

# Hansestadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 94 Wipperfeld-Felderweg Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Projekt-Nr.: 1410-00-W  
Auftraggeber: Herr Hubert Böhlefeld  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 94 Wipperfeld-Felderweg  
Gegenstand: Satzungsbeschluss  
Datum: November 2014

# Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand	2
1.3	Fachgutachten	2
2.0	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
2.2	Planerische Vorgaben	3
3.0	Inhalte des Bebauungsplanes	4
3.1	Städtebauliches Konzept	4
3.2	Art der baulichen Nutzung	4
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4	Garagen und überdachte Stellplätze	5
3.5	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	6
3.6	Erschließung	6
3.7	Ver- und Entsorgung	8
4.0	Natur und Landschaft, Umweltbericht	8
5.0	Belange des Denkmalschutzes	9
6.0	Artenschutz, Umweltschadensgesetz	9
7.0	Städtebauliche Daten	10
8.0	Kosten	10

# Bebauungsplan Nr. 94 Wipperfeld-Felderweg

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1.0 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Auf Antrag der Grundstückseigentümer wurde am 30.11.2011 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth das Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 Wipperfeld-Felderweg eingeleitet. Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung zusätzlich erforderlicher Wohnbaugrundstücke auf Freiflächen des Innenbereiches und somit die Stärkung des Wohnstandortes Wipperfeld ohne zusätzliches Eingreifen in den Außenbereich.

Zwischen der Hansestadt Wipperfürth und den Grundstückseigentümern wurde in der Zwischenzeit ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem verpflichten sich die Grundstückseigentümer dazu, sich an die Bedingungen und Auflagen des städtischen Bodenmanagements zu halten, eine Erschließungsgemeinschaft zu bilden, die Erschließung fachgerecht herstellen zu lassen und die Kosten aller Erschließungsanlagen sowie die Kosten für das Bauleitplanverfahren zu übernehmen.

Mit Beschluss vom 07.05.2014 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt das Verfahren auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umgestellt. Dieses Verfahren kann hier greifen, da die Fläche des Geltungsbereiches die entsprechende Größe aufweist, der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und die umliegenden Flächen bereits bebaut sind.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(2) fand vom 14.10.2014 bis 14.11.2014 und die Beteiligung der Behörden nach § 4(2) BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2014 bis 11.11.2014 statt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB sowie auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

## 1.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung und im Hinblick auf die baurechtlichen Genehmigungsverfahren wurden die folgenden Fachgutachten erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

- Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Felder-Weg in Wipperfürth-Wipperfeld, PROGEO - Dipl. Geologe Markus Förster, 12.04.2014.
- Entwurfsplanung Erschließung BP 94, planungsbüro schumacher, August 2014.
- Artenschutzprüfung Stufe 1, pbs, Juli 2014.

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teilbereich von Wipperfeld, östlich der L 129 und südlich des Felder Weges. Im Norden, Westen und Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet Wohnbebauung an. Entlang der östlichen Grenze verläuft ein Fußweg, an den östlich Wohnbebauung angrenzt. Das Plangebiet stellt sich damit als nach allen Seiten hin durch Wohnbebauung eingegrenzt dar. Die Grenzen des Plangebietes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,83 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke in der Flur 14, Gemarkung Wipperfeld: 162, 165, 195.

## 2.2 Planerische Vorgaben

**Der Regionalplan Köln** stellt den Bereich Wipperfeld als „allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche“ dar. Bezogen auf die Freiraumfunktionen handelt es sich hier um einen Bereich zum Grundwasser- und Gewässerschutz. Der an die Ortslage Wipperfeld angrenzende Freiraum ist zusätzlich als Bereich zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

**Der Flächennutzungsplan (FNP)** der Hansestadt Wipperfürth stellt das gesamte B-Plan-Gebiet als Wohnbauflächen dar. Alle an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt, mit Ausnahme einer Fläche im Osten, die als Ausgleichsfläche dargestellt ist.

Alle das Plangebiet umgebenden Bauflächen liegen im Bereich der Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wipperfeld vom 15. April 1980. Dieser wurde durch die 1. Änderung im Januar 2001 ergänzt. Bei diesem Erweiterungsbereich handelt es sich um das im Bebauungsplan befindliche Bestandsgebäude sowie die östlich des angrenzenden Fußweges befindlichen Grundstücke.

Im Satzungsbereich wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, im Erweiterungsbereich sind ausnahmsweise Gebäude und Einrichtungen zulässig, die der Nebenerwerbsland- und -forstwirtschaft dienen.

Der BP Nr. 94 ersetzt im Bereich des Flurstücks 195 den Teilbereich der ersten Satzungsänderung der Ortslagenabgrenzung. Die dort getroffenen Festsetzungen werden übernommen.

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIb und III der „Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung“. Die räumliche Abgrenzung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth stellt für den Bereich des Plangebietes das Ziel 7 (Erhaltung bis zur baulichen Nutzung) dar.

## **3.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes liegen in der Neuschaffung von Wohnbauflächen im hinteren Bereich des Felder Weges, auf einer Fläche, die bereits von Wohnbebauung umgeben ist. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen der umliegenden Bebauung angepasst werden.

Die Hansestadt Wipperfürth schafft so die baurechtlichen Voraussetzungen, um den Wohnstandort Wipperfeld, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu stärken. Die geplanten Grundstücksgrößen sollen in Anpassung an die Umgebung zwischen 500 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup> liegen. Da eine genaue Grundstücksaufteilung noch nicht erfolgt ist, wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche der spätere Grundstückszuschnitt noch flexibel gehalten.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Wohnbebauung greift den Charakter des umliegenden Wohngebietes auf, trägt dem eher dörflich/ländlichen Charakter Rechnung. Es wird allgemeines Wohngebiet mit den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nach Nr. 1 bis 3 festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Um den bisherigen Festsetzungen der Satzung nach § 34 BauGB, die das bestehende ehemalige landwirtschaftliche Gebäude umfasst, aufzugreifen, werden ausnahmsweise Gebäude und Nebenanlagen für die Land- und Forstwirtschaft zugelassen, soweit diese dem Nebenerwerb dient.

Um eine zu hohe Verdichtung, auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Baugebiet zu vermeiden, sind pro Einzelhaus maximal zwei und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Nördlich und südlich der geplanten Erschließung werden die überbaubaren Flächen zu Baubändern zusammengefasst, um einen größtmöglichen Spielraum für die Aufteilung der Flächen in Baugrundstücke und für die Lage der einzelnen Baukörper zu ermöglichen. Geplant sind Grundstücksgrößen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 700 m<sup>2</sup>, sodass hier ca. neun Baugrundstücke entstehen könnten. Um diese Entwicklung planungsrechtlich zu begleiten, wird eine Bebauung nur mit überwiegend Einzelhäusern sowie eine abweichende Bauweise mit einer Maximallänge von 15 m je Gebäude bzw. 20 m je Gebäude für das Bestandsgrundstück (ehemaliger Bauernhof) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die überwiegende Anzahl der Grundstücke auf eins begrenzt, lediglich für die Grundstücke nördlich der geplanten Erschließung sowie für das Bestandsgrundstück sind zwei Vollgeschosse als Maximum festgesetzt. Nur hier sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig.

Diese Festsetzungen werden für das Bestandsgrundstück aus der Ortslagenabgrenzung übernommen. Für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße wird aufgrund der von Nord nach Süd anstehenden Hanglage ein Vollgeschoss mehr als im übrigen Baugebiet zugelassen. Die Höhenentwicklung wird der angrenzenden Bebauung und dem Gelände angepasst. Die hier zugelassenen Doppelhäuser greifen die Bebauung der Ortslage auf, die von einer Durchmischung von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe über NHN in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen maximalen Geschossigkeit wird eine Höhenentwicklung vorgegeben, die der umgebenden Bebauung und den topografischen Verhältnissen Rechnung trägt. Es sind Gebäudehöhen von max. 10 m bis 12 m über vorhandenem Gelände möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

### **3.4 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze sollen im Bereich ihrer Zufahrten zur vorgelagerten Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,50 m aufweisen, um einerseits die Qualität der Aufenthaltsfunktion und das visuelle Erleben im Bereich der Erschließungsstraße sowie den offenen Charakter des Wohngebietes zu unterstreichen und um andererseits zu verhindern, dass die Erschließungsfunktion der Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

### 3.5 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass sie die Gestaltung der umliegenden Bebauung aufgreift und so eine homogene Gestaltung des gesamten Ortsbereiches erzielt wird. Dies trifft insbesondere auf die Dachgestaltung, die Beschränkung mit dunkler Dacheindeckung, die Fixierung von Sattel-, Pult- und Krüppelwalmdächern zu. Photovoltaikanlagen, Satellitenschüsseln etc. sind auf den Dächern zulässig, müssen jedoch dem dunklen Farbton des Daches angepasst werden.

Die Festsetzungen der Fassadengestaltung greifen den Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbebauung auf.

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 50 cm einhalten. Im Bereich des geplanten Wendehammers ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Diese Abstandsflächen für Einfriedungen sind erforderlich, da der Bankettbereich im Randbereich der Straße, der aus Sicherheitsgründen von einer Bebauung freizuhalten ist, als Grundstücksfläche festgesetzt wird und veräußert werden soll.

### 3.6 Erschließung

Die Grundstückseigentümer haben sich gegenüber der Hansestadt Wipperfürth in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Erschließung fachgerecht herstellen zu lassen. Im Auftrag der Grundstückseigentümer legt das Planungsbüro schumacher im Juli 2014 die Entwurfsplanung der Erschließung vor.

Im Plangebiet ist bereits ein Mischwasserkanal DN 500/DN 600 vorhanden. Dieser verläuft vom Felderweg kommend von Nord nach Südost durch das Plangebiet und führt dann Richtung Süden zum Anschluss an die Ulrichstraße. An diesen Mischwasserkanal schließt eine Schmutzwasserdruckleitung von Osten kommend an. Die vorhandene Kanaltrasse gibt die Lage der Verkehrsfläche vor, da der Kanal soweit als möglich in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll.

Die Erschließung erfolgt vom Felderweg aus in das Baugebiet und mündet nach ca. 120 m in einer Wendeanlage. Diese ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Der Regelquerschnitt der Erschließungsstraße wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Wipperfürth festgelegt. Der Fahrstreifen wird in einer Breite von 3,00 m bituminös hergestellt. Eine 0,50 m breite Muldenrinne trennt diese von dem 1,25 m breiten Mehrzweckstreifen, der in Beton-

steinpflaster hergestellt wird. In diesem kommen auch die Versorgungsleitungen zu liegen. Es ist geplant, den Abschluss der Verkehrsfläche mit Bordsteinen T10/30 mit Rückenstütze auszubilden. Diese Rückenstützen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden. Die öffentliche Verkehrsfläche wird einschließlich dieser Bordsteine mit einer Breite von 4,95 m festgesetzt.

Es ist vorgesehen, den ab Hinterkante Bord je Seite verbleibenden 0,40 m freizuhaltenden Sicherheitsraum (Bankett) an die Anlieger zu veräußern. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass dieser Sicherheitsraum von Bepflanzung und Grundstückseinfriedungen freizuhalten ist. Dieser Sicherheitsraum ist im Bereich der Wendeanlage ab Bau-km 0+115.00 auf 1,00 m verbreitert.

Eine Ausnahme stellt der Zufahrtsbereich zum Felderweg dar. Hier werden aufgrund der beengten Verhältnisse auf ca. 35 m Länge die Bankette der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

Das Längsgefälle der Erschließungsstraße ist mit ca. 4% relativ gering, da die Straße nahezu geländegleich geführt wird. Das Quergefälle ist mit 2,5% für die bituminöse Fahrbahn und 3% für den Mehrzweckstreifen in Richtung der entwässernden Muldenrinne vorgesehen.

Der geplante Oberbau wurde gemäß RStO 12 der Bauklasse 0.3 zugeordnet.

Gemäß vorliegendem Bodengutachten ist aufgrund der Frostempfindlichkeit des Untergrundes ein Fahrbahnaufbau von 45 cm Gesamtstärke erforderlich. Dieser wird in der Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.

Zusätzlich gibt das Bodengutachten einen Bodenaustausch in einer Stärke von ca. 0,20 m vor, um ein flächig ausreichend tragfähiges Planum zu erzielen.

Zu der Entsorgungssituation gibt der Bodengutachter an, dass der Bodenaushub im Bereich der geplanten Straßentrasse als Z0-Material einzustufen ist, das entsprechend wiederverwendet werden kann bzw. bei Deponierung auf die Deponieklasse 0 zu verbringen ist.

Es ist zu empfehlen, grundstücksbezogen weitere Baugrundgutachten zur Feststellung der Standsicherheit durchzuführen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser etc. erfolgt über den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vom Felderweg aus. Eine Trafostation im Baugebiet ist nicht erforderlich. Die Stromversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal, der bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens vor ca. 10 Jahren verlegt wurde, kommt überwiegend in der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen. Die von Osten anschließende PE-Druckleitung sowie der Kanalanschlussbereich in Richtung Süden, zur Ulrichstraße hin, werden durch ein jeweils 3,00 m breites Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtentwässerung der Hansestadt Wipperfürth gesichert.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt oder auf den Grundstücken versickert werden. Ausgenommen hiervon sind die privaten Zufahrten und Stellplätze. Diese sind zwingend an den Mischwasserkanal anzuschließen. Letzteres gilt nur solange, bis eine Änderung der Wasserschutzgebietsverordnung hier eine eindeutige Regelung trifft und rechtsgültig ist.

Die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden kann aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

### 4.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter 2 ha Grundfläche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demgemäß ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

### **Belange des Bodenschutzes**

Die Untere Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises weist darauf hin, dass gemäß digitaler Bodenbelastungskarte eine Überschreitung der Vorsorgewerte im Oberboden prognostiziert wird. Im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes leitet sich hieraus die dringende Empfehlung ab, den Oberboden im Gebiet zu belassen, um einer möglichen Belastung von bisher unbelasteten Böden an anderer Stelle entgegenzuwirken (§ 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung).

### **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone IIb und III der Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung. Die räumliche Abgrenzung der Zonen ist nachrichtlich in die Planzeichnungen übernommen worden.

Im Rahmen der Bebauung sind die Regelungen der Schutzgebietsverordnung für die Schutzzone II und III anzuwenden.

## **5.0 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutz und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

## **6.0 Artenschutz, Umweltschadengesetz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Plangebiet planungsrelevanten Tierarten vorkommen. Es konnten jedoch keine essenziellen Habitatstrukturen, weder als Fortpflan-

zungs- noch als Ruhestätten festgestellt werden. Populationsrelevante Störungen durch die Realisierung des B-Plans sind genauso auszuschließen wie Verletzungen oder Tötungen. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 1 BNatSchG sind für das weitere Verfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung gemäß § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

Bei der Berücksichtigung des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) sind Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG und von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(2) BBodSchG zu ermitteln.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadensgesetzes einher (siehe hierzu Artenschutzprüfung, Anhang 2).

## 7.0 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des BP Nr. 94 umfasst insgesamt ca. 0,83 ha.

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.460 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 800 m <sup>2</sup>

## 8.0 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Vorhabenträger übernommen. Zwischen der Hansestadt Wipperfürth und den Vorhabenträgern wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

**Aufgestellt:**  
**Wipperfürth, 17.11.2014**