

Bebauungsplan Nr. 90 der Stadt Wipperfürth „Neyetal“

Erläuterungen zur Städtebaulichen Konzeption

1. Anlass und Grundlagen

Am 27.08.2008 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal beschlossen, um für ein Grundstück (ehemaliges Müttergenesungsheim) mit der Fläche von ca. 1,5 ha in Wipperfürth zwischen Egener Straße und der Straße Neyetal eine Nachfolgenutzung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Seit vielen Jahren ist die ursprüngliche Funktion des Müttergenesungsheimes am Neyetal vom Betreiber aufgegeben. Ebenfalls nachfolgende Nutzungen (Kindergarten) werden nicht mehr ausgeführt. Der Zustand des Gebäudebestandes (Müttergenesungsheim und zugeordneter Kindergarten) ließ eine wirtschaftliche Folgenutzung nicht mehr zu. Aus diesem Grund wurden die Gebäude inzwischen abgerissen. Der gesamte Bereich ist für eine Neuplanung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar; der Bebauungsplan Nr. 90 soll hierfür die baurechtlichen Grundlagen schaffen.

Planinhalte sind die Festsetzung eines Wohngebietes, der Baufenster einschließlich der erforderlichen Erschließung sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr und die Ausweisung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet soll die Wohnbereiche der Neyesiedlung durch das Auffüllen einer städtebaulichen Brachfläche abrunden. In Zukunft wird das Tal des Neyebachs eine natürliche Zäsur zwischen den Wohnbereichen und der freien Landschaft östlich und nördlich des Plangebietes bilden. Vorgesehen ist die Schaffung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Neye-Siedlung zwischen der Egener Straße und der Straße Neyetal.

Im Südwesten und Süden des Plangebietes schließen sich die Wohnbauflächen der Neye-Siedlung und des Neyehofes an, die an der Egener Straße mit der Kirche St. Michael und der Alice-Salomon-Schule städtebaulich geprägt werden.

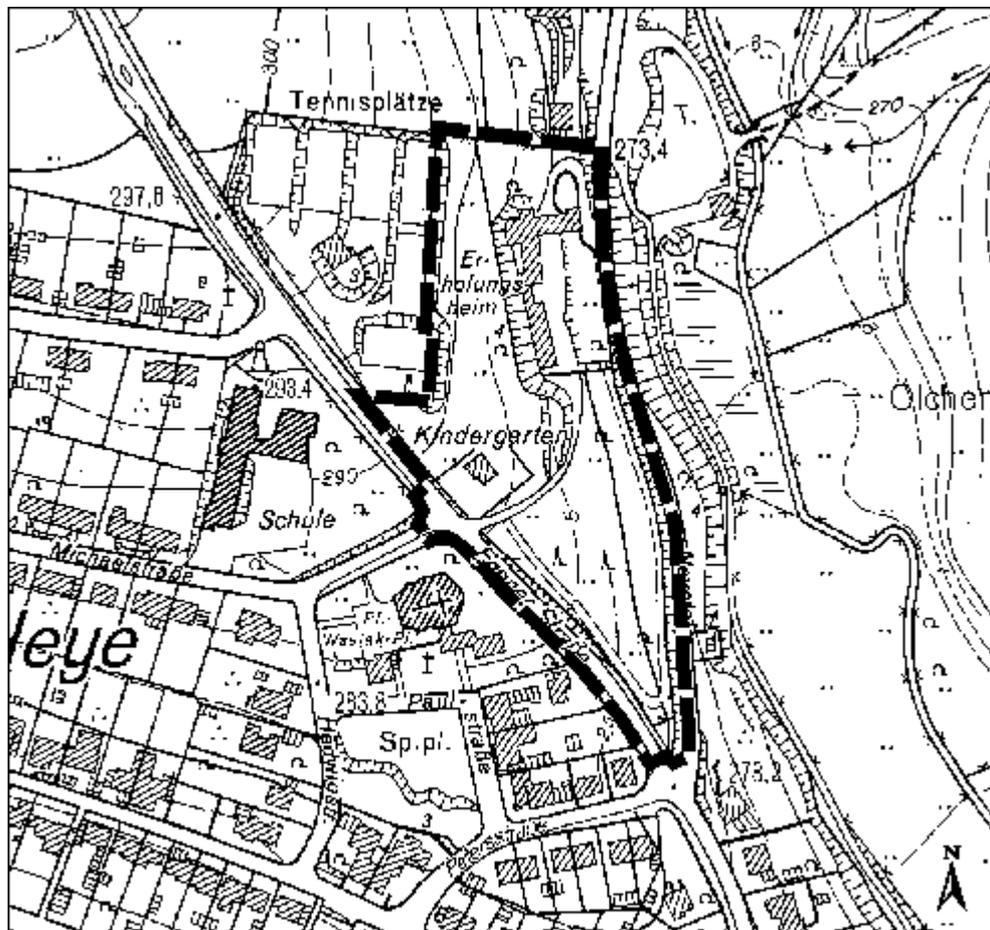
Nordwestlich grenzt die Tennisanlage des Wipperfürther Tennis-Club Rot-Weiß mit 6 Freiluftplätzen an.

Im Norden setzt sich Wohnbebauung entlang der Westseite der Straße Neyetal bis

nach Klitzhaufe fort. Im Hinterland dieser Wohnbebauung erstrecken sich Grünlandflächen bis zur Bevertalsperre

Jenseits der Neye liegen ebenfalls ausgedehnte Grünlandbereiche, die in westlicher Richtung bis zum Felderhofer Kamp reichen und nach Norden in die Waldbereiche rund um die Neyetalsperre übergehen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,9 ha.



Übersichtskarte Lage des Plangebietes (Auszug aus der DGK 5, Maßstab ca. 1:2.000)

4. Vornutzung

Im nördlichen Planbereich standen die Gebäude des ehemaligen Müttergenesungsheimes, die über eine asphaltierte Zufahrt von der Straße Neyetal aus erschlossen wurden.

Südwestlich davon und von der Egener Straße über eine ebenfalls asphaltierte Zufahrt gegenüber der Einmündung der Michaelstraße in die Egener Straße erreichbar, befand sich ein Wohnhaus, das ursprünglich als Hausmeisterwohnung genutzt wurde.

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden von parkähnlich gestalteten Grünanlagen eingenommen. Es dominieren rasenbestandene Freiflächen mit einigem Gehölzbestand insbesondere auf den steiler angelegten Böschungen z.B. entlang der Grund-

stücksgrenzen, aber es wurden auch Gehölzinseln und freistehende Einzelbäume auf den Rasenflächen im südlichen Plangebietsteil angepflanzt.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Planbereich vollständig als zusammenhängende Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Neyesiedlung Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Stadt Wipperfürth.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Erschließungsstraßen und –anlagen sowie von Grünflächen, die eine Eingrünung der Bauflächen zum Ziele haben.

6.1 Erschließung

Die Anbindung der Baugrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen der Egener Straße und der Straße Neyetal soll über drei Anliegerstichwege erfolgen, so dass einzelne Grundstückszufahrten nur im südlichsten Planbereich oberhalb der Einmündung Neyetal in die Egener Straße erforderlich werden (eine gemeinsame Grundstückszufahrt für zwei Bauplätze).

Die Wohnstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ohne eine Trennung der Verkehrsarten ausgestaltet werden. Durch das Verkehrskonzept mit Stichwegen ist Durchgangsverkehr ausgeschlossen, so dass zusammen mit der für diese Erschließungsart eher geringen Anzahl von angeschlossenen Bauplätzen keine Verkehrsmengen auftreten können, die gegen ein Mischsystem sprächen.

Auch der Ausbaugrad der Straßen, insbesondere die Straßenbreiten können daher so gewählt werden, dass der Flächenverbrauch und die Kosten minimiert werden.

Die Einmündungsbereiche in die stark befahrene Egener Straße erfolgen aus Gründen der Verkehrssicherheit rechtwinklig. Die nördliche Einmündung wird in Höhe der Einmündung der Michelstraße erfolgen (anders als die bisherige Grundstückszufahrt), um einen übersichtlichen Kreuzungsbereich zu schaffen. Die südliche Einmündung ist weit genug vom Einmündungsbereich Egener Straße / Neyetal entfernt, um eine gefahrlose Nutzung zu gewährleisten. Dies gilt auch für die zwischen der Einmündung Planstraße und der Einmündung Neyetal vorgesehene Grundstückszufahrt.

Für die an die Straße Neyetal angebundene Stichstraße kann wegen der beengten räumlichen Verhältnisse und der hier unmittelbar an der Straße beginnenden Hangsi-

tuation eine rechtwinklige Einmündung nicht geschaffen werden. Die Straße Neyetal ist keine Durchgangsstraße, sondern erschließt nur die Außenbereichssiedlung Klitzhaufe; eine kritische Verkehrssituation kann mangels eines nennenswerten Verkehrsaufkommens trotzdem ausgeschlossen werden, zumal die geplante Einmündung so dimensioniert ist, dass ein aus dem Plangebiet ausfahrendes Fahrzeug vor der Straße Neyetal anhalten kann und dann freie Sichtbeziehungen in beide Fahrtrichtungen von mehr als 25 bzw. 75 m Länge bestehen.

Zwei der Stichstraßen weisen Wende- bzw. Rückstoßanlagen auf, die für zweiachsige Lastkraftwagen (Lieferfahrzeuge, Müllwagen, Rettungsdienste) ausgelegt sind. Der mit rund 25 m kürzeste Stich, an den drei Bauplätze angeschlossen sind, erhält keine Wendeanlage – er ist nicht wesentlich länger als eine übliche Grundstückseinfahrt z.B. bei einer vom Straßenrand abrückenden Bebauung.

Für den ruhenden Verkehr bestehen grundsätzlich Unterbringungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken, zum großen Teil sogar innerhalb der Baufenster (siehe Darstellungen zur geplanten Bebauung in der Planzeichnung).

Wo ein erheblicher Höhenunterschied auf den Baugrundstücken die Errichtung eines zur Straßenseite ebenerdigen Untergeschosses ermöglicht, bietet es sich in besonderem Maße an, die Garagen in den Hauptbaukörper zu integrieren. Im Bereich der Grundfläche des ehemaligen Müttergenesungsheimes sind deshalb die geplanten Gebäude ohne eigenständige Garagen dargestellt; zwischen der vorderen Baugrenze und der Verkehrsfläche ist hier mit mindestens 6 m ausreichend Raum für die dann vor den Gebäuden erforderliche Aufstellfläche gegeben. Für einen Stellplatz bzw. eine Garage je Wohnhaus ist aber auch im seitlichen Grenzabstand zwischen den Baufenstern innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ausreichend Platz.

Im Straßenraum vor den Baugrundstücken sind zusätzlich 13 Stellplätze z.B. für Besucher vorgesehen.

Um für den Fußgängerverkehr trotz des Stichwege-Konzeptes die Durchlässigkeit durch das Plangebiet zu gewährleisten, verbindet ein Fußweg sowohl die Stichstraßen miteinander als auch – in Verbindung mit diesen – die Egener Straße ab Höhe Michaelstraße mit der Straße Neyetal und nimmt damit eine gewachsene Wegeverbindung auf, die zu Zeiten des Betriebes des Müttergenesungsheimes genutzt wurde.

Alle Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind bereits im Plangebiet vorhanden oder können mit geringem Aufwand neu hergestellt werden.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Festschreibungen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. In den Festsetzungen werden Nutzungsarten ausgeschlossen werden müssen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene Erschließung und die vorhandene wie geplante Nutzung ungeeignet sind (Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen).

Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten anderswo im Stadtgebiet von Wipperfürth.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgesetzten Baufenster geben einen relativ eng bemessenen Rahmen für die zukünftige Bebauung vor: es soll ein kleines, in sich abgeschlossenes Wohnquartier aus freistehenden Einzelhäusern entstehen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (für Allgemeine Wohngebiete beträgt die Obergrenze 0,4).

Das Plangebiet fällt unterschiedlich stark von Nordwest nach Südost ab; die Höhenentwicklung der Bebauung wird sich in ihrem Maß an der Straßenoberkante der Planstraßen orientieren. Sie werden im Laufe des Planfortschrittes bei Vorliegen der Tiefbauplanung entsprechend festgelegt.

Planungsziel ist eine an der Bergseite als 1 ½ geschossig wirkende Bebauung (1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, siehe auch Kapitel 6.6 Schnitte). An der Talseite der Gebäude sind teilweise zwei Vollgeschosse realisierbar, die den Höhenunterschied auf den Baugrundstücken ausgleichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird gegebenenfalls entsprechend ausgewiesen.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Baufenster auf den Bauflächen wird auf zwei WE festgeschrieben, um damit das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu begrenzen.

6.4 Natur und Landschaft, Boden und Grundwasser

Der Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal stellt gemäß § 21 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das erfordert die Aufstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der den Eingriff ermittelt und Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorsieht. Er wird im weiteren Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich und Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Durch die neuen Bauflächen und die Erschließungsflächen entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäss §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG, dem durch den Abbruch des Müttergenesungsheimes und des angeschlossenen Wohnhauses auch Rückbaumaßnahmen und Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber stehen.

Die Bilanzierung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes vor und nach dem Eingriff gemäß des Bewertungsverfahrens Froelich + Sporbeck/Methode Ludwig ergibt bei überschlägiger Berechnung ein Defizit von etwa 80.000 Wertpunkten, das innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll ausgeglichen werden kann. Externe Ausgleichsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen müssen herangezogen werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Umwandlung von rund 1,7 ha Fichtenforst in einen standortgerechten Laubwald vorgesehen; der externe Ausgleich wird im Land-

schaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert festgeschrieben.

Unabhängig von der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Bundes-Naturschutzgesetzes sollen Teile der Grünanlagen im Plangebiet erhalten und weiterentwickelt werden, um den Gebietscharakter zu wahren und eine Ein- und Durchgrünung der Baugebiete zu erreichen.

Laut Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden. Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig aus Solifluktionsbildung und Hochflächenlehm des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden. Dieser Bodentyp ist als Extremstandort der mittleren Schutzwertstufe 2 eingeordnet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist ein Geohydrologisches Gutachten zum Umgang mit dem Niederschlagwasser nicht erforderlich, da wegen der exponierten Hangsituation und des augenscheinlich felsigen Untergrundes eine Versickerung vor Ort per se nicht gelingen kann. Nach informeller Auskunft des Abwasserbeseitigungsbetriebes der Stadt Wipperfürth ist die Ableitung des Niederschlagsüberschusses von den geplanten Bau- und Verkehrsflächen problemlos möglich.

6.5 Immissionsschutz

Der nordwestlich des ehemaligen Müttergenesungsheimes gelegene Tennisplatz und die vielbefahrene Egener Straße machen ein schalltechnisches Prognosegutachten erforderlich, dass die Lärmimmissionen prognostiziert und gegebenenfalls Vorschläge zur Lösung von Immissionskonflikten erarbeitet. Möglicherweise muss auch der Fluglärm vom nahegelegenen Sonderlandeplatz (in etwa 300 m Entfernung) berücksichtigt werden.

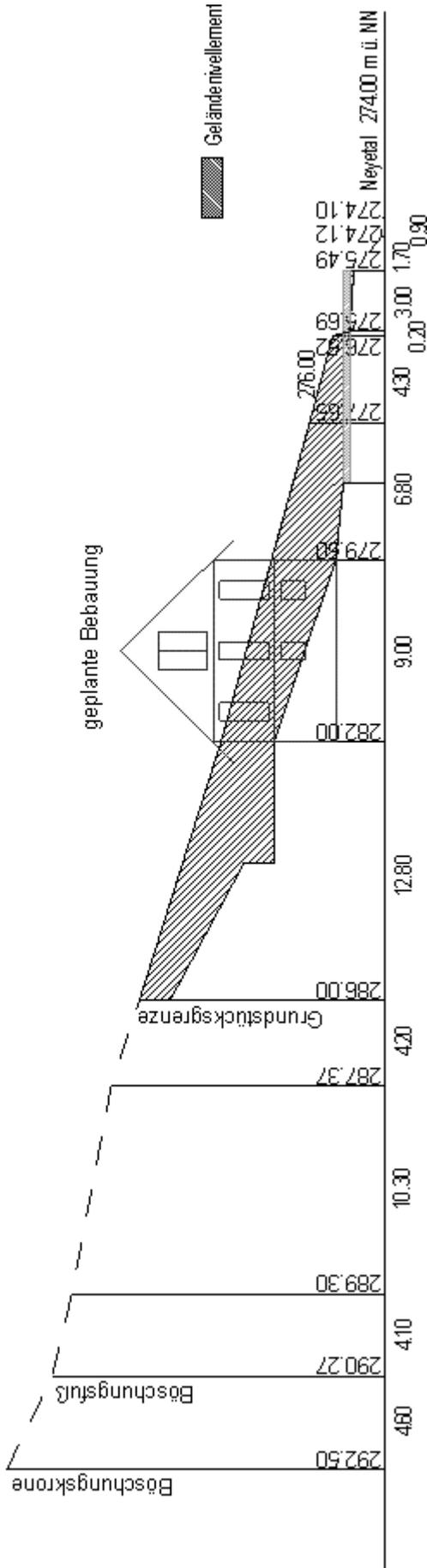
Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Umweltbericht erläutert und finden gegebenenfalls Niederschlag in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen.

Im Plangebiet ist das Glockengeläut der nahegelegenen Kirche St. Michael besonders gut wahrzunehmen. Grundsätzlich verursacht das Glockenläuten in der näheren Umgebung der Kirchen Spitzenpegel, die so hoch sind, dass ausgehend von Werten in der Literatur beim Schlafen mit geöffneten Fenstern Aufweckreaktionen zu erwarten sind. Allerdings stellt das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 02.09.1996 – IV B 152.96 – fest, dass liturgisches Glockengeläute im herkömmlichen Rahmen regelmäßig keine erhebliche Belästigung, sondern eine zumutbare, sozialadäquate Einrichtung darstellt und in Wohngebieten typischerweise auftritt.

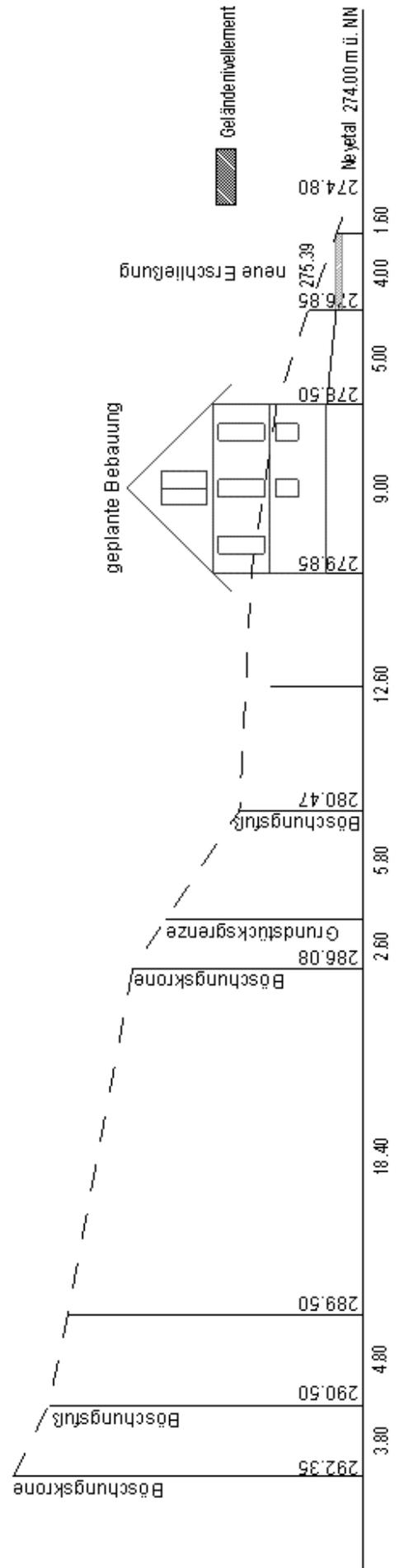
Im Bebauungsplan kann auf die besondere Bedeutung der Kirchenglocken für das Plangebiet hingewiesen werden.

6.6 Schnitte

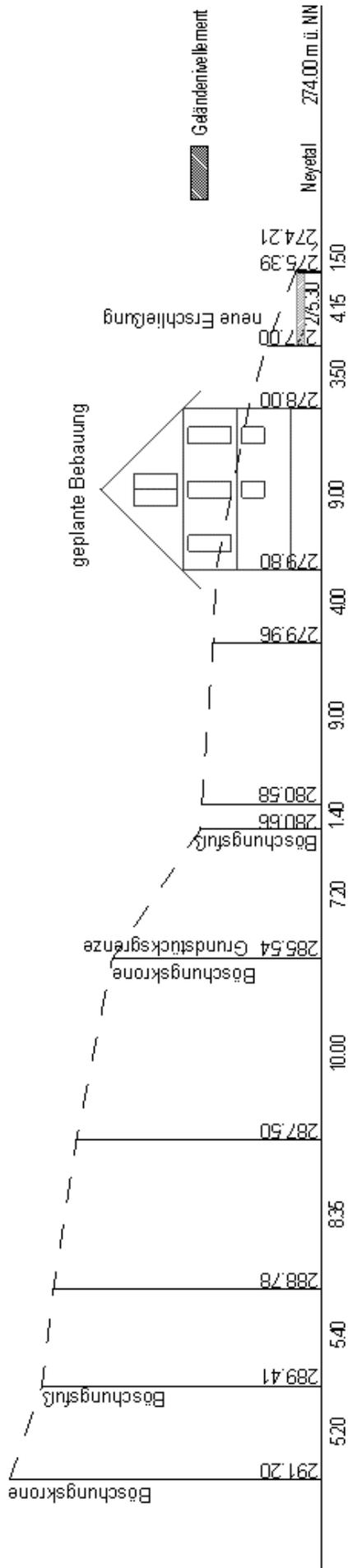
Schnitt A - A'



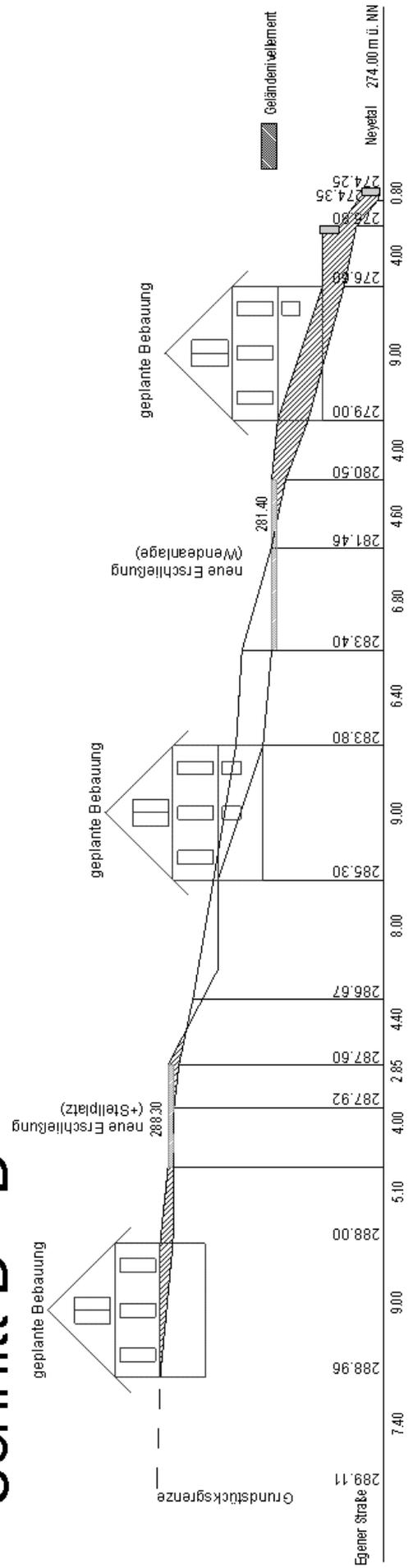
Schnitt B - B'



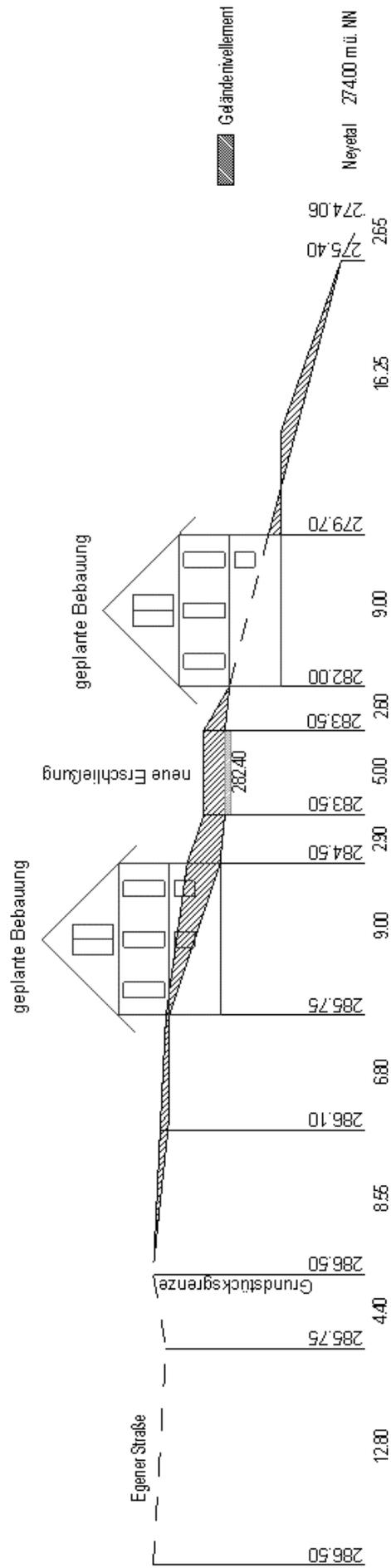
Schnitt C - C'



Schnitt D - D'



Schnitt E - E'



6.7 Planauswirkungen

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 1,1 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete WA:	ca. 10.730 m ²
davon Nettobauland:	ca. 3.130 m ²
öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 3.440 m ²
davon	
vorhanden (Egener Str.):	ca. 1.870 m ²
innere Erschließung (Planstr.):	ca. 1.410 m ²
Fußweg:	ca. 160 m ²
Grünflächen:	ca. 4.750 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Demographische Auswirkungen

Die Abrundung der Neye-Siedlung nimmt positiven Einfluss auf die demografische Entwicklung, da sich das mit den Vorhaben verknüpfte Angebot sich insbesondere an junge Familien richtet. Für diese Bevölkerungsgruppe besteht für die Bereitstellung zusätzlicher erschwinglicher Wohnbauflächen eine anhaltende Nachfrage im Stadtgebiet Wipperfürths.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen.