

Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Wipperfürth „Gaulbach - Ost“

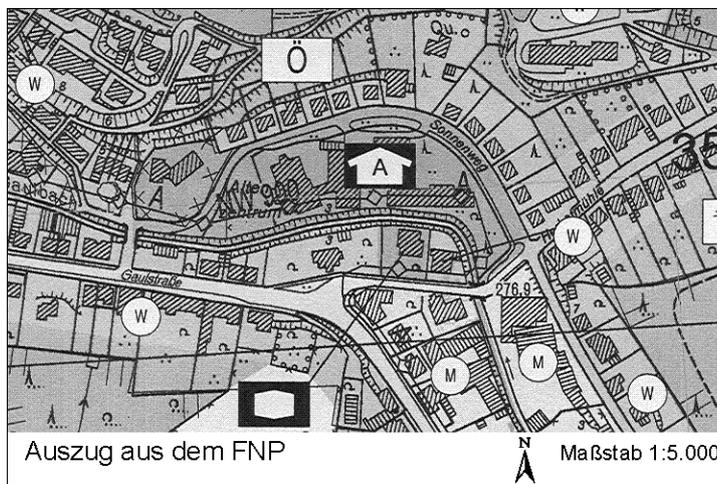
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat am 26.06.1982 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um vorrangig die Erweiterung des Altenheimes am Sonnenweg zu einem Altenzentrum zu ermöglichen. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost der Stadt Wipperfürth wurde bis zum Jahr 1988 bis zu dessen Planreife vorangebracht; der Rat der Stadt Wipperfürth hat den Bebauungsplan am 13.12.1988 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und damit auch nicht rechtskräftig, da die Bezirksregierung Köln im Genehmigungsverfahren mit Verfügung vom 23.03.1989 die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat. Der schwerwiegendste Versagungsgrund war der fehlende „Nachweis der schadlosen Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer“ auf der Grundlage einer belastbaren Netzplanung. Die erforderlichen Investitionsmittel für diese geforderte Netzplanung und den daraus abzuleitenden Kanalbau standen damals nicht zur Verfügung. Da der Bebauungsplan die für kleine Bauvorhaben genehmigungsrelevante Planreife hatte, bestand keine Notwendigkeit für einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Zwischenzeitlich ist mit dem Bau des Gaulbachrandsammlers und der erforderlichen Regenüberlaufbecken der wichtigste Versagungsgrund zur Plangenehmigung entfallen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 21.01.2009 die Wiederaufnahme des Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um von der EWK-Stiftung als Träger des inzwischen entstandenen Seniorenzentrums vorgebrachte Umbau- und Erweiterungsabsichten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 als Wohnbauflächen und als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (s. Abb.). Mit der Wiederaufnahme des Planaufstellungsverfahrens wird die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an den zwischenzeitlich grundlegend geänderten und neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth betrieben.



Durch Änderungen und Weiterentwicklungen des Bauplanungsrechtes seit 1988 entsteht ein weiterer Bedarf zur Überarbeitung und Anpassung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

2. Ziel und Zweck der Planung

Für das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene Seniorenzentrum beabsichtigt die Eugen-Wolfrich-Kersting-Stiftung zusammen mit dem DRK als Betreiber eine Erweiterung um einen zusätzlichen Baustrakt, die planungs- bzw. baurechtlich nach den Bestimmungen für das Bauen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Die entsprechenden Vorgaben eines Bebauungsplanes sind daher erforderlich.

Die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums um einen neuen Pflgetrakt dient der Deckung des allgemein gestiegenen Bedarfs an seniorengerechten Pflege- und Wohneinrichtungen, der der demografischen Entwicklung geschuldet ist, aber auch an spezifischen Pflegeanforderungen z.B. für Senioren, die an Altersdemenz erkrankt sind. Vor allem wegen der inzwischen deutlich gestiegenen normativen Anforderungen an Pflegeeinrichtungen, aber auch aus Wirtschaftlichkeitsgründen entspricht die geplante Erweiterung nicht den Vorgaben des bis zur Planreife entwickelten Bebauungsplanes Nr. 39: die dort abgebildeten Entwicklungsmöglichkeiten für das Seniorenzentrum reichen nicht mehr aus. Der Plan soll den geänderten Anforderungen angepasst werden.

Neben dem Neubau, der vorrangig der Pflege von Demenzkranken dienen soll, bietet das Baufenster im Westen des Geltungsbereiches zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten, die für das Seniorenzentrum in seiner Gesamtheit einen möglichst langfristigen, zukunftssicheren Entwicklungshorizont darstellen sollen.

Darüber hinaus sollen Lösungen für den gestiegenen Bedarf des ruhenden Verkehrs ermöglicht werden und die Parkplatzsituation sowohl im öffentlichen Raum als auch z.B. für Besucher und Angestellte des Seniorenzentrums entschärft werden.

Für den Teilbereich zwischen Gaulstraße und Gaulbach weist der (nicht rechtskräftige) Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aus. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt diese Flächen jedoch als Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar.

An der Straße Herbstmühle betreibt die Caritas eine Psychologische Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche, die als Katholische Erziehungsberatungsstelle im Oberbergischen Kreis fungiert. Das entsprechende Grundstück ist im aktualisierten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Auch in diesen Punkten soll der Bebauungsplan geändert und dem Flächennutzungsplan angepasst werden.

In etwa parallel zum Gaulbach verläuft der Gaulbach-Randsammler als Mischwasserkanal, der zusammen mit den zuführenden Leitungen und Kanälen seinerzeit Planungsgegenstand war. Die inzwischen realisierten Trassen weichen in Einzelheiten von dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Verlauf ab.

Für einzelne Bereiche, wie die Reihenhäuser östlich des Baudenkmales Brunsbachsmühle, weichen die Planfestsetzungen von zwischenzeitlich genehmigten und erfolgten Erweiterungen, Neubauten und Nutzungsänderungen ab. Das gilt auch für die in diesem Bereich dargestellte Grünfläche.

Auch die Brücke über den Gaulbach an der Herbstmühle ist inzwischen anders neu errichtet worden als ursprünglich vorgesehen: eine separate Fußgängerquerung ist zu Gunsten eines straßenbegleitenden Bürgersteiges entfallen.

Der Bebauungsplan soll in diesen Punkten dem zwischenzeitlich gewachsenen Bestand angepasst werden.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südöstlich der Wipperfürther Innenstadt zwischen der Gaulstraße, der Straße Herbstmühle, dem Sonnenweg und der Brunsbachsmühle.

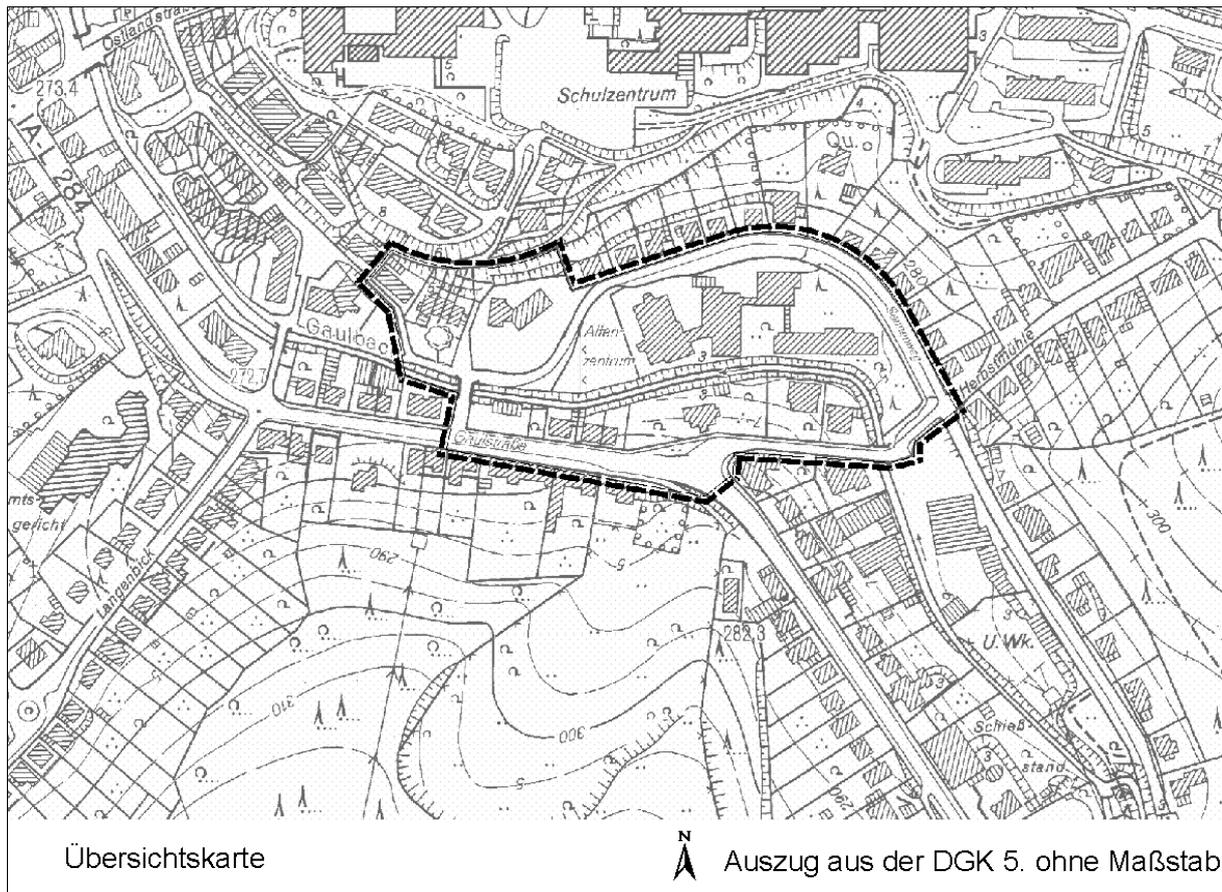
Im Westen des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen zwischen Gaulstraße und dem Schulzentrum an der Ostlandstraße bis zur Innenstadt an.

Nördlich grenzt eine Wohnbauzeile an, die als Straßenrandbebauung dem Sonnenweg folgt. Dahinter beginnt ein Streifen öffentliches Grün, der die Hangböschungen in Richtung Schulzentrum und Wohnbauflächen an der Ostlandstraße einnimmt.

Nach Süden und Südosten setzt sich die Wohn- und Mischbebauung an der Gaulstraße fort.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Planzeichnung und der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,2 ha.



4. Vornutzung

Im Nordwesten des Plangebietes zwischen dem Weg Brunsbachsmühle und dem vom Sonnenweg abzweigenden Erschließungsstich bilden das Baudenkmal Brunsbachsmühle und ein Komplex aus vier Reihenhäusern ein zum übrigen Plangebiet abgeschlossenes Wohngebiet, das sich nach Nordwesten in Richtung Innenstadt fortsetzt. Es wird durch eine kleine Grünanlage zur Einmündung des Weges Brunsbachsmühle und des Erschließungsstiches vom Sonnenweg abgegrenzt.

Östlich davon und nördlich des Sonnenweges liegt ein 1990 errichteter separater Gebäudekomplex des Seniorenzentrums, der heimzugehörige Altenwohnungen enthält. Zwischen diesem und dem Gaulbach befinden sich begrünte Freiflächen, die vom Sonnenweg in zwei Bereiche getrennt werden. Sie sind als Erweiterungsflächen für das Seniorenzentrum vorgesehen.

Zwischen Gaulbach und Sonnenweg besteht das Seniorenzentrum aus weitgehend verbundenen Baukörpern, die die Pflegeeinrichtungen, Seniorenwohnungen, Verwaltungs- und Versorgungstrakte und sonstigen Nebenanlagen und –einrichtungen des Zentrums aufnehmen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden werden überwiegend als parkähnliche Grünanlagen genutzt und nehmen auch eine Anzahl von Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter auf.

Neben dem Gaulbachgrünzug, der das Plangebiet von Ost nach West durchzieht, verläuft die Kanaltrasse des Gaulbachrandsammlers. Die Bachufer sind Gehölzbeständen.

Den südlichen Abschluss des Plangebietes bilden die Gaulstraße und die Straße Herbstmühle. Deren Straßenrandbebauung weist im Wesentlichen Wohngebietscharakter auf. Im Bereich der Einmündung des Sonnenweges in die Gaulstraße wird das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle noch gemischt genutzt, wie es im alten Flächennutzungsplan dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 39 bisher auch festgesetzt war.

An der Herbstmühle wird ein Gebäude nicht zu Wohnzwecken, sondern als Beratungsstelle (Psychologische Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche, Katholische Erziehungsberatungsstelle im Oberbergischen Kreis) genutzt.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Gaulbach – Ost“ ist – wie erläutert – bis zur Planreife im Sinne des § 33 BauGB entwickelt worden, wurde aber nicht rechtskräftig.

Für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes bestand der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 (Altenwohnheim). Das Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 14 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 eingeleitet und mit Bekanntmachung vom 21.10.1989 abgeschlossen.

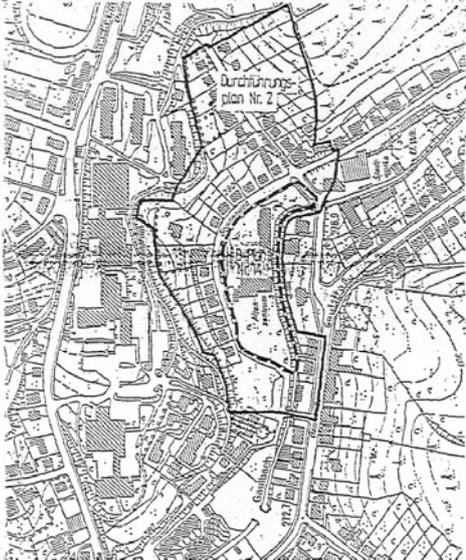
Beide Bebauungspläne wiederum lagen im Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 2; auch dieser Plan wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 14 aufgehoben (s. Abb.).

Bekanntmachung

Stad WIPPERFÜRTH

BEKANNTMACHUNG
der Aufhebung folgender Pläne:
1. Durchführungsplan Nr. 2 von 1954 und
2. Bebauungsplan Nr. 14 (Altenwohnheim)
von 1977

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 28. 2. 1989 in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gaulbach-Ost“ die Aufhebung der o. g. Pläne beschlossen. Die Geltungsbereiche der aufgehobenen Pläne sind im folgenden Lageplan (Original M 1:2.500) durch Umfrahngelinie gekennzeichnet.



Die Vervielfältigung erfolgt mit Genehmigung des Kreiskatasteramtes Gummersbach.

Die mit den Verfügungen des Regierungspräsidenten Köln vom 7. 7. 1989 abgeschlossene Durchführung der Anzeigeverfahren zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 2 und des Bebauungsplanes Nr. 14 wird hiermit gemäß § 12 Baugesetzbuch bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Aufhebung o. g. Pläne in Kraft.

Die aufgehobenen Pläne mit Begründung werden zu jedermanns Einsicht im Alten Stadthaus, I. OG (Planungsabteilung), Marktplatz 13, während der Dienststunden montags bis freitags bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

1. Auf die Vorschriften des § 42 (1,2) und § 44 (3,4) BauGB zur form- und fristgerechten Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.
2. Eine Verletzung der in § 314 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Wipperfürth geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Wipperfürth geltend gemacht worden sind. Bei dieser Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Wipperfürth, den 3. Oktober 1989 Hans-Léo Kausermann
Bürgermeister

Bekanntmachung in Bergische Landeszeitung, Ausgabe vom 21.10.1989

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Seniorenzentrum einschließlich des Erweiterungsbereiches als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim dar. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung und präzisieren sie nach der tatsächlichen Nutzung.

Auch das Grundstück mit dem Gebäude der Beratungsstelle (Herbstmühle Hausnummer 3) ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier ist die Zweckbestimmung mit sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen angegeben; der Nutzungszweck wird im Bebauungsplan präzisiert.

Die übrigen Bauflächen werden als Wohnbauflächen dargestellt und als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die Uferböschungen und das Bachbett des Gaulbaches liegen innerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Wupper/Wipper zwischen Hückeswagen und Marienheide, der Hönnig und des Gaulbaches.

6. Verfahren

Nach Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach – Ost am 26.06.1982 wurde durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007 auch der neue § 13a in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt, mit dem Ziel, die Umsetzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Verfahren wie auch materiell zu fördern.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.01.2009 wurde die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens durch eine erneute Offenlage auf Grundlage der Vorentwurfsplanung eingeleitet. In der Begründung der Beschlussvorlage wurde darauf hingewiesen, dass nach dieser erneuten Beteiligung auch auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen der Fachbehörden zu umweltschutzrelevanten Beeinträchtigungen entschieden werden soll, ob das vereinfachte Planverfahren nach § 13a BauGB (u.a. ohne Umweltbericht) zur Anwendung kommen soll.

Das beschleunigte Verfahren zielt entsprechend der gesetzlichen Formulierung auf Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand haben. Der Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach - Ost erfüllt somit die Grundvoraussetzung.

Mit einer festgesetzten Grundfläche (§ 19 (2) BauNVO) von deutlich weniger als den im BauGB genannten 20.000 m² und dem Sachverhalt, dass eine UVP-Pflicht für die vorhandene Bebauung im Innenbereich ausgeschlossen werden kann, sind die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens erfüllt.

Nach § 233 (1) Satz 2 BauGB ist auch nach erfolgter erneuter Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eine Verfahrensumstellung nach § 13a BauGB möglich, da dieser Schritt im beschleunigten Planverfahren nicht vorgeschrieben ist.

Die eingegangenen Stellungnahmen ergeben keine Anhaltspunkte, die gegen das Verfahren nach § 13a BauGB angeführt werden können.

Dieser Bebauungsplan wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

7. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist primär die planungsrechtliche Sicherung des Seniorenzentrums einschließlich der bereits projektierten, aber auch zukünftiger, konkret noch nicht feststehender Erweiterungen. Dazu werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weitestgehend übernommen; Abweichungen entstehen durch Anpassungen an den Bestand besonders im Bereich des Gaulbachrandsammlers einschließlich der ihm zugeordneten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, da sein tatsächlicher Verlauf an einigen Stellen von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht.

Für das Seniorenwohnhaus im Osten des Plangebietes am Gaulbach wird eine Aufstockung um ein zurückgesetztes Staffelgeschoss planungsrechtlich ermöglicht.

Für die Erweiterungsflächen im Westen des Plangebietes wird ein Baufenster festgesetzt, das die Bauflucht des angrenzenden Pflorgetraktes, den geplanten Verlauf des Sonnenweges und

die Trasse des Gaulbachrandsammlers aufnimmt. Vorgesehen ist eine zweigeschossige Bebauung analog der angrenzenden, bereits bebauten Grundstücksflächen mit einem zusätzlichen, von der gegenüberliegenden Wohnbebauung am Sonnenweg deutlich zurückgesetzten Staffelgeschoss, das als baulicher Querriegel einerseits den Neubautrakt mit dem vorhandenen Pflegezentrum im gleichen Baufenster verbindet und außerdem die Dachflächen für eine Nutzung als geschützte Dachterrassen erschließt.

Zum Ausgleich für diese gegenüber dem Ursprungsplan deutlich erweiterte Baumöglichkeit in der Grundfläche wird die Geschossigkeit von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert; der vorhandene Pflegestrakt ist nur zweigeschossig ausgeführt mit der Option, ein weiteres drittes Geschoss aufzusetzen, was bisher jedoch nicht geschehen ist. Für diesen Baukörper gelten jetzt dieselben Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wie für die Erweiterungsfläche: wie für den Neubau wird ein zurückversetztes Staffelgeschoss durch ein separates Baufenster ermöglicht. Durch diese Kompensation zukünftiger mit den gegenwärtigen Baumöglichkeiten soll eine dem Umfeld angemessene Baumasse entstehen und die Bauhöhen gegenüber dem Sonnenweg abgestuft entwickelt werden, um insbesondere die Anwohner des Sonnenweges vor den Auswirkungen von möglicherweise allzu massiv auftretenden Baukörpern zu schützen.

Durch die Einbeziehung des Bestandes in die Neubau- und Erweiterungsflächen und den damit verbundenen geänderten Zuschnitt der Baugebiete (Trennlinie zwischen dem zweigeschossig ausgeführten bestehenden Pflegestrakt und dem östlich angrenzenden dreigeschossigen Bereich) entsteht die Notwendigkeit, die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 anzuheben, um sowohl den Bestand planungsrechtlich abzubilden als auch die in dieser Form städtebaulich gewollte, auf die Fläche und nicht auf die Höhe abzielende Neubebauung zu ermöglichen.

Für die westlichen, an die Straße Brunsbachsmühle grenzenden Erweiterungsflächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum² besteht derzeit keine konkrete Bauabsicht; hier können ebenso wie bauliche Erweiterungen auch Stellplatzflächen (wie im Einmündungsbereich von Sonnenweg und Brunsbachsmühle ausdrücklich festgesetzt) vorgesehen werden.

Im Planteil festgesetzt wird ein Abwasserkanal (einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), der derzeit im Straßenraum des Sonnenweges verläuft, nach dessen Verschwenkung aber innerhalb der Baugrundstücke verlaufen wird. Zum derzeitigen Planungstand steht noch nicht fest, ob er in den neuen Straßenraum verlegt wird. Eine Überbauung des Kanals ist nicht möglich. Gegebenenfalls muss sich eine geplante Erweiterung dem Kanalverlauf anpassen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ an der Brunsbachsmühle werden rechtskräftig genehmigte Garagen und Stellplätze in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Deren Erschließung, aber auch die Zufahrten von Garagen, die auf Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, erfordern die Ausweisung eines Teiles des Weges Brunsbachsmühle als verkehrliche Mischfläche, die außerdem neu vorgesehene öffentliche Stellplatzflächen anbindet. Etwa in Höhe des Baudenkmales wird der Weg wieder als Rad- und Fußweg weitergeführt.

Durch die (öffentlichen wie privaten) Parkflächen und die Garagenzufahrt reduziert sich die in diesem Bereich festgeschriebene Grünfläche. Im Flächennutzungsplan ist diese nicht dargestellt, da sie flächenmäßig so klein ist, dass sie im Darstellungshorizont des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt werden kann.

In den übrigen Baugebieten und sonstigen Flächen erfolgt eine Anpassung der Planinhalte an den Bestand und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

7.1 Erschließung

Erschließungskonzept

Am Erschließungskonzept des bisherigen Bebauungsplanes werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Die Straßen- und Wegeverbindungen im Plangebiet entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bisher noch nicht umgesetzt und weiterhin Planziel des Wiederaufnahmeverfahrens ist die abgewinkelte Trassenführung des Sonnenweges im Bereich der Erweiterungsflächen des Seniorenzentrums als verkehrslenkende bzw. beruhigende Maßnahme. Dadurch soll insbesondere eine Herabsenkung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden.

Als Nebeneffekt wird die Nutzung dieses Teiles des Sonnenweges vor allem für den Anlieferverkehr des Seniorenzentrums mit größeren Fahrzeugen unattraktiver. Für den Anlieferverkehr sieht der Bebauungsplan eine Wendemöglichkeit östlich des verschenkten Teilstückes vor, so dass für diese Verkehrsart eine Situation geschaffen wird, die die Nutzung der Anbindung Herbstmühle vorteilhafter erscheinen lässt. Dadurch ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben, wegen der starken Verkehrsbelastung auf der L 284 die Verkehrsandienung bzw. Verkehrslenkung über eine Einbahnstraßenregelung dergestalt vorzunehmen, dass wie bisher der Hauptverkehr zum Seniorenzentrum über den gut ausgebauten Einmündungsbereich Herbstmühle und weiter über den Sonnenweg abgewickelt wird. Die Durchfahrt durch den Sonnenweg könnte ab Wendemöglichkeit dann nur noch in Fahrtrichtung Westen zur Brunsbachsmühle ermöglicht werden.

Die Straßenanbindung Brunsbachsmühle zur L 284 ist darüber hinaus wegen des engen Brückenbauwerkes, der ungeeigneten Trassenführung und der geringen Fahrbahnbreite für die Aufnahme weiteren Verkehrs schlecht geeignet.

Einbahnregelungen oder Durchfahrtverbote für Lastkraftwagen und dergleichen liegen unterhalb der Regelungsschwelle eines Bebauungsplanes. Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen für einer Wendemöglichkeit besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit der Einrichtung solcher verkehrsordnerischer Maßnahmen.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen (Grünflächen) ist ausreichend Raum für gegebenenfalls erforderliche weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung und –beruhigung z.B. in Form eines sogenannten Mini-Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Sonnenweg/Herbstmühle.

Das Verkehrssystem wird wie bisher als Trennsystem mit Gehwegen für Fußgänger und Fahrbahnen für den motorisierten Verkehr und Radfahrer angelegt. Im Interesse der älteren Bewohner wird der einseitige Gehweg an der Nordseite des Sonnenweges bis zur Brunsbachsmühle weiter geführt.

Eine Ausnahme bildet nur die verkehrliche Mischfläche an der Brunsbachsmühle, die durch das sehr geringe Verkehrsaufkommen begründet ist.

Durch die Ausweisung von (öffentlichen und privaten) Stellplatzflächen jeweils am Beginn und am Ende des Sonnenweges soll der Besucherverkehr zum Seniorenzentrum zielorientiert auf möglichst kurzen Fahrwegen geführt werden.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden – neben den Stellplätzen am östlichen Sonnenweg, die im Bestand gesichert werden - zusätzliche Stellflächen im öffentlichen Straßenraum an der Brunsbachsmühle angeboten. Drei Stellplatzflächen werden (über Baulast gesichert) privat von Anliegern an der Gaulstraße genutzt.

Weitere öffentliche Stellplatzflächen sind längsseits des Weges Brunsbachsmühle und gegenüber der Neubaufächen des Seniorenzentrums (Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum²) vorgesehen, um eine Annäherung des Parkraumangebotes an den gestiegenen Bedarf zu erreichen. Der Bestand und die Planung der öffentlichen Stellplatzflächen können den nachstehenden Abbildungen entnommen werden.

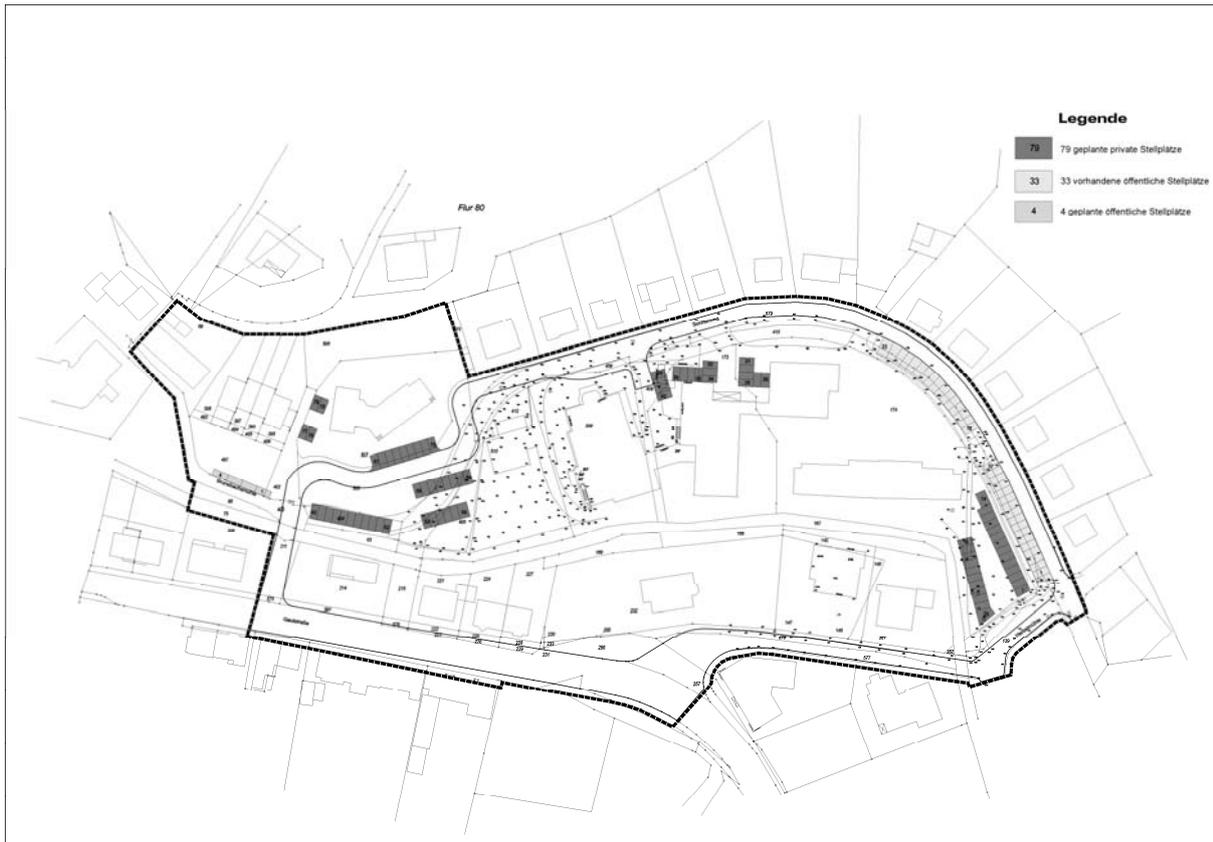


Bestand an Stellplatzflächen zum Zeitpunkt der Verfahrenswiederaufnahme, ohne Maßstab

F

Für Mitarbeiter und Besucher des Seniorenzentrums sind derzeit (private) Stellflächen in den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum eingerichtet; ihre Anzahl beträgt nach Angaben der EWK-Stiftung 34.

Durch die bauliche Erweiterung wird ein Großteil dieser Stellplätze entfallen. Als Ersatz und zur Deckung des durch die Erweiterungen erkennbaren Bedarfes werden zusätzliche Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt; die nachfolgende Abbildung stellt den Zustand bei vollständiger Ausschöpfung der entsprechenden Flächen dar:



Aus dem Bestand übernommene und geplante Stellplatzflächen, ohne Maßstab

Im Osten des Plangebietes im Bereich der Einmündung des Sonnenweges in die Straße Herbstmühle wird eine private Stellplatzanlage festgesetzt, die – je nach Umsetzung durch die EWK-Stiftung als Träger - bis zu 25 PKW aufnehmen kann.

Die Nutzung an dieser Stelle ist städtebaulich vertretbar, da ein erheblicher Bedarf für Flächen für den ruhenden Verkehr gegeben ist und vor allem der Besucherverkehr hier bereits im Vorfeld untergebracht werden kann. Andererseits wird dieser zur Zeit als weitgehend gehölzfreie Grünfläche ausgebildete Bereich durch die entsprechenden Festsetzungen zu einer Eingrünung der Stellplätze durch eine Schnitthecke seinen Charakter als begrünter Bereich nicht grundsätzlich verlieren.

Die neu festgesetzte Stellplatzfläche grenzt an die bisher ausgewiesene Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die dem Schutz der vorhandenen hochwertigen Bäume und des Uferrandstreifens des Gaulbaches dient. Durch den Bau des Gaulbachrandsammlers ist eine Teilfläche entstanden, die von Bäumen und Sträuchern freigestellt werden musste und auch zukünftig nicht mit (tiefwurzelnden) Gehölzen bestockt werden kann, um die Leitung vor Schäden zu bewahren und die Leitungstrasse zugänglich zu halten. Da hier das Schutzziel der Erhaltungsfestsetzung (Gaulbachgrünzug) ohnehin nicht aufrecht erhalten werden kann, wird der mit einem Leitungsrecht belegte Trassenverlauf des Gaulbachrandsammlers von Erhaltungsfestsetzungen ausgenommen; hier können die dringend erforderlichen Stellplätze entstehen, die den Anforderungen eines Leitungsrechtes nicht entgegenstehen.

Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze tangiert mit einer Teilfläche den amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich des Gaulbaches. Diese Nutzung ist daher nur möglich, wenn eine Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen gewährt wird; der Bebauungsplan kann nur Rechtskraft erlangen, wenn eine Befreiung von den

wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 113 Landeswassergesetz (LWG) die Stellplatznutzung zulässig macht (siehe auch Gewässerschutz Seite 16).

Auch im Westen des Sonnenweges ist eine Stellplatzanlage festgesetzt, die bei vollständigem Ausbau Raum für 25 PKW bietet. Sie ersetzt die durch den Erweiterungsbau entfallende Anlage.

Der Bebauungsplan sah bisher für die Gemeinbedarfsfläche nördlich des Sonnenweges (jetzt GBF Seniorenzentrum¹) eine zusammenhängende Stellplatzanlage nördlich und westlich des Baufensters vor; diese Anordnung hat sich inzwischen als unbefriedigend herausgestellt, da die notwendigen Erschließungs- und Wendeflächen durch das steil ansteigende Gelände nicht zu rechtfertigende Aufwendungen erforderlich machen. Sie wurden bisher nicht realisiert und sollen jetzt an anderer Stelle entstehen.

Nördlich des Baufensters werden die entsprechenden Flächen zurückgenommen. Um den nach wie vor bestehenden Stellplatzbedarf zu befriedigen, wird auf der bisher nicht überbaubaren Freifläche südlich des Baufensters (de jure keine Grünfläche, aber als überwiegend rasenbestandene private Grünanlage genutzt) eine Stellplatzanlage durch die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze für bis zu 9 PKW ausgewiesen. Der in diesem Bereich geplante Fußweg wird entsprechend verlegt. Die hier festgesetzte Verkehrsgrünfläche wird geteilt, aber in der Fläche vergrößert.

Außerdem werden am Erschließungsstich in Verlängerung der Straße Brunsbachsmühle weitere Flächen für 4 PKW-Stellplätze festgesetzt, sodass – wie im Osten des Plangebietes im Bereich der Einmündung des Sonnenweges in die Straße Herbstmühle – der PKW-Zielverkehr zum Seniorenzentrum frühzeitig untergebracht und ein Durchfahren oder gar ein Parksuchverkehr auf dem Sonnenweg vermieden wird.

Damit ist eine ausreichende Anzahl von privaten Stellflächen für das Seniorenzentrum gewährleistet; die tatsächlich erforderliche Stellplatzzahl wird - je nach dem Umfang der später konkret realisierten Nutzung – mit dem im Baugenehmigungsverfahren erfolgenden Stellplatznachweis nach Landesbauordnung (BauO NRW) erfolgen.

Insgesamt beträgt die Anzahl der bereits vorhandenen oder gemäß der Festsetzungen potentiell zu realisierenden Stellplätze für PKW 79 Plätze innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum und 37 Plätze im öffentlichen Verkehrsraum.

Technische Infrastruktur

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

Auf der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum mit der Kennziffer 3 sind innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Fläche für haustechnische Nebenanlagen/Stellplätze“ in einem Nebengebäude Anlagen zur technischen Versorgung des Seniorenzentrums untergebracht; die gleichzeitige Festsetzung als Stellplatzfläche soll nach einer langfristig gewünschten Verlagerung dieser Einrichtungen in die Hauptbaukörper/Baufenster eine Nutzung als Parkflächen ermöglichen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Planungsziel ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten an der Brunsbachsmühle, der Gaulstraße und der Straße Herbstmühle gemäß § 4 BauNVO. In den Festsetzungen werden

Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesen kleinteiligen Bereichen ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene Erschließung und die vorhandene wie geplante Nutzung ungeeignet sind (Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltungen). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten anderswo im Stadtgebiet von Wipperfürth.

Die Gemeinbedarfsflächen werden bezüglich ihrer spezifischen Nutzungsansprüche in der Art der baulichen Nutzung so umfassend wie möglich erfasst und beschrieben.

7.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die Höhe baulicher Anlagen wurde bisher im Bebauungsplan als relative Höhe über der Geländeoberkante zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes straßenseitig und mittig vor dem Gebäude festgesetzt. Inzwischen sind fast alle Baugebiete entsprechend der Festsetzungen bebaut.

Bei der Planumsetzung, aber mehr noch bei den baulichen Erweiterungen, ist zu berücksichtigen, dass die Gebäude des Seniorenzentrums aus einrichtungsspezifischen Gründen miteinander verbunden sind oder werden sollen und dabei aus naheliegenden Gründen Niveauunterschiede nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Angestrebt werden gleiche Höhen für das Erdgeschossniveau. Deshalb werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen auf einen anderen Bemessungspunkt bezogen: den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF EG), bei noch nicht bebauten Grundstücken bzw. Baufenstern gilt das nächstgelegene Bestandsgebäude als maßgebend. Die oberen Bezugspunkte bilden die Traufhöhe und - bei Gebäuden mit zurückgesetztem Staffelgeschoss – die Oberkante der Attika des obersten Vollgeschosses. Der besseren Lesbarkeit und Vergleichbarkeit der Einzelfestsetzungen wegen werden die Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete angepasst.

Die ortsbildprägende Wirkung der von hohen Laubbäumen eingerahmten Villa Gaulstraße 55 ist ausschlaggebend für die von den übrigen Wohngebieten abweichende, sehr eng am Bestand orientierte Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet WA³ (Baugrenze, Traufhöhe, Dachform). Sie sollen den Erhalt der Villa in ihrer äußeren Erscheinung sicherstellen. Hier gelten die alten Maßgrundlagen, da u.a. auch die Höhe des Erdgeschossfußbodens selbst festgesetzt wird.

Der Bebauungsplan sah bisher neben einer Maximalhöhe auch Mindestfestsetzungen für die Höhe baulicher Anlagen vor, um ein angepasstes Einfügen neuer Baukörper in den Bestand zu gewährleisten und eine das Erscheinungsbild der Baugebiete beeinträchtigende Mindernutzung auszuschließen. Inzwischen sind die Baugebiete überwiegend entwickelt und die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens geschieht unter der geänderten Prämisse der Nachverdichtung und Bestandssicherung. Die gleichzeitige Festschreibung von Maximal- und Mindesthöhen wird daher nur für die Baugebiete WA² und WA⁴ an der Gaulstraße beibehalten, in denen es noch Baulücken in der Straßenrandbebauung gibt.

Im WA¹ und im WA⁵ wird je eine baurechtlich genehmigte Garage in das Baufenster integriert.

Für einige, aber nicht für alle Baufenster enthielt der Vorgängerplan Vorgaben zur Hauptfirstrichtung. Soweit als Dachform das Sattel- bzw. Walmdach ermöglicht wird, wird für alle entsprechenden Baugebiete die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen werden ansonsten zu den Allgemeinen Wohngebieten

ten keine Änderungen oder Anpassungen vorgenommen. Sie entsprechen dem städtebaulichen Bestand. Das gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche der Beratungsstelle.

Abgesehen von den die Fortführung des Aufstellungsverfahrens wesentlich begründenden Erweiterungsmöglichkeiten (u.a. für den neuen Pflgetrakt in der Gemeinbedarfsfläche des Seniorenzentrums mit der Kennziffer 3 und der potentiellen Aufstockung bzw. den Neubaumöglichkeiten in den Baugebieten mit den Kennziffern 2 und 5) werden keine anderen als redaktionelle Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan vorgenommen.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen/Bauordnungsrechtliche Festsschreibungen

Durch die Festsetzungen von Staffelgeschossen (GBF Seniorenzentrum² und ⁵) und von Flachdächern (GBF Seniorenzentrum³ und ⁴) besteht die Möglichkeit der Nutzung von Dachterrassen. Sie sollen von der dem Sonnenweg zugewandten Gebäudewand zurücktreten, damit von deren höhenwirksamen und vom Sonnenweg aus wahrnehmbaren baulichen Einrichtungen wie Brüstungen, Umwehrungen, Trenn- und Windschutzwände nicht die Wirkungen eines Vollgeschosses ausgehen können. Besonders die Festsetzungen von Staffelgeschossen soll einem allzu massiv wirkenden Gebäudekomplex entgegen wirken.

7.5 Leitungen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Soweit die Leitungen nicht im öffentlichen Straßenraum verlaufen, werden sie im Bebauungsplan mit den entsprechenden Leitungsrechten dargestellt. In der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum² verläuft eine so gesicherte Leitungstrasse teilweise durch festgesetzte Baufenster; eine Überbauung ist nur nach Verlegung der Leitungen (in Übereinkunft mit dem Leitungsbetreiber) zulässig. Gegebenenfalls müssen Ersatztrassen festgelegt werden.

Die Festsetzungen enthalten einen Passus, der innerhalb der gesicherten Leitungstrassen sowohl Hochbauten als auch eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gehölzen nicht zulässt.

Für die rückwärtigen, zum Gaulbach ausgerichteten Bereiche sind besonders geschützte, pflegetherapeutisch begründete Aufenthaltsräume im Freien geplant, die durch – für die Feuerwehr und Rettungsdienste zugängliche – Tore gesichert werden sollen. Das auf der Trasse des Gaulbachrandsammlers unter Querung des Gaulbaches bis zur Straße Herbstmühle festgesetzte öffentliche Gehrecht steht diesem Vorhaben im Wege. Das bisher festgesetzte Gehrecht ist identisch mit der Lage des Leitungsrechtes, dass wegen des Gaulbachrandsammlers erforderlich ist. Ein durchgängiger Weg entsprechend des Gehrechtes wurde aber nicht eingerichtet; vielmehr werden Teile der Freiflächen in diesem Bereich als Grünanlagen bzw. Aufenthaltsräume mit gartenähnlicher Konzeption, allerdings ohne Barrieren wie Zäune oder Tore genutzt.

Für den Fußgängerverkehr zwischen Brunsbachsmühle und Herbstmühle kann wie bisher der Sonnenweg genutzt werden. Nach Planumsetzung steht ein von der sonstigen Straßenfläche getrennter separater Fußweg entlang des Sonnenweges zur Verfügung.

Es verbleibt das festgesetzte Kanal-Leitungsrecht; das reine öffentliche Gehrecht zwischen der Straße Herbstmühle und dem Gaulbachrandsammler mit Querung des Gaulbaches auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Beratungsstelle entfällt.

Ebenso entfällt ein Gehrecht, dass ursprünglich eine Verbindung im Hangbereich zwischen der Brunsbachsmühle und der Straße Am Mühlenberg nördlich oberhalb des Plangebietes. Eine entsprechende Fußwegeverbindung wurde nie hergestellt und ist auch wegen der enormen Herstellungskosten offensichtlich entbehrlich.

7.6 Denkmalschutz

Das Wohnhaus Brunsbachmühle 3 ist unter der Objektnummer 89 – 10 und der laufenden Nummer 145 am 06.08.1986 in die Denkmalliste der Stadt Wipperfürth eingetragen worden. Es ist als Baudenkmal festgesetzt.

Das Plangebiet ist bezüglich des Bodendenkmalschutzes bisher nicht untersucht; daher sind relevante Funde nicht auszuschließen. Auf die Meldepflicht von möglichen archäologischen Funden während der Erdarbeiten wird auf Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege im Textteil des Planes hingewiesen.

8. Natur und Landschaft, Boden-, Gewässer- und Hochwasserschutz

Wie unter Punkt 6. Verfahren erläutert, erfüllt dieser Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren nach §13a BauGB. Ein eigenständiger Umweltbericht ist nicht erforderlich. Auch stellen die Planinhalte keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar, da der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt ist und gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG kein Eingriffstatbestand herzuleiten ist. Ein Landschaftspflegefachbeitrag (LFB) zu diesem Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Natur- und Landschaft

Die Nachverdichtung dieser Innenstadtrandlage ist angesichts der städtebaulichen Ziele (Sicherung und Erweiterung des Seniorenzentrums) und des allein durch den Gaulbachgrünzug erheblichen Durchgrünungsgrades des gesamten Plangebietes städtebaulich vertretbar und erwünscht. Die von der Planung betroffenen Freiflächen im Plangebiet sind zudem nicht vergleichbar mit den wertvollen Biotopflächen wie sie z.B. für den Außenbereich in der freien Landschaft kennzeichnend sind: eine Nachverdichtung in innerstädtischer Randlage ist aus landschaftsökologischer Sicht grundsätzlich einer Bebauung in bisher unbebauten Bereichen der freien Landschaft wie des Außenbereiches vorzuziehen.

Unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung soll als zusätzliches Planziel eine Erhaltung und Weiterentwicklung der im Plangebiet bereits vorhandenen Grünstrukturen insbesondere entlang des Gaulbaches umgesetzt werden. Der Gewässerrandstreifen gemäß Landeswassergesetz soll dazu auf einer Tiefe von je drei Metern (beidseits gemessen vom Gewässerrand) durch eine kombinierte Festsetzung als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen einerseits als zusammenhängender Lebensraum nachhaltig gesichert werden; er ist von potentiellen Baumaßnahmen nicht ursächlich betroffen. Andererseits soll hier der nur zum Teil standortgerechte Baumbestand und die Ufervegetation am Gaulbach zu einem landschaftsökologisch hochwertigen gewässerbegleitenden Bachauengehölz weiter entwickelt werden.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen an den Straßen Brunsbachmühle und Herbstmühle werden in die Festsetzungen übernommen. An der Brunsbachmühle reduziert sich die Grünfläche um die zwischenzeitlich ordnungsgemäß genehmigten und errichteten Stellplätze, an der Herbstmühle hat sich die Lage und Ausdehnung der Grünfläche wegen des Brückenneubaus mit veränderter Führung des Fußweges geändert.

Am Sonnenweg entstehen neue kleinere Verkehrsgrünflächen.

Für Verkehrsgrünflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Festsetzungen getroffen, die

die Wuchshöhe betreffen. Ausgenommen bleiben nur Hochstämme mit einer Kronenansatzhöhe, die Sichtbeeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer durch das Blätterwerk ausschließt.

Der hochwertige Baumbestand am Sonnenweg (Eiche) und die zwischenzeitlich dezimierten Bestände an der Straße Brunsbachsmühle (Ahorn) werden ebenso mit Erhaltungsfestsetzungen gesichert wie die flächigen Bestände am Gaulbach.

Andere Erhaltungsfestsetzungen des Vorgängerplanes werden zurück genommen (Grünfläche am Sonnenweg und Einzelbäume an den Straßen Herbstmühle und Brunsbachsmühle), da aus heutiger Sicht der hier entwickelte Bestand keine Erhaltungsfestsetzung rechtfertigt: so unterscheidet sich die landschaftsökologische Qualität der Grünfläche am Sonnenweg nicht nennenswert von den ansonsten ebenfalls begrünten Freiflächen zwischen den Baukörpern des Seniorenzentrums und die Entwicklungsperspektive des vormals als erhaltenswert ausgewiesenen Baumbestandes nicht von der der übrigen Bäume im Plangebiet.

Auch der Erhaltungsbereich des Ursprungsplanes am Gaulbach entspricht flächenmäßig nicht mehr dem hier entwickelten Bestand. Er wird zu Gunsten der kombinierten Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche ebenfalls zurückgenommen.

Das Konzept des Ursprungsplanes zur Durchgrünung des Plangebietes wird durch Übernahme der Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen und –geboten übernommen, allerdings auf ein mit den geplanten Nutzungen verträgliches Maß reduziert. So hätte angesichts des gestiegenen Stellplatzflächenbedarfs eine Pflanzverpflichtung für Großbäume je einer bestimmten Anzahl Stellplätze eine „Überkronung“ der gesamten unbebauten Freiflächen im Plangebiet zur Folge. Städtebauliches Ziel ist die Gestaltung der unbebauten Freiflächen in den Baugebieten als Gärten oder Parkanlage, die durch die Pflanzverpflichtung eines mittelgroßen Baumes je 300 Quadratmeter Grundstücksfläche aufgewertet werden sollen.

Die flächenhafte Ausweisung von Pflanzflächen dient dem Ziel der Eingrünung von Stellflächen durch Schnitthecken an besonders exponierten, weil gut einsehbaren Stellen.

Gewässerschutz

Der Gaulbach wird als Wasserfläche, der Gewässerrandstreifen nach § 90a Landeswassergesetz (LWG) und die bewachsenen Uferbereiche als kombinierte Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Diese Bereiche sind ebenso wie der nachrichtlich übernommene Überschwemmungsbereich von jeglicher Hochbautätigkeit ausgenommen.

Die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze auf der Gemeinbedarfsfläche Seniorenzentrum⁵ tangiert mit einer Teilfläche den amtlich festgelegten Überschwemmungsbereich des Gaulbaches. Diese Nutzung ist daher nur möglich, wenn eine Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen gewährt wird. Ein entsprechendes Befreiungsverfahren wird im weiteren Verfahren voran getrieben; der Bebauungsplan kann nur Rechtskraft erlangen, wenn eine Befreiung von den wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 113 LWG die Stellplatznutzung zulässig macht. Eine Überbauung mit Hochbauten oder eine Veränderung des Geländeniveaus bleiben ausgeschlossen.

Außerdem wird auf die grundsätzliche Gefährdung durch Überschwemmungen und Überflutungen und den § 31 a Wasser-Haushaltsgesetz WHG, nach dem der Bürger eine Verpflichtung hat, in Kenntnis des ihm Möglichen und Zumutbaren Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser und zur Minimierung eventueller Schäden zu ergreifen, durch einen textlichen Hinweis verwiesen.

Boden und Altlasten

Nach Einschätzung des Geologischen Dienstes NRW sind die Böden im Plangebiet wegen einer erheblichen Grundwasserbeeinflussung stark setzungsgefährdet; ein Hinweis zur Empfehlung zu statischen Baugrunduntersuchungen wird daher in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Dies ist insbesondere erforderlich, weil in einem Teilbereich des Plangebietes mit Auffüllungen des ehemaligen Mühlteiches der Brunsbachsmühle zu rechnen ist; insgesamt sind die Böden im Planbereich längst stark anthropogen überformt durch Überbauung, ehemals landwirtschaftliche Nutzung, die frühere Fassung des Gaulbaches und u.a. die Errichtung des Gaulbachrandsammlers.

Im Wesentlichen sind die Baugebiete dieses Bebauungsplanes bereits bebaut (Bebauungsplan der Innenentwicklung), so dass die gegebenenfalls setzungsgefährdeten Untergrundeigenschaften in diesem Bereich bereits in der Vergangenheit berücksichtigt wurden. Von einer flächenhaften Festschreibung gemäß der Planzeichenverordnung, die das gesamte Plangebiet einfasst, wird daher abgesehen.

Im Plangebiet befindet sich ein durch Auskofferung sanierter eingetragener Altstandort. Er ist unter der laufenden Nummer 364 im Altlast-Verdachtsflächenkataster des Oberbergischen Kreises vermerkt. Das Vorhandensein von Restbelastungen kann nicht ausgeschlossen werden und ist bei allen Tiefbauarbeiten zu berücksichtigen. Bau- und /oder Umnutzungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorab abzustimmen.

Unmittelbar neben dem Plangebiet liegt ein weiterer Altstandort (mit der laufenden Nummer 366). Einflüsse auf das Plangebiet können zur Zeit nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Altstandorten handelt es sich um eine Kronkorken-Fabrikation und einen Verkehrsbetrieb.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

9. Demografische Auswirkungen

Durch die Festsetzung überwiegend von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation in Richtung Altenwohnen und -pflege in Innenstadtnähe. Damit wird bedarfsorientiert dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

10. Planauswirkung

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 2,20 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete WA:	ca. 6.980 m ²
davon Nettobauland:	ca. 2.770 m ²

Gemeinbedarfsflächen:		ca. 15.030 m ²
davon Nettobauland:	ca. 6.015 m ²	
öffentliche Verkehrsflächen:		ca. 8.100 m ²
öffentliche Grünflächen:		ca. 675 m ²
Fläche für Versorgungseinrichtungen:		ca. 35 m ²
Wasserflächen:		ca. 1.130 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen.

11. Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat am 26.06.1982 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost der Stadt Wipperfürth wurde bis zum Jahr 1988 bis zu dessen Planreife vorgebracht; der Rat der Stadt Wipperfürth hat den Bebauungsplan am 13.12.1988 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde jedoch nicht bekannt gemacht und damit auch nicht rechtskräftig.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 21.01.2009 wurde die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens durch eine erneute Offenlage auf Grundlage der Vorentwurfsplanung eingeleitet.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13.02.2009 bis 16.03.2009. Es sind 19 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen folgende Sachverhalte:

- die Sicherung vorhandener Leitungen und deren Schutz vor Überbauung oder Überpflanzung,
- die Erforderlichkeit von Baugrunduntersuchungen,
- den amtlich festgestellten Überschwemmungsbereich und den Gewässerschutzstreifen,
- die Belastbarkeit der Brücke über den Gaulbach,
- Verkehrslenkungs- und -sicherungsmaßnahmen sowie die Andienung und Anlieferung des Seniorenzentrums,
- die Überplanung von Grünflächen und die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung,
- Altlastenstandorte im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung
- die Meldepflicht bei potentiellen archäologischen Funden,
- Stellflächen für den ruhenden Verkehr,
- zusätzliche Baumöglichkeiten,

- die Zurücknahme eines bisher nicht genutzten Gehrechtes,
- Verfahrensfragen und
- die Dimensionen der ermöglichten Bebauung.

Aus der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und dem weiteren Planungsfortschritt resultieren Änderungen gegenüber dem offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes. Folgende Inhalte wurden planungsrechtlich berücksichtigt:

- Die angezeigten Leitungen werden planungsrechtlich gesichert und vor Überbauung und Überpflanzung geschützt.
- Der amtlich festgestellte Überschwemmungsbereich wird entsprechend der zwischenzeitlich geänderten Ausweisung festgesetzt und vor der Überbauung mit Hochbauten geschützt.
- Ein Hinweis zur Empfehlung zu statischen Baugrunduntersuchungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Ein Hinweis zu den Verpflichtungen des § 31a Wasser-Haushaltsgesetz (WHG) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, der auf die Altstandorte und die Notwendigkeit der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde verweist.
- Ein Hinweis zur Meldepflicht bei archäologischen Funden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze wird im süd-östlichen Planbereich ausgewiesen.
- Das Baufenster für das Staffelgeschoss für den projektierten Neubau wird den inzwischen weiterentwickelten Architektenplänen angepasst und das angrenzende Baugebiet in der Fläche reduziert; die Ausnutzbarkeit wird gleichzeitig von drei auf zwei Vollgeschosse reduziert und wie für den Neubau wird ein zurückversetztes Staffelgeschoss durch ein separates Baufenster ermöglicht.
- Eine ausgewiesene, aber bisher nicht genutzte Stellfläche wird zurückgenommen. Zum Ausgleich wird eine zusätzliche Stellplatzfläche vor der vorhandenen Wohnanlage (Block 5 der EWK-Stiftung) in Senkrechtaufstellung zur geplanten Verschwenkung des Sonnenweges ausgewiesen, die eine Verlegung des straßenbegleitenden Fußweges hinter diese Stellplätze beinhaltet.
- Das auf der Trasse des Gaulbachrandsammlers unter Querung des Gaulbaches bis zur Straße Herbstmühle festgeschriebene öffentliche Gehrecht wird zurück genommen. Das reine öffentliche Gehrecht zwischen der Straße Herbstmühle und dem Gaulbachrandsammler mit Querung des Gaulbaches auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Beratungsstelle entfällt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA¹ soll ein ordnungsgemäß genehmigter Anbau durch Einbeziehen in das Baufenster planungsrechtlich gesichert werden.
- Im Bereich der öffentlichen Grünfläche an der Brunsbachsmühle sollen zwei vorhandene Stellplätze planungsrechtlich gesichert und mit einer Eingrünung entsprechend der in diesem Bereich bereits festgeschriebenen Stellplätze versehen werden. Die Stellplätze werden als öffentliche Parkfläche festgeschrieben.
- Zwei der im gleichen Bereich festgeschriebenen Stellplätze sollen nicht als öffentliche Parkfläche, sondern als private Stellplätze ausgewiesen werden.
- Die Gebäudehöhen sollen in allen Baugebieten einheitlich als relative Höhen festgesetzt werden. Den unteren Bezugspunkt soll die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF EG) bilden, bei noch nicht bebauten Grundstücken bzw. Baufenstern gilt das nächstgelegene Bestandgebäude als maßgebend. Die oberen Bezugspunkte bilden die Traufhöhe und - bei Gebäuden mit zurückgesetztem Staffelgeschoss – die Oberkante der Attika. Für das Allgemeine Wohngebiet WA³ (stark an Erhaltungszielen orientierte Festschreibungen für die ortsbildprägende Villa Gaulstraße Nr. 55) sind Abweichungen möglich.
- Am Gaulbach ist die Gewässerschutzzone gemäß § 90a LWG NW in der Planzeichnung darzustellen und textlich festzuschreiben.

Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben keine Anhaltspunkte, die gegen die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB angeführt werden können. Das Verfahren wird umgestellt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.05.2009 bis 05.06.2009. Es sind 6 Stellungnahmen eingegangen. 4 Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen Stellungnahmen werden gem. §1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen betrafen folgende Sachverhalte:

- Das Maß an baulicher Nachverdichtung und die Überplanung von Grünflächen mit Bau- und Stellflächen sowie das Fällen von Bäumen und Sträuchern,
- den Abstand des zurückgesetzten Staffelgeschosses im Bereich der Verschwenkung des Sonnenweges und
- die Freihaltung von Flächen sowie die Ausweisung von Leitungs- und Wegerechten zur Errichtung einer offenen Einleitungsstelle für einen Regenwasserkanal in den Gaulbach.

Gegenüber dem öffentlich ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen vorgenommen worden.

Die Begründung wurde um Kapitel 11. Aufstellungsverfahren ergänzt und redaktionell überarbeitet.

Der Bebauungsplan ist in der Sitzung des Rates vom als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den