

Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Wipperfürth „Siedlung Düsterohl“

Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um für die bestehende Wohnsiedlung Düsterohl eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung durch An- und Ausbauten der vorhandenen Wohngebäude zu ermöglichen. Außerdem soll der Bestand durch das Füllen einer Baulücke an der Kolpingstraße ergänzt werden.

Beide Planziele entsprechen einer Gebietsentwicklung nach Innen. Durch die Festbeschreibung von Baugrenzen und Baulinien weist der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 10.700 m² aus; zusammen mit den Flächen für Nebenanlagen entspricht dies einer Grundflächenzahl GRZ von 0,28. Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, folglich ist auch kein Umweltbericht erforderlich; Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gibt es nicht. Damit sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gegeben: der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der überwiegende Teil der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet war ursprünglich im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften, die sich insgesamt für das Gesamtkonzept der Siedlung Düsterohl verantwortlich zeichnet. Diese gestalterische Einheit spiegelt sich in einer klaren und einheitlichen Architektursprache mit schlichten, einander entsprechenden Gebäudekubaturen und Fassadengestaltungen sowie großen begrünten Sozialabständen zwischen den einzelnen Baukörpern aus.

Inzwischen sind viele Wohnungen an ehemalige Mieter verkauft und ganze Grundstücke in Privatbesitz. Zusammen mit dem dem Alter der Siedlung geschuldeten Modernisierungsdruck entsteht daraus ein wachsender Bedarf an Änderungen im Bestand, der sich u.a. in einer zunehmenden Zahl von Um- und Anbauanträgen aus dem Plangebiet widerspiegelt.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Rahmen für die anstehenden Veränderungen in der Siedlung Düsterohl geschaffen werden, der den geschlossenen und einheitlich gestalteten Siedlungscharakter, wie er bisher bestand, bewahrt und behutsam weiterentwickelt.

Seit der Entstehung der Siedlung hat die Motorisierungsrate allgemein deutlich zugenommen. Der bisher überwiegend nur im öffentlichen Straßenraum realisierte Stellplatzbedarf kann dort nicht mehr befriedigt werden. Da mit der zu erwartenden



Modernisierungswelle in der Siedlung Düsterohl die Gesamtwohnfläche zunehmen wird, ist auch mit einer weiteren Zunahme des Stellplatzbedarfes zu rechnen. Zu einer spürbaren Linderung des Stellplatzdruckes sieht der Bebauungsplan Gemeinschaftsstellplätze und –carports sowie wohnhausnahe Einzel- und Doppelgaragenplätze vor, die auf den Freiflächen zwischen den Gebäudekomplexen geschaffen werden können, ohne die Freizügigkeit der Siedlung hinsichtlich des Flächenbedarfes allzu sehr einzuschränken.

Mit einem Baufenster an der Kolpingstraße, einem an der Eberstraße sowie einem dritten an der Ecke Hermann-Löns-/Ebertstraße werden Neubaumöglichkeiten eingeräumt, da hier – flankierende Maßnahmen und Festsetzungen vorausgesetzt – eine behutsame Bestandserweiterung erfolgen kann, die im Einklang zu den vorstehend erläuterten Planungszielen steht.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums Wipperfürths auf dem ca. 315 m hohen Mühlenberg, einem Ausläufer des Krähenberges.

Im Süden liegen südlich jenseits der Ostlandstraße und westlich an das Plangebiet angrenzend Gebäude des Schulzentrums.

Die Siedlung Düsterohl bildet in Richtung Osten die Grenze des Allgemeinen Siedlungsbereiches. Hinter dem Stadion Mühlenberg beginnen die Waldbereiche des Krähenberges.

Nach Norden und Nordwesten fällt das Gelände in Richtung Wuppertal ab. Hier befinden sich Wohnbereiche, die von Hindenburgstraße und Hermann-Löns-Weg erschlossen werden.

Plangeietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 6 ha.

4. Vornutzung

Die typischen Siedlungshäuser Düsterohls wurden in den 50er Jahren von zwei gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und für eine ortsansässige Firma errichtet.

Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend zeilenförmig entlang der inneren Erschließungsstraßen angeordnet.

Zwischen den Gebäudekomplexen sind die Freiflächen als großzügige Schnitttrasenflächen mit altem Baumbestand als Einzelbäume und Baumreihen angelegt.

In einigen Teilbereichen liegen in diesen begrünten Innenbereichen Gemeinschaftsstellflächen und Gemeinschaftsgaragen.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wip-



perfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der aktuelle Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Der Rat der Stadt Wipperfürth wird den Flächennutzungsplanentwurf in seiner Sitzung im Dezember 2007 beschließen.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete einschließlich der Erschließungsstraßen und der Flächen für den ruhenden Verkehr mit deren Eingrünung.

Die Wohnbauflächen insgesamt, die Erschließungsstraßen sowie einige der Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechen dem Bestand.

Neubaumöglichkeiten entstehen in den WA²-Gebieten und dem WA⁴, wo jeweils ein zusätzliches Baufenster vorgesehen ist. Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, wobei sie in den Wohngebieten mit der Kennziffer WA¹ und WA³ diesen im wesentlichen abbilden und darüber hinaus einheitliche Anbauten auf den Gartenseiten ermöglichen. Für die Neubauten in den WA²-Gebieten und dem WA⁴ ist eine dem Bestand ähnliche Größenordnung vorgeben.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand eine ihm entsprechende Größenordnung.

6.1 Erschließung

An der Erschließungssituation sind keine grundlegenden Änderungen vorgesehen. Neu ist eine Fußwegeverbindung zwischen Kolpingstraße und dem Fußweg unterhalb des Stadions sowie die Umwidmung eines Teiles des Erschließungsweges zwischen Pollender- und Böcklerstraße in einen Fußweg.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die in den Festsetzungen ausgeschlossenen Nutzungsarten sind entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem bereits überwiegend bebauten Bereich ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe), entsprechen nicht dem Gebietscharakter (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störendes Gewerbe, Verwaltung) oder sind hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Nutzung ungeeignet (Tankstellen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Wipperfürth.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen liegen unterhalb der entsprechenden Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um

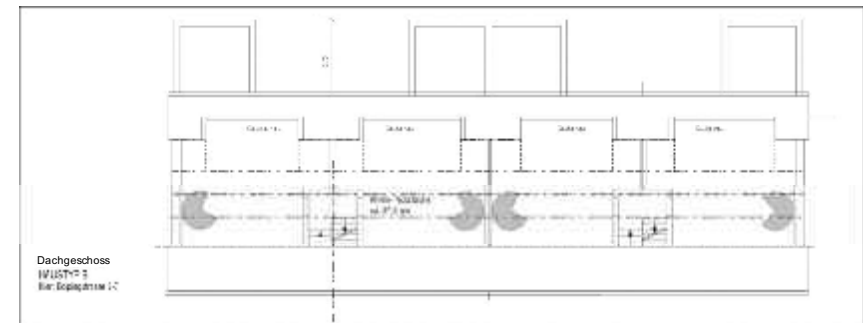
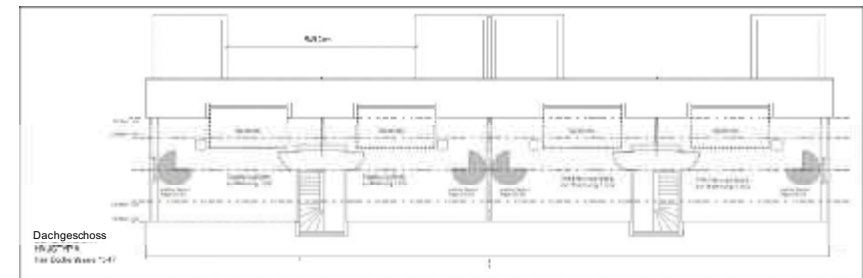
den Charakter des Siedlungsbereiches zu festigen.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen auf den Bestand im Plangebiet soll verhindern, dass zuviel Raum für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden muss und der von großen offenen Freiräumen geprägte Gebietscharakter verloren geht.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster auf den Neubauflächen wird auf 2 Wohneinheiten festgesetzt, um damit eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und vor allem den Bedarf an neuen Stellplätzen auf die Größenordnung zu begrenzen, für die auch auf dem Baugrundstück ausreichend Platz vorhanden ist.

Die festgesetzten Baugrenzen umfahren eng den Gebäudebestand, um in Verbindung mit den Baulinien, die ihrerseits die möglichen Anbauten umgrenzen, den Bestand straßenseitig unverändert zu erhalten und nur für die Gartenseite eine genau definierte Möglichkeit für einen Anbau je Gebäudeteil zu zulassen. Diese Anbauten müssen nicht errichtet werden; wenn aber doch, dann exakt in den durch die Baulinien vorgegebenen Maßen.

Grundlage für diese Festsetzungen ist ein Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Architekturbüros müller + müller, Köln. Es sieht für die zwei im Plangebiet vorherrschenden Haustypen (unterschieden nach der Dachneigung von ca. 35° bzw. 45°) Vorschläge für neue Grundrissgestaltungen einschließlich der erwähnten Anbauten vor:



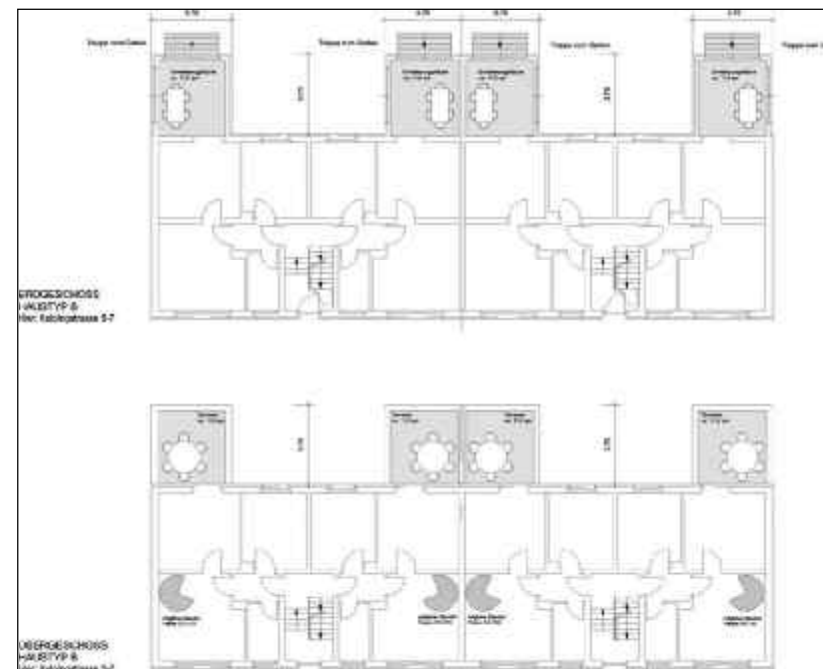
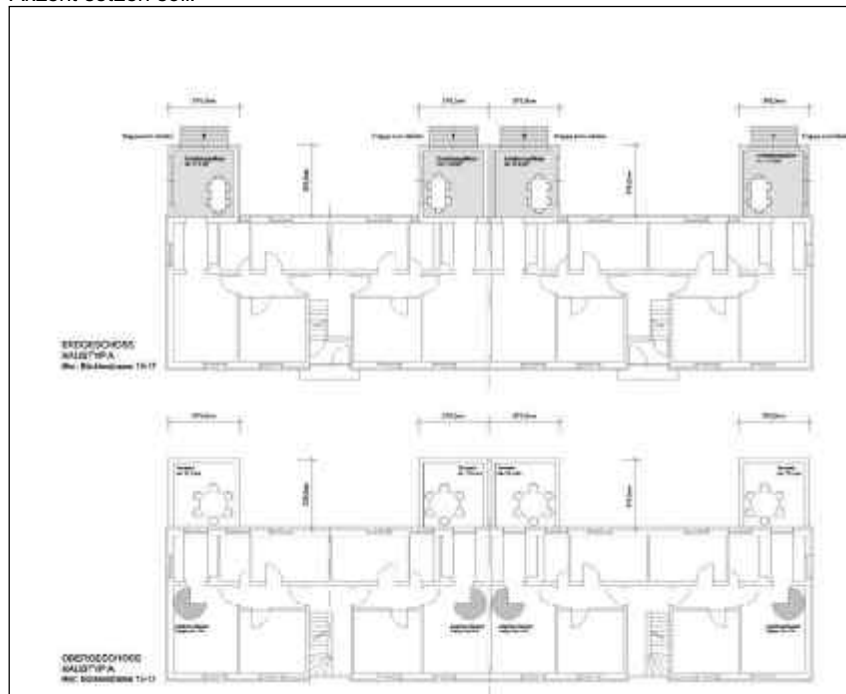
Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (BauO NRW) können eingehalten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung insgesamt zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan umfangreiche Festsetzung zur Gestaltung der Wohnhäuser vor. Auch hier liefert das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept die Grundlage.

Aus dem Bestand abgeleitet, wird eine Palette von acht Fassadenfarben vorgegeben sowie die Fassadenart Putz festgelegt. Zusammen mit der Dachform Satteldach, der zulässigen Dachneigung, der Farbe und der Materialwahl der Dacheindeckungen sowie den festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen wird so das Aussehen der straßenzugewandten Gebäudeseiten innerhalb einer gewissen Bandbreite möglicher Variationen bestimmt.

Die auf eine Geschosshöhe begrenzten Anbauten im Erdgeschoss in den WA¹-Gebieten sollen zugleich für die Obergeschosse die Möglichkeit zur Ausbildung eines Balkons schaffen. Gleiches gilt für die Gebäude in dem WA³, wobei hier bei der vorhandenen Dreigeschossigkeit ein zweigeschossiger Anbau zulässig ist. Dazu wurden Festsetzungen zur Höhe der Anbauten und zur Ausgestaltung ihres oberen Abschlusses getroffen (Flachdach, Attika, Absturzsicherung), die auch die Gestaltung einschließen. Dies bezwecken auch Festsetzungen zu Größe und Position der das gartenseitige Erscheinungsbild prägenden Fenster- und Türöffnungen sowie zur Farbgebung der Anbauten, die sich nach der Farbgebung des Hauptbaukörpers richten und gleichzeitig durch ein definiertes Absetzen hiervon einen gestalterischen Akzent setzen soll.



In den Obergeschossen soll darüber hinaus ebenfalls der Wohnraum erweitert oder zumindest qualitativ aufgewertet werden. Hier besteht die Möglichkeit des Dachgeschossausbaus. Für die im Zusammenhang mit diesen Ausbauten erforderlichen Gauben werden analog zu den Anbauten genau definierte Angaben zur Größe und Position sowie zu Material und Farbgestaltung gemacht.





Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen einerseits die Bewahrung eines einheitlichen Siedlungsbildes sichergestellt werden, andererseits die Verhältnismäßigkeit zwischen Gebäudebestand und gartenseitig möglichen An- und Ausbauten gewahrt werden.

Einschränkungen für die Art und Gestaltung von Grundstückseinfriedungen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet nicht unnötig zergliedert wird und der offene, von begrünten Freiflächen geprägte Charakter des Plangebietes so weit wie möglich erhalten bleibt.

6.5 Ruhender Verkehr

Bisher wird der Stellplatzbedarf überwiegend im öffentlichen Straßenraum bedient. Zwar bestehen im Plangebiet einige Garagenhöfe, Stellplatzanlagen und Einzelgaragen, diese reichen jedoch bei Weitem nicht aus. Dies führt zu schwierigen Parksituationen im Plangebiet und zu einem Druck auf die angrenzenden Baugebiete.

Der Bebauungsplan weist zusätzliche Stellplatzanlagen innerhalb der Wohngebiete aus, wobei gleichzeitig das Ziel verfolgt wird, die großzügigen Grünflächen zwischen den Häusern weitestgehend zu erhalten und den dadurch mit geprägten Charakter der Siedlung zu bewahren. Insgesamt können ca. 130 Stellplätze geschaffen werden.

Zusätzlich ist in den Abstandsflächen der Häuser östlich der Kolpingstraße der Bau von Garagen möglich.

Für das neue Baufenster an der Kolpingstraße sind die erforderlichen Stellplätze in den Abstandsflächen vorgesehen. Da die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf

2 begrenzt ist, genügen 4 Stellplätze. Um so wenig wie möglich Stellfläche im öffentlichen Straßenraum zu verlieren, sind je zwei Stellplätze hintereinander angeordnet. Das am Ende der Wendeanlage der Ebertstraße neu ausgewiesene Baufenster erhält die Möglichkeit der Errichtung von Garagen und Stellplätzen/Carports im nördlichen Anschluss an das Plangebäude. Die Erreichbarkeit wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger von der Ebertstraße ausgehend gesichert. Die Stellplatzpflicht für das neue Baufenster in dem WA⁴ wird durch die Ausweisung einer Garage mit Aufstellfläche gesichert.

Da bei den durch den Bebauungsplan ermöglichten potentiellen Wohnflächenerweiterungen auch mittel- bis langfristig der Stellplatzbedarf ansteigen kann, ist bei einer Wohnflächengröße von über 60 Quadratmeter ein Stellplatz nachzuweisen, der nicht im öffentlichen Straßenraum liegt. So wird u.a. ein Betrag zur Umsetzung des Parkraumkonzeptes dieses Bebauungsplanes geleistet.

6.6 Natur und Landschaft

Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb des Schwellenwertes des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m²; damit gelten Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen nicht, die Eingriffs- Ausgleichsregelungen werden nicht angewendet.

Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes verfolgen mit der Eingrünung der Stellplatzanlagen in erster Linie gestalterische Ziele. Gleichzeitig werden die negativen Folgen der durch den Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung durch Tieferlegung der Gemeinschaftsstellplätze/-carports mit eigener Zufahrt und die Pflanzung der Sichthecken abgemildert.

Eine bestehende Grünfläche an der Leonhardtstraße wird zur planungsrechtlichen Sicherung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Ausweisung von zwei Teilflächen als mit jeweils drei Obstbäumen zu bepflanzende Obstbaumwiesen westlich an die Eberstraße angrenzend soll diesen Bereich zusätzlich gestalten und einen begrünten Abschluss zur Ostlandstraße darstellen.

6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagwasser

Als bereits überwiegend bebautes Gebiet werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine Veränderungen am Abwasserregime vorgesehen; alle Bauflächen sind bzw. werden an das Kanalsystem der Stadt Wipperfürth angeschlossen. Der Anschluss erfolgt im Mischsystem, d.h. das auch das Regenwasser eingeleitet wird.

7. Planauswirkung

Flächenbilanz

Bruttobaufläche (WA):	ca. 53.100 m ²
davon Nettobauland:	ca. 10.850 m ²

Flächen für Nebenanlagen (Ga, GGa und GSt):	
	ca. 4.850 m ²

Öffentliche Grünflächen:	ca. 2.350 m ²
--------------------------	--------------------------

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 6.250 m ²
davon Fußwege:	ca. 120 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die mit dem Bebauungsplan verbindlich geregelten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung und den ruhenden Verkehr werden durch private Investitionen umgesetzt.