

Begründung der III. Änderungssatzung der Stadt Wipperfürth über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dohrgaul

Anlass der Satzungsänderung

Die III. Änderungssatzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Umbaumaßnahme des Einmündungsbereiches der K39 in die K18. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Dimensionierung ist der Umbau eine dringend erforderliche Maßnahme und Bestandteil des verkehrssicheren Ausbaus der K18 / K39 in der Ortsdurchfahrt Dohrgaul.

Satzungsinhalte

Mit der 3. Änderung der Ortslagensatzung Dohrgaul wird der Geltungsbereich der Satzung nicht verändert. Wesentlicher Inhalt der 3. Änderung ist die Neuordnung der ehemaligen Parkanlage, ausgelöst durch den geplanten Umbau des Einmündungsbereiches der K39 in die K18. Der Umbau des Einmündungsbereiches erfolgt auf Flächen des ehemaligen Parks (Darstellung im FNP als Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage). Der dort vorhandene alte Baumbestand ist teilweise erheblich geschädigt und als nicht mehr verkehrssicher bzw. abgängig zu beurteilen. Die neue Trassenführung sichert den Fortbestand der alten Teichanlage und verläuft nach Untersuchung mehrerer Varianten auf einer eingriffsminimierten Trasse. Der bisherige Einmündungsbereich der K39 in die K18 wird rekultiviert und die Parkrestfläche damit wieder an das Baudenkmal Dohrgaul 27 angebunden. Die neue Einmündung wird nachrichtlich dargestellt und der zu erhaltende Parkbereich in seinen Abgrenzungen entsprechend neu dargestellt.

Auf einer Restfläche, die sich weitgehend außerhalb der ursprünglichen Parkanlage des alten Gutshofes befindet wird eine geringfügige Wohnbebauung ermöglicht. Dieses Grundstück war mindestens bis in die 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts durch ein landwirtschaftliches Nutzgebäude bebaut. Das Maß der Neubebauung wird durch die Festsetzungen von maximal einem Vollgeschoß und einer Wohneinheit gewährleistet. Ergänzend wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der den Verzicht auf hochbauliche Nebenanlagen beinhaltet und die maximale Grundfläche des Wohnhauses auf 100 qm festschreibt, in die auch die Garage(n) zu integrieren sind.

Im Detailplan 2 werden die Festsetzungen im bestehenden WA den aktuellen Verhältnissen angepasst:

- Rücknahme der separaten Festsetzung für Garagen, da diese im Haus integriert sind
- Erweiterung des Baufensters nach Westen, da diese Abweichung für die Integration der Garage in das dortige Wohnhaus erforderlich war
- Rücknahme der Darstellung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses, da bereits an dieser Stelle eine Neubebauung erfolgte.

Stand: August 2008

Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch:

1. die Verlegung des Einmündungsbereiches der K39 in die K18 durch Versiegelung bisheriger Grünanlagen sowie Verlust alten Baum- und Gehölzbestandes.
2. die Inanspruchnahme ehemals bebauter und danach als Grünfläche genutzter Fläche sowie geringfügiger Teilflächen einer alten Parkanlage durch Bebauung mit einem Wohnhaus und den damit einhergehenden Befestigungen für Zufahrten, PKW-Stellplätze, Terrassen etc.

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt für:

- die Nr. 1 im Planungsverfahren durch teilweisen Rückbau des alten Einmündungsbereiches mit Integration in die Restparkanlage, Aufwertungsmaßnahmen auf den Restflächen der alten Parkanlage in Form von Baum- und Gehölzergänzungspflanzungen sowie durch externe Maßnahmen bzw. Zahlung eines Ersatzgeldes.
- die Nr. 2 durch externe Ausgleichsmaßnahmen, die über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sind.

Die Ermittlung des genauen Eingriffs aus der verkehrlichen Umbaumaßnahme sowie die Festlegung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in dem zur Fachplanung des Oberbergischen Kreises gehörenden Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und dargestellt. Vor Umsetzung der Planung erfolgt eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Oberbergischen Kreis der die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen sicherstellt.

Hinsichtlich des entstehenden Bauplatzes für ein Wohnhaus werden in der nachfolgenden Übersicht die Eingriffsbilanz von Ausgangszustand und Planung vereinfacht dargestellt.

Ausgangszustand	***NUR Teilfläche WA2***	Biotop- typ	qm	Wert	ökolog. Wert
	Ziergarten strukturarm (Grünfläche)	4.3	405	2	810
Externe Ausgleichsfläche	Nadelwald	6.2	80	4	320
			<u>485</u>		<u>1.130</u>
Planungszustand	***NUR Teilfläche WA2***				
	versiegelte Fläche (Bebauung)	1.1	100	1	100
	Ziergarten strukturarm	4.3	245	2	490
	Teilversiegelte Flächen: Zufahrten, PKW-Stellplätze, Terrassenflächen etc. (versickerungsfähig)	1.3	60	1	60
Externe Ausgleichsfläche	Gehölzstreifen bzw. Waldrand mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50 %	6.4 / 7.2	80	6	480
			<u>485</u>		<u>1.130</u>

Die Bewertung erfolgte mit der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996) unter Anwendung der „Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LÖBF NRW vom 10.11.2006).

Hieraus ergibt sich, dass trotz der vor Ort vorgesehenen Aufwertungs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der verkehrlichen Umgestaltung als auch durch fehlende Ausgleichsmöglichkeiten am neuen Bauplatz der Ausgleich im Erweiterungsbereich nicht vollständig erreicht werden kann. Zur Vollkompensation aller Eingriffe sind daher im Zuge der Planungen zur Einmündungsumgestaltung sowohl die Aufwertungsmaßnahmen im Änderungsbereich der Satzung als auch entsprechende externe Maßnahmen bzw. ein Ersatzgeld vorzusehen und verbindlich abzusichern. Der erforderliche Ausgleich durch die neu geschaffene Baumöglichkeit wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Altlasten, Bergbau, Naturgewalten, Sonstiges

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hinweise auf das Vorhandensein erheblicher Bodenbelastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden. Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises für das Satzungsgebiet bestehen nicht. Für das Satzungsgebiet sind keine Hinweise auf das Erfordernis besonderer baulicher Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten bekannt. Aufgrund der angrenzenden Kreisstraße kann bei einer Wohnbebauung möglicherweise das Erfordernis besonderer Lärmdämmmaße an dem zu errichtenden Gebäude erforderlich werden.

Ver- und Entsorgung

Sämtliche Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

Verfahren

Mit Beschluss vom 11.06.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wipperfürth das Verfahren zur 3. Änderung der Ortslagensatzung Dohrgaul eingeleitet.

Die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes erfolgt vom 30. Juni 2008 bis 01. August 2008. Der Rat hat in seiner Sitzung am __.__.200__ die 3. Änderung der Ortslagensatzung Dohrgaul beschlossen.

Die Änderungssatzung ist mit öffentlicher Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Wipperfürth, den __.__.200__

(Guido Forsting)
- Bürgermeister -

Stand: August 2008