

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Neyetal“ der Stadt Wipperfürth

Begründung gemäß § 2a BauGB

Anlass und derzeitige planungsrechtliche Situation

Am 14.03.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth die Einleitung des Verfahrens zur 1. vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal beschlossen, um mehr Flexibilität durch eine verbesserte Ausnutzbarkeit der bereits festgesetzten Baumöglichkeiten zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal ist seit dem 02.05.2011 rechtskräftig. Wesentliche Planinhalte sind die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, in denen Baufenster eine Bebauung überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern, in Teilbereichen auch mit Doppelhäusern vorgeben einschließlich der erforderlichen Erschließung sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr und die Ausweisung von Grün- bzw. Ausgleichsflächen. Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche zum Schutz vor dem Sport- und Freizeitlärm der angrenzenden Tennisanlage sind ebenfalls Gegenstand von Festsetzungen.

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Neye-Siedlung zwischen der Egner Straße und dem Neyetal. Es soll die Wohnbereiche der Neye-Siedlung durch das Auffüllen einer städtebaulichen Brachfläche abrunden.

Die Höhenentwicklung der Wohnhäuser wird durch Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen sowie der Oberkante Erdgeschossfußboden festgelegt. Dieser Rahmen ist sehr eng gewählt, da mit dieser Festsetzungskombination gleich vier gestalterisch/städtebauliche Ziele verwirklicht werden sollten:

- die Gebäude sollen sich den bewegten Hangverhältnissen wahrnehmbar unterordnen,
- die neuen Wohnhäuser sollen sich dem bebauten Umfeld in der Neyesiedlung anpassen,
- es sollen keine derart in den Hang gebaute Häuser entstehen, dass von einer oder gar mehreren Gebäudeseiten der Eindruck einer effektiven Dreigeschossigkeit entstehen kann (keine „Scheingeschosse“),
- die Höhe der Wohnhäuser soll so vorgegeben werden, dass die Abschirmwirkung der Topografie gegenüber dem Sport- und Freizeitlärm der angrenzenden Tennisanlage an der Egner Straße genutzt wird und die Schallquellen auf jeden Fall höher liegen als die relevanten Immissionspunkte.

Im Zuge der Planumsetzung hat sich herausgestellt, dass diese Vorgaben ein zu eng geschnürtes Korsett bilden und insbesondere den heutigen Anforderungen an energiesparende Bauweise mit erheblich umfangreicheren Außenwand- und Dachdämmstärken nicht gerecht werden. Bei Einhaltung der vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung und der neuesten Energiesparverordnungen bzw. dem diesbezüglichen neuesten Stand der Technik wären nur kleinvolumige Häuser möglich, die aber von Grundfläche und Baumasse her deutlich unter den durch die Baufenster dargestellten Möglichkeiten blieben. Neben der damit vorgegebenen Mindernutzung der Bau-

grundstücke sind auch gestalterisch große Einschränkungen gegeben, die den Wunsch der potentiellen Bauherrenschaft nach mehr Flexibilität verstärkt haben.

Inhalt, Ziel und Zweck der Änderung

Die Änderungen des Planes beschränken sich auf die Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen sowie auf die Ergänzung der Höhenkoten in der Plangrundlage, die die notwendigen Bezugspunkte für die überarbeiteten Höhenfestsetzungen darstellen. Weitere Änderungen des Planes sind nicht vorgesehen. Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal unverändert übernommen.

Konkret wird auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet und damit mehr Spielraum für die Ausgestaltung des meist zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses geschaffen. Für die maximal zulässigen Firsthöhen wurde bisher ein relatives Maß von 7 m über der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußboden bzw. gemittelter und aufgerundeter Geländeoberfläche angesetzt; festgesetzt wurde die maximal zulässige Firsthöhe als absolutes Maß in Meter über Normal-Null (NN).

Gerade unter dem Gesichtspunkt der Energieersparnis deutlich zugenommener Dicken/Stärken für Dächer, Außenwände und Geschossdecken ist dieses Maß zu einschränkend. Um auch mehr gestalterisches Potential zu generieren, wird die relative maximale Gebäudehöhe als Firsthöhe auf 9,50 m im WA1 (bei einer Baufenstergröße von 10 x 10 m) und auf 10,50 m in den übrigen Allgemeinen Wohngebieten (Baufenstergröße 10 x 12 m und 12 x 12 m) erhöht. Festgesetzt werden erneut absolute Werte in Meter über Normal-Null (NN).

In einigen Bereichen des Plangebietes wird die Dichte der aufgenommenen und in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte und deren Maßzahlen (= Höhenkoten) erhöht. Das erlaubt eine präzisere Bestimmung der zulässigen maximalen Gebäudehöhen und sorgt für eine bessere Anpassung der geplanten Wohnhäuser an die Hangsituation und das bauliche Umfeld des Planbereiches.

An den übrigen Festsetzungen und Ausweisungen werden gegenüber dem Ursprungsplan keine weiteren Änderungen vorgenommen.

Verfahren

Die Planungsziele und die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet in der ursprünglich festgesetzten Form werden bei der Änderung räumlich und inhaltlich beibehalten. Diese Merkmale sind eine wesentliche Voraussetzung, den Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal im vereinfachten Verfahren zu ändern. Die geplanten Änderungen passen lediglich die Möglichkeiten der Höhenentwicklung baulicher Anlagen an derzeitige Ansprüche an und schaffen mehr gestalterischen Spielraum.

Die Änderungen an der Höhenentwicklung haben keine Auswirkungen auf landschaftsökologische oder umweltrelevante Aspekte, da am potentiellen Versiegelungsgrad und damit an der Eingriffsrelevanz keine Änderungen vorgenommen werden. Ebenso hat die veränderte Firsthöhe angesichts der Hangsituation des Plangebietes keinen nennenswerten Einfluss auf das Landschaftsbild oder die Ausbreitung

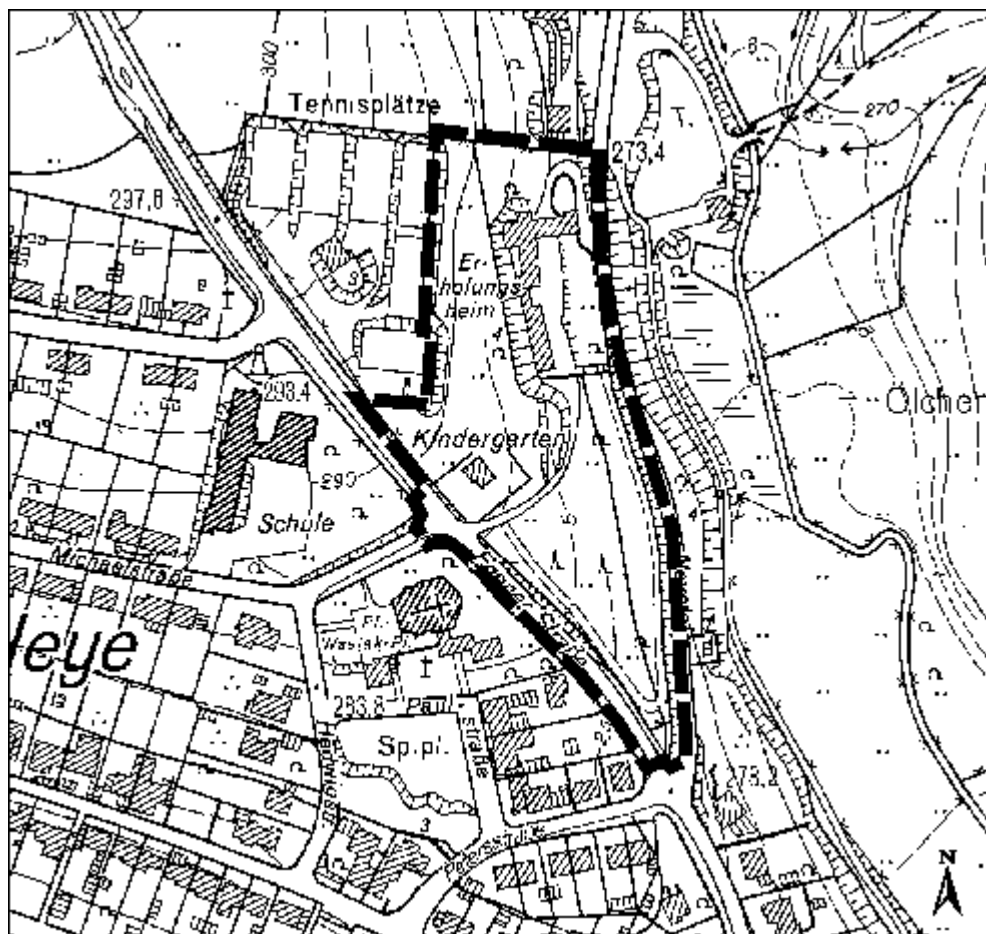
von Schallimmissionen.

Durch die Änderung der Planung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden. Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung entspricht der des Ursprungsplanes; die Änderungen betreffen Festsetzungen zur Kubatur der potentiellen Baukörper in den im Ursprungsplan ausgewiesenen Baufenstern.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangebiet Bebauungsplan Nr. 90 Neyetal – gleichzeitig Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung (Auszug aus der DGK 5, Maßstab ca. 1:2.000)

Lärmimmissionen

Die Auswirkungen der Änderung der maximalen Gebäudehöhen wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Stöcker (Bericht Nr. 61 12 01) untersucht. Demnach sind die Erhöhung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie

der Verzicht auf die Festsetzung einer Traufhöhe in ihren Auswirkungen auf die potentielle Immissionsbelastung an den beaufschlagten Wohnhäusern nicht relevant. Einer Anpassung der im Ursprungsplan vorgenommenen Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz wie der Ausmaße der Lärmabschirmung an der Grenze zur Tennisanlage oder der Lärmpegelbereiche bedarf es nicht.

Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung eines Vorhabens. Dabei stellt nicht der Bebauungsplan oder seine Änderung bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst dessen Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des Baugesetzbuches (BauGB) Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen: ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft erlangen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch.

Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt¹:

In der ersten Stufe (Vorprüfung) wird geklärt, welche Arten als planungsrelevante Arten mit einem besonderen Schutzanspruch zu gelten haben sowie ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Dazu wird auf die Wirkfaktoren des Planvorhabens abgezielt.

Zwar ist die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange bei jedem Bauleitplanverfahren in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung obligatorisch, da es bisher keine befriedigenden Verfahrensregelungen für Bagatellfälle wie für diesen hier gibt. Allerdings scheitert schon die Vorprüfung am Fehlen von Prüfbedingungen, da es erkennbar an Wirkfaktoren fehlt. Die Änderungen der Baumaßzahlen (Erhöhung der Firsthöhe und Verzicht auf die Festsetzung von Traufhöhen) haben keinerlei fachlich darstellbare Auswirkungen auf den Artenschutz. Damit läuft eine entsprechende Untersuchung nach dem vorgegebenen Prüfmuster erkennbar ins Leere.

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Belange des Artenschutzes sind von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 Neyetal nicht betroffen.

Redaktionelle Änderungen

Für die Bestimmung des Erdgeschossniveaus wird statt „Oberkante Fußboden“ (OKF) der Begriff „Fertigfußboden“ (FFB) für das Erdgeschoss verwendet. Der Begriff ist in der Architektur gebräuchlicher und in der Anwendung unmissverständlich.

¹ „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Wipperfürth entstehen Kosten durch den Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Sonstige Sach- und Planungskosten werden von den Planbegünstigten getragen.

Demografische Auswirkungen

Unmittelbaren Einfluss auf die demografische Entwicklung in der Stadt Wipperfürth nimmt diese Bebauungsplanänderung nicht. Allerdings hat die Verwirklichung des Planzieles, die Ausnutzbarkeit der vorgegeben Baumöglichkeiten zu verbessern, zur Folge, dass je Bauplatz mehr Wohnraum realisiert werden kann. Dies erhöht den Anreiz für junge Familien, sich hier niederzulassen.

Eine unmittelbare Steuerung der demografischen Entwicklung in eine bestimmte Richtung vermag eine Bebauungsplanänderung in der Regel jedoch nicht bewirken.