

STADT WIPPERFÜRTH

Begründung

zur

6. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 34

„Kreuzberg - Lehmkuhlen“

TEIL 1

ALLGEMEINER TEIL

Stand: 08.06.2011

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich.....	1
3. Städtebau.....	2
3.1 Darlegung der Änderungsabsichten.....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	3
3.3 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren.....	3
4. Belange von Natur und Landschaft.....	3
4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	3
4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung.....	4
5. Straßenbauliche Erschließung.....	4
6. Sonstige Erschließung.....	4
6.1 Behandlung von Schmutzwasser.....	4
6.2 Behandlung von Niederschlagswasser.....	4
6.3 Trink- und Löschwasser.....	4
8. Denkmalschutz.....	5
9. Boden.....	5
10. Kosten.....	5
11. Größe und flächenmäßige Gliederung des B-Plan-Gebietes.....	5
12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen.....	6
13. Begründungsvermerk.....	6

Planzeichnung: - 6. Bebauungsplanänderung

1. Planungsanlass / Durchführung der Planung

Planungsanlass für die 6. Änderung des Bebauungsplanes ist die Neuordnung der bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 34 im rückwärtigen Bereich der Ortsstraßen „Im Siepen“ / „In den Lehmkuhlen“ in Kreuzberg. Hierbei soll der bisher festgesetzte Wendekreis und die Grünfläche „Spielplatz“ entfallen. Die umzuplanenden Flächen sollen einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, damit der erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen in Kreuzberg Rechnung getragen werden kann.

Für die zusätzlichen Möglichkeiten der Bebauung wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Bezug zu den bisherigen Festsetzungen der überbaubaren, der nicht überbaubaren Flächen und der Verkehrs- und Grünflächen erarbeitet.

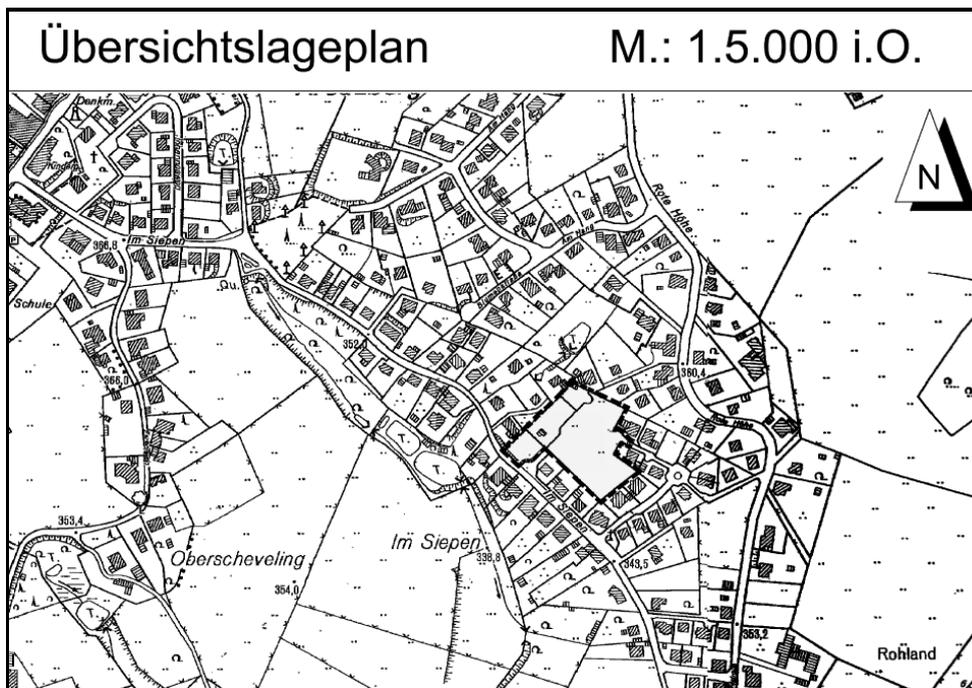
Darüber hinaus wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Zu den entstehenden Verfahrens- und Planungskosten wird mit dem Planungsträger ein Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, wonach sich der Planungsträger verpflichtet, sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes stehen, zu tragen.

Mit der Erarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB), dem Umweltbericht (UB) und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) ist das Büro Hellmann + Kunze Siegen / Reichshof beauftragt worden.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Kreuzberg, im rückwärtigen Bereich der Ortsstraßen „Im Siepen“ / „In der Lehmkuhle“ und ist von Wohnbebauung umgeben. Die Wiesenflächen sind vereinzelt mit einigen Gebüschgruppen / Einzelbäumen bewachsen.



© Geobasisdaten: Oberbergischer Kreis, Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes Nr. 34

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Der Ursprungsbebauungsplan ist seit dem 09.05.1983 rechtskräftig. Bisher wurden fünf Änderungen der Bauleitplanung durchgeführt.

Für das Änderungsgebiet bestehen die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,7,
- Offene Bauweise (tlw. nur Einzelhäuser zulässig),
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Dachform Satteldach,
- Dachneigung 35°-48° und
- Festsetzung der Firstrichtung baulicher Anlagen.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sollen die bisher unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 34 im rückwärtigen Bereich der Ortsstraßen „Im Siepen“ / „In den Lehmkuhlen“ in Kreuzberg neu geordnet werden.

Es wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- A.** Die Haupteerschließung, ausgehend von der Ortsstraße „Im Siepen“ bleibt erhalten und wird geringfügig flächenmäßig verringert (Parkplätze). Die Breiten der Verkehrsflächen bleiben mit Ausnahme der Parkbucht für 2 PKW unverändert.

Durch den Planungsträger werden zusätzliche Parkplätze innerhalb der Verkehrsflächen eingeplant.

Darüber hinaus werden die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, einen über die notwendige Anzahl der Stellplätze hinausgehenden Stellplatz auf den Privatgrundstücken anzulegen (privatrechtliche Sicherung im Kaufvertrag).

Der einmündende Wohnweg, mit bisher festgesetztem Wendekreis, wird in der Lage verändert und mit einer T-förmigen Wendeanlage neugestaltet. Die Breiten der Verkehrsflächen bleiben unverändert. Die neue Verkehrsführung ist mit der Verwaltung bzw. der ASTO (Abfall- Sammel- und Transportverband Oberberg) abgestimmt. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind durch die Neuordnung nicht zu erwarten.

- B.** Bedingt durch die neuen Straßenplanung werden die Baugrenzen, auch auf Grundlage der neuen Grundstücksplanung, neu festgelegt. Einschränkungen für die umgebende Bebauung sind durch die Umplanung nicht zu erwarten.

- C.** Die bisherige Grünfläche Parkanlage / Spielplatz entfällt, da durch die städtische übergeordnete Umplanung im Bereich Kreuzberg an diesem Standort kein Bedarf mehr für eine Spielplatz besteht. Durch den Spielplatz „Neue Mitte“ im Bereich „Westfalenstraße“ in Kreuzberg und dem Spielplatz des AWO-Kindergartens in Kupferberg wird dem Bedarf an Spielplätzen für größere Kinder ausreichend entsprochen. Die Spielflächen für Kleinkinder sind überwiegend auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete angesiedelt.

D. Für das Gesamtgebiet des 6. Änderung wurden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA,
- Grundflächenzahl GRZ 0,4,
- Geschossflächenzahl GFZ 0,7,
- Offene Bauweise,
- Maximale Zweigeschossigkeit,
- Dachform Satteldach und
- Dachneigung 35°-48°.

Für die nordöstlichen Bereiche des Änderungsgebietes ist die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ entfallen. Um für das Gesamtgebiet eine Einheitlichkeit der Gebäudetypen vorzunehmen kann diese Festsetzung entfallen.

Die Festsetzung der „Firstrichtung baulicher Anlagen“ kann ebenfalls entfallen. Hierdurch soll die optimale Nutzung von regenerierbarer Energie (Fotovoltaik, Fotothermie) ermöglicht werden.

Zusätzlich wurde der folgende Hinweis bezüglich der in der Umgebung vorhandenen Kleintierhaltung (Tauben) mit in die Planzeichnung als Information aufgenommen:

- „Aufgrund der vorhandenen Kleintierhaltung im Umfeld des Wohngebiets ist mit Lärm und Schmutz durch Tauben zu rechnen.“

Sämtliche sonstigen Festsetzungen, insbesondere die textlichen Festsetzungen bleiben gemäß dem Ursprungsplan unverändert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wipperfürth sind die Flächen des Änderungsbereiches des B-Planes als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Die 6. Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Umweltbericht im Bauleitplanverfahren

Gemäß § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht sind auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die Umweltschutzgüter /-funktionen dargestellt und die ggf. verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigende Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz §§ 18 BNatSchG) werden in dieser Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) gesondert aufbereitet.

Zentrale Bestandteile der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind die

- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf des Eingriffs; Prognose und Bewertung der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Pflanzen- und Tierwelt sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft einschl. der Darstellung der Möglichkeiten zur Vermeidung und / oder Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft .
- Darstellung von Art, Umfang und zeitlichem Ablauf der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist der Begründung beigelegt.

4.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

In der als Anlage zu dieser Begründung beigelegten „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ (ASP) gemäß § 44 BNatSchG wird geprüft, ob für die sog. „planungsrelevanten Arten“, die im Einwirkungsbereich des Planvorhabens auftreten, der Fortbestand der lokalen Population einer Art gewährleistet ist bzw. nicht erheblich beeinträchtigt wird und die ökologische Funktion von Lebensstätten gesichert wird.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist der Begründung beigelegt.

5. Straßenbauliche Erschließung

Das Gebiet wird über die neu zu erstellenden Mischverkehrsflächen, ausgehend von der Ortsstraße „Im Siepen“, erschlossen.

Der Planungsträger schließt mit der Stadt Wipperfürth einen Erschließungsvertrag ab, in dem alle Erschließungsmaßnahmen festgeschrieben werden.

6. Sonstige Erschließung

6.1 Behandlung von Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Kanal ausgehend von der Ortsstraße „Im Siepen“ aus dem Plangebiet abgeleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

6.2 Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser wird durch Anschluss an den bestehenden Kanal ausgehend von der Ortsstraße „Im Siepen“ aus dem Plangebiet abgeleitet. Der Kanal ist ausreichend dimensioniert.

6.3 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen.

8. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Wipperfürth als „Untere Denkmalbehörde“ oder das oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

9. Boden

Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen.

10. Flächendarstellung

	Bestand:	Planung:
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 5.084 m²	ca. 5.758 m²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 822 m²	ca. 665 m²
Grünflächen:	ca. 517 m²	-
<hr/>		
Gesamtfläche:	ca. 6.423 m²	ca. 6.423 m²

11. Kosten

Für die B-Plan-Änderung ist voraussichtlich mit folgenden Kostenarten zu rechnen:

- Erschließungsplanung
- Sonstige Planungen
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme
- Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Wasserversorgung einschl. Brandschutz
- Straßen- und Kanalbau.

Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Planungsträger getragen.

12. Abwägungsmaterial und Vertragsgrundlagen

Folgende Abwägungsmaterialien werden der Planung zu Grunde gelegt:

- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)
- Umweltbericht gem. § 2a BauGB (UB).

Folgender Vertrag wird zwischen Planungsträger und Stadt Wipperfürth vor dem Satzungsbeschluss geschlossen:

- Erschließungsvertrag bzw. städtebaulicher Vertrag.

13. Begründungsvermerk

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Kreuzberg - Lehmkuhlen“ beizufügen.

Bürgermeister



Kunze

Hellmann + Kunze Siegen
Städtebau und Landschaftsplanung