

**Schloss-Stadt Hückeswagen, Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet West III“**

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschluss-empfehlung
1	Name und Anschrift ist der Verwaltung bekannt	14.03.2017	<p>1. Es wird angeregt, die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) für die Flst. 217, 219, 1449 zu entfernen. Das Gelände war früher mit einer Scheune bebaut, die vor rd. 45 Jahren niedergelegt wurde.</p>	<p><b>Zu 1.</b> Auf Grundlage der chemischen Analysen aus den vorliegenden Baugrunduntersuchungen zu dieser Fläche von November und Dezember 2015 wurde die betreffende Fläche durch das zuständige Umweltamt als mit umweltgefährdenden Stoffen belastet eingestuft und war als solche im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Im Auftrag der Hückeswagener Entwicklungsgesellschaft mbH &amp; Co.KG (HEG), wurde diese Teilfläche im Frühjahr 2017 nochmals überprüft. Die aktuellen Ergebnisse der chemischen Analytik zeigen, dass die nun ermittelten Werte deutlich von den damaligen Proben (BMP 5 niedriger pH-Wert 5,4) abweichen. Wie die aktuellen Untersuchungen zeigen, ist der Schadstoffparameter, der den niedrigen pH-Wert verursacht, nicht repräsentativ und der niedrige pH-Wert daher nicht extrapolierbar. Daher empfiehlt der Gutachter, den in der damaligen BMP 5 ermittelten pH-Wert für die Beurteilung gemäß LAGA TR Boden und Deponieverordnung nicht zu berücksichtigen und stattdessen die neu gewonnenen Werte aus den Proben (pH-Wert 8) anzunehmen. Demnach ist das Bodenmaterial in die Einbauklasse Z1.1 und in die Deponieklasse 0 einzustufen. Da auf dieser Teilfläche im Plangebiet keine Anzeichen für ein erhöhtes Schadstoffinventar im Untergrund vorliegen, empfiehlt der Gutachter, diese Fläche im Bebauungsplan als unbelastet zu kennzeichnen und diese Empfehlung unbedingt durch die zuständige Behörde bestätigen zu lassen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
1			<p>2. In privatem Besitz befindliche z. Z. als Landwirtschaftsfläche festgesetzte Fläche soll private Grünfläche werden (abgesehen von einem 10 m breiten Streifen am südlichen Rand, der an die HEG verkauft werden soll).</p> <p>Ziel der Nutzung der privaten Grünfläche: Zaun Richtung Heidt und GE 1.5 und Pflanzung / Erhalt von Bäumen (Laubbäume, auch Obstgehölze). Auf der Grünfläche extensive Grünlandbewirtschaftung ohne Düngung, keine Errichtung von baulichen Anlagen, naturnahe Gestaltung, ggf. Pflanzung weiterer Obstbäume auf der Fläche.</p>	<p>Die Schloss-Stadt Hückeswagen folgt dieser Empfehlung. Im Rahmen der weiteren Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplans entfällt die Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB für diese Teilflächen. Die aktuellen gutachterlichen Ergebnisse werden mit der zuständigen Umweltbehörde des Oberbergischen Kreis Gummersbach abgestimmt.</p> <p><b>zu 2.</b> Eine Zielsetzung der landschaftspflegerischen Konzeption ist es, den bestehenden Offenlandcharakter und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen in der Nähe zur Ortslage Junkernbusch zu sichern. Die vom Eigentümer dargelegten Vorstellungen zur Nutzung der Grünflächen entsprechen dieser landschaftspflegerischen Konzeption. Daher wird der Anregung gefolgt und die betreffenden Flächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland (extensive Bewirtschaftung)“ festgesetzt. Eine weitere Differenzierung der Festsetzungen für die Fläche, die zukünftig an die HEG verkauft werden soll, ist aufgrund der gleichbleibenden landschaftspflegerischen Zielsetzung nicht erforderlich.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
1			<p><b>3.</b> An der südlichen Grenze zu den Baugrundstücken 1589 und 1590 soll auf der privaten Grünfläche die Möglichkeit geschaffen werden, dass dort entlang des Baugrundstücks eine befestigte Zufahrt angelegt werden kann auf einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 45 m.</p>	<p><b>Zu 3.</b> Zur Sicherung der Zugänglichkeit der Grundstücke wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht in einer Breite von 3 m festgesetzt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>
1			<p><b>4.</b> Die Garage auf Flurstück 1588 steht z. Z. teilweise auf der nicht überbaubaren Fläche. Die textliche Festsetzung, dass Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig sind, sollte gestrichen werden, damit eine ggf. erforderliche Neuerrichtung einer Garage möglich wird.</p>	<p><b>Zu 4.</b> Der Hinweis wurde geprüft. Die Festsetzung, dass Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind, wird nunmehr nur auf das bisher unbebaute Gebiet WA 2 angewendet. Somit wird dem Baubestand in den bereits vorhandenen Wohngebieten Junkernbusch und Kammerforsterhöhe und ihren geringfügigen Erweiterungen Rechnung getragen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
2	Name und Anschrift ist der Verwaltung bekannt	03.04.2017	<p>Zum Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen vorgetragen:</p> <p>Es wird darum gebeten, auf der Parzelle 1327 ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten des Gebäudes Kammerforsterhöhe 5 einzutragen. Die Baugrenze ist dementsprechend zu korrigieren.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Geschossigkeit des Gebäudes Kammerforsterhöhe 5 auf der Parzelle 1808 auf das tatsächlich vorhandene Geschoss (eingeschossig) zu begrenzen. Eine Erweiterung in ein zweigeschossiges Gebäude ist aus technischen Gründen (Statik) nicht möglich.</p> <p>Da derzeit eine Geschossigkeit bzw. Höhenbegrenzung der Gebäude auf den angrenzenden Gewerbeflächen nicht eingetragen ist, werden sich weitere Anregungen hierzu vorbehalten.</p>	<p>Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der privaten Nutzer und Versorgungsträger wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Das Wohngebiet wird aufgrund des unterschiedlich möglichen Maßes der baulichen Nutzung entsprechend gegliedert. Die zulässige maximale Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, die zulässige Geschossflächenzahl wird entsprechend auf 0,4 festgesetzt.</p> <p>Im Bebauungsplanentwurf werden die zulässigen maximalen baulichen Höhen der Gewerbeflächen auf Grundlage der Erschließungsplanung festgesetzt. Die Höhen werden derart festgelegt, dass sowohl den gewerblichen Erfordernissen als auch den Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild ausreichend Rechnung getragen wird.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
2			<p>Ausweislich der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf sind auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück, dem Flurstück 1463, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Hier sollen lebensraumtypische Sträucher innerhalb der Bauverbotszone (MA 2) zur B 237 angepflanzt werden. Entsprechend der <i>Pflanzenauswahlliste 2: Lebensraumtypische Sträucher</i> sind hier Sträucher vorgesehen, wie zum Beispiel der Haselnussbaum, der Wild-Apfelbaum oder der Faulbaum, die eine Höhe von bis zu 8,00 m erreichen können.</p> <p>Entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz NRW vom 15.04.1969 sind diese Sträucher zum Teil in einem Abstand von 0,50 bis 1,00 m zur Nachbargrenze zulässig, was in der Vergangenheit regelmäßig zu Konflikten mit den angrenzenden Nachbargrundstücken führte.</p> <p>Es wird angeregt, diese Pflanzfläche erst in einem Abstand von 10 m zum Flurstück 1327 beginnen zu lassen, um eine Verschattung und Beeinträchtigung des angrenzenden Wohnbaugrundstücks zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen und die Grenze der Pflanzfläche entsprechend geändert.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

ID Nr.	Einwender	Datum	Stellungnahme Anregungen	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussempfehlung
2			<p>Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, da im Bebauungsplanentwurf nichts anderes festgesetzt wurde. Dies führt dazu, dass im Baugebiet GE 1.2 b und GE 1.3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO zulässig sind. Hier wird ein zu nahes Heranrücken von Gebäuden und Stellplätzen an das Wohngebiet WA 3 befürchtet. Dies sollte gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.</p> <p>Um wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung der Anregungen wird gebeten.</p>	<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass die Einhaltung von Abstandsflächen gem. BauO NRW gewährleistet werden kann und keine Nutzungen oder Gebäude errichtet werden können, die den Regelungen der BauO NRW und des Nachbarrechtsgesetz NRW zuwiderlaufen. Vor dem Hintergrund, dass in Nachbarschaft zu Wohngebieten nur (nicht störende) gewerbliche Nutzungen zulässig sind (entsprechende einschränkende Regelungen wie z. B. Gliederung nach Abstandserlass, Emissionskontigentierung), wurde dem notwendigen Schutz der Wohnnutzung planerisch ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Gleichwohl wird der Anregung dahingehend entsprochen, dass auf den Teilflächen der Gewerbegrundstücke, die direkt an die Wohngebiete bzw. private Grünflächen grenzen, Container und Lagerflächen im Sinne von § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Garagen nach § 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig. Somit wird gewährleistet, dass keine Gebäude und Nutzungen entstehen können, die zwar aus immissionsschutzrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten unbedenklich sein würden, aber aus anderen Gründen, z. B. Gestaltung, eine städtebauliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen könnten.</p>	<p>Die Anregung wird in Teilen berücksichtigt.</p>

Hückeswagen, den .....2018

Im Auftrag

.....  
 Andreas Schröder