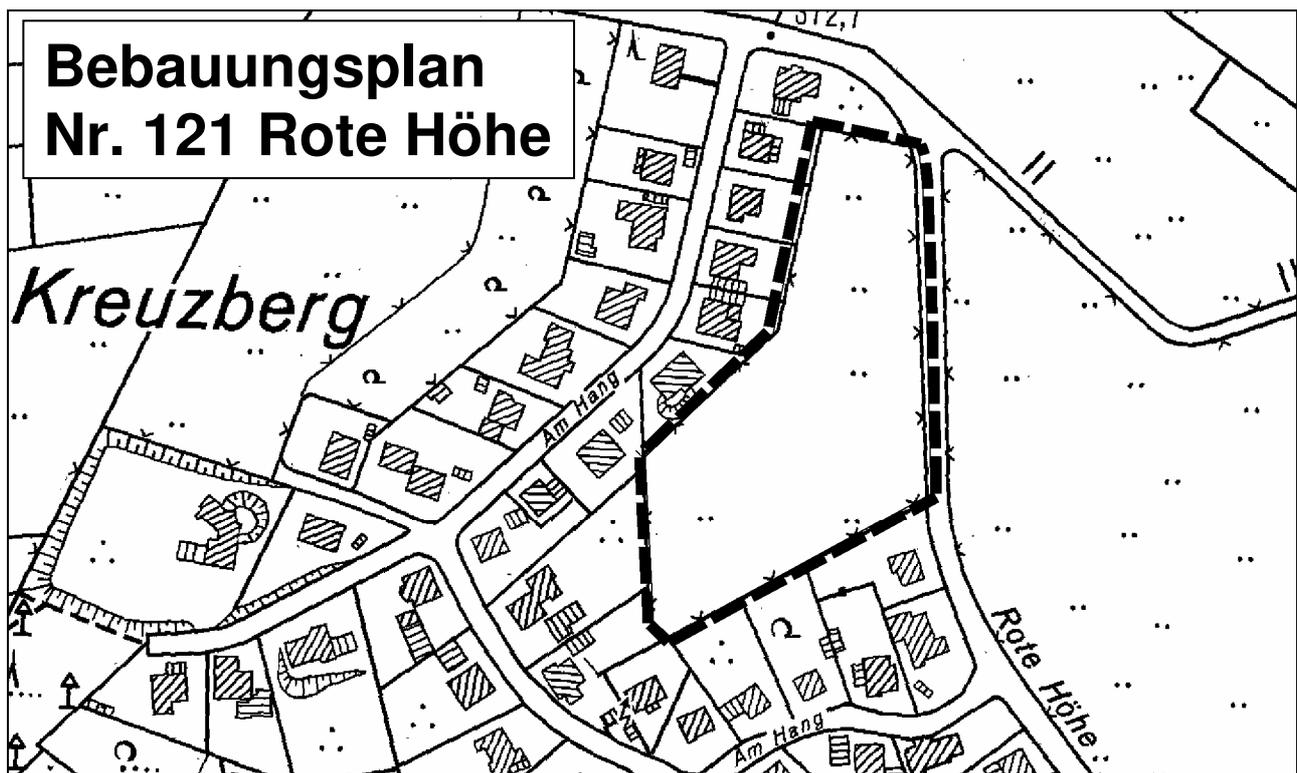
Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 121 Rote Höhe

Öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 18.09.2024 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung beraten. Dem Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 121 Rote Höhe wurde zugestimmt.

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans ist im folgenden Lageplan (ohne Maßstab) dargestellt.



© Datenlizenz Deutschland – Land NRW (2024) / Katasterbehörde des Oberbergischen Kreises

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 121 Rote Höhe sind die Neuschaffung von Wohnbauflächen, Schaffung der notwendigen Erschließung, Schaffung der notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung und die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an die umliegende Bebauung.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom

14.10.2024 bis 14.11.2024

während der Dienststunden:

| | |
|------------------------|-------------------|
| Montag bis Freitag | 08.00 – 12.30 Uhr |
| und Mittwochnachmittag | 14.00 – 17.00 Uhr |

Der Planentwurf liegt mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht, Artenschutzrechtlicher Prüfung I, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, sowie den Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, im Alten Stadthaus, Marktplatz 15, während der oben genannten Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die Planinhalte zu informieren und diese mit der Verwaltung zu erörtern. Der nach Einschätzung der Hansestadt Wipperfürth wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Stellungnahme Wupperverband, vom 26.02.2024
 - Es wird gebeten zu prüfen, ob eine Versickerung vor Ort möglich ist / Eine Versickerung ist vor Ort nicht möglich
 - Die ausreichende Kapazität des Mischwasserkanals sollte geprüft bzw. nachgewiesen werden / Die Kapazität des Mischwasserkanals wird geprüft und nachgewiesen
 - Es gilt zu prüfen, ob durch die geplante Bebauung bei Starkregen eine Gefährdung für Unterlieger besteht und ob ggf. Maßnahmen zur ergreifen sind, um ein Gefährdungspotenzial zu verringern / Die Karte der Starkregengefahrenhinweise NRW vom Geoportal zeigt für das Plangebiet keine Gefährdung durch extreme Ereignisse
- Stellungnahme vom Oberbergischer Kreis vom 01.03.2024
 - Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt noch nicht vor / Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung liegt inzwischen vor (Planungsgruppe Grüner Winkel vom 31. Juli 2024)
 - Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit europäischer Vogelarten, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, entfernt werden. Zudem ist an den Neubauten das in der Artenschutzprüfung unter Kapitel 8 aufgeführte „Fledermausfreundliche Lichtkonzept“ anzuwenden / Wird angewendet
 - Für Eingriffe in das Bodenpotenzial entstehen Ausgleichsverpflichtungen. Für die erforderlichen

- Ausgleichsmaßnahmen wird eine Vorgehensweise gemäß den Vorschlägen des OBK im Rahmen der Ökokonten in der Bauleitplanung, „Bewertungsverfahren Boden, Modell Oberberg“, für Böden der Kategorie I (Braunerden) empfohlen / Der LFB mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Verfahren liegt inzwischen vor (Planungsgruppe Grüner Winkel vom 31. Juli 2024)
- Um Schäden zu vermeiden, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben / Der Hinweis wird im Umweltbericht berücksichtigt
 - Stellungnahme Hansestadt Wipperfürth- Fachbereich II vom 05.03.2024
 - Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass Vorhaben, deren Erschließung ausschließlich über die geplante private Verkehrsfläche erfolgen, nach § 4 Abs. 1 BauO NRW nur zulässig sind, wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat / Der Hinweis wird im Planverfahren berücksichtigt
 - Für WA 2 ist die max. FH auf 10 m, bezogen auf die Planstraße, festgesetzt. Aufgrund der Hangsituation ergibt sich für die südlichen Baufenster ein zusätzliches Geschoss. Ein Geländeschnitt oder ein Höhenmodell mit Darstellung der Nachbarbebauung wird empfohlen / Im weiteren Planverfahren wird ein Geländeschnitt erarbeitet
 - Die Gemeindestraße „Rote Höhe“ befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Im Zuge der Erschließung der Grundstücke sind ein Entwässerungskanal sowie mehrere Versorgungsleitungen (Gas, Wasser Strom, Breitband) nebst Hausanschlüssen in die Gemeindestraße zu verlegen. Daher ist nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme ein Neubau der Gemeindestraße in dem betreffenden Abschnitt notwendig und durch den Erschließungsträger zu veranlassen. Es wird angeregt, den betreffenden Abschnitt der Gemeindestraße Rote Höhe in den B-Plan 121 zu integrieren / Die notwendigen Arbeiten an der Gemeindestraße „Rote Höhe“ werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt
 - Im Rahmen der Vorplanung / Entwurfsplanung ist der vorhandene Kanalstrang im Bereich der Straßen Am Hang, Blumenstraße und Im Siepen auf seine hydraulische Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Ergänzend ist hinzuzufügen, dass für die Erschließung des nördlichen Teils des B-Plangebiets, die Kanalisation bis in die Straße Rote Höhe verlegt werden muss. Dieser Abschnitt befindet sich zwar außerhalb des B-Plangebiets,

ist aber Bestandteil der Erschließung und somit vom Erschließungsträger zu realisieren / Die notwendigen Arbeiten an der Gemeindestraße „Rote Höhe“ werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor geregelt

- Stellungnahme vom Rheinisch-Bergischen Kreis vom 05.03.2024
 - Es wird empfohlen, den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und/oder Energieerzeugung zu berücksichtigen / Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Rahmen der Bauanträge konkret formuliert
 - Aus Klimaschutzsicht wird Innen- vor Außenentwicklung bevorzugt / Eine Nachverdichtung im Innenbereich wurde geprüft. Sie führt nicht im notwendigen Umfang zu neuen, benötigten Wohnbauflächen
 - Vor Beginn von Planungsmaßnahmen sollten Starkregengefahrenkarten genutzt werden / Die Karte der Starkregengefahrenhinweise NRW vom Geoportal zeigt für das Plangebiet keine Gefährdung durch extreme Ereignisse
 - Ortsnahe Retention, Versickerung und Niederschlagszwischenpeicher wird empfohlen / Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades werden im Umweltbericht dargestellt
 - Es sollte auf die energetischen Vorzüge außenliegender Verschattung an Bauten hingewiesen werden - helle Fassaden, Vermeidung von spiegelnden Flächen und die Durchgrünung der Siedlung sollte Berücksichtigung finden / Im Umweltbericht werden als Maßnahmen zur Klimavorsorge und zur Klimaanpassung, auch im Vorgriff zur Solaranlagen-Verordnung NRW, als Dachform ausschließlich geneigte Dächer (GD) vorgeschrieben. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mit Gras-Kräutermischungen und/oder Sedum-Sprossenansaat dauerhaft zu begrünen.
 - Kaltluftbahnen und Frischluftströme sollen durch die Stellung und Ausrichtung der Baukörper oder der Pflanzung nicht beeinflusst werden. Um diese zu schützen, sind lokale Klimagutachten oder zumindest eine Simulation durchzuführen / Die Anordnung der Baufenster orientiert sich an den Reliefverhältnissen und berücksichtigt ein Abfließen der Frischluftströme
 - Lichtemissionen sollten bei den weiteren Planungen durch eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung vermieden werden / In der Artenschutzprüfung werden Vorgaben zur Verwendung von Insekten freundlichem Licht getroffen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Begründung, H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Köln, September 2024
 - Umweltbelange: Immissionsschutz, Begrünungsmaßnahmen und Natur- und Landschaftsschutz, Klimaschutz und Klimawandel
- Umweltbericht, Dipl.-Ing. G. Kursawe (Planungsgruppe Grüner Winkel), Nümbrecht, Juli 2024
 - Umweltbelange: Menschen, Bevölkerung und Gesundheit, Fauna und Flora einschließlich der biologischen Vielfalt, Boden, Wasser, Luft- und klimatische Faktoren (Lokalklima, Globalklima), Kulturelles Erbe und Sachwerte, Landschaft und Landschaftsbild, Fläche, Wechselbeziehungen und kumulative Wirkung, Abfall- und Energiebewirtschaftung, Weitere Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie zur Überwachung von Umweltauswirkungen
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Schultz & Gärtner GbR, Hagen, März 2023
 - Analyse von Vorkommen planungsrelevanter Arten, Lebensraumtypen, Artenliste, erfasster Bestand planungsrelevanter Arten, Wirkfaktoren der Planung auf planungsrelevante Arten, Eignung des Eingriffsbereiches für das Vorkommen planungsrelevanter Arten, Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Dipl.-Ing. G. Kursawe (Planungsgruppe Grüner Winkel), Nümbrecht, Juli 2024
 - Bestandsanalyse und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild, Planerische Vorgaben, Naturräumlicher Zusammenhang, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Konfliktbeschreibung, Vermeidungsmaßnahmen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kompensation von Eingriffen in schutzwürdige Böden, Bewertungsgrundsätze und Ausgleichsverpflichtungen für Eingriffe in das Bodenpotential, Konfliktbeschreibung, Minderungsmaßnahmen, Ausgleichsbedarf

Während der Dauer des Aushanges können Anregungen und Stellungnahmen beispielsweise mündlich, zur Niederschrift bei der Abteilung Stadt- und Raumplanung, schriftlich bei der Bürgermeisterin oder auch per E-Mail an bauleitplanung@wipperfuerth.de abgegeben werden. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Terminvereinbarung unter der Telefon-Nr. 02267/64-226

oder per Fax 02267/64-282. Des Weiteren besteht die Möglichkeit diese über das **Beteiligungsportal** des Landes **NRW** (<https://beteiligung.nrw.de/portal/hauptportal/beteiligung/themen?format=Baueitplan>) abzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben. Auf die Berücksichtigung nur rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen wird gemäß § 4a (6) BauGB hingewiesen. Weiterhin wird gemäß § 3 (2) BauGB darauf aufmerksam gemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Über die Berücksichtigung der Anregungen und Stellungnahmen entscheidet der Rat der Hansestadt Wipperfürth.

Wipperfürth, den 26.09.2024

Anne Loth
- Bürgermeisterin -

| | Datum | Uhrzeit | Unterschrift |
|---------------|-------|---------|--------------|
| ausgehängt am | | | |
| abgehängt am | | | |