

ANLAGE 4

**Bebauungsplan Nr.103
der Hansestadt Wipperfürth**

„Gewerbegebiet Voßkuhle“

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Grundlagen

1.2 Ziel und Zweck der Planung

1.3 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

2. Lage des Plangebietes

3. Vornutzung des Plangebietes

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

5. Inhalte der Planung

5.1 Erschließung des Plangebietes

5.2 Ruhender Verkehr im Plangebiet

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

5.5 Natur und Landschaft, Grünflächen

5.6 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

6. Planauswirkung

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Grundlagen

Am 09. September 2015 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 103 „Gewerbegebiet Voßkuhle“ beschlossen, um auf einem Grundstück mit der Fläche von ca. 0,5 ha in Wipperfürth an der Voßkuhle ortsarronidierte Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Gewerbegebiet dar; der aufzustellende Bebauungsplan soll hierfür die baurechtlichen Grundlagen schaffen.

Die Planinhalte sind die Festsetzung von Gewerbegebieten, die Festsetzung der Baufenster sowie die Ausgleichsflächen.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Das Gebiet soll die vorhandenen Gewerbeflächen an der Leiersmühle abrunden. Es ist die Schaffung von Bauflächen für Gewerbetreibende vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich der Nachbarschaft anpassen.

1.3 Rechtliche Grundlagen / Verfahren

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Lage des Plangebietes

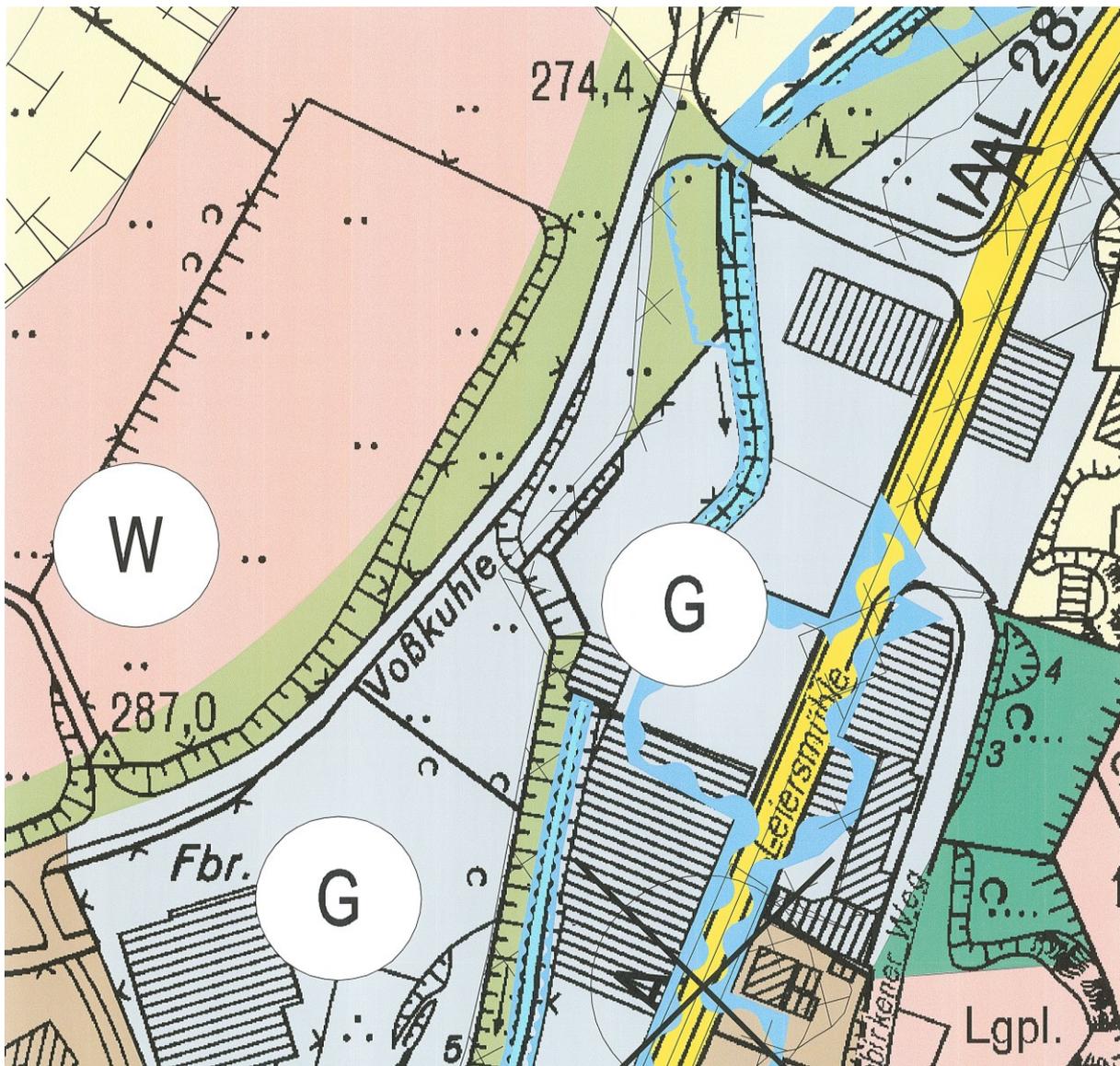
Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtzentrums der Hansestadt Wipperfürth.

Sowohl östlich als auch südlich befinden sich Gewerbebetriebe. Nördlich und westlich erstrecken sich Grünlandflächen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha. Begrenzt wird das Plangebiet im Westen und Norden durch die Straße Voßkuhle. Im Osten bildet der Bachlauf Hönnige die natürliche Abgrenzung des Plangebietes.

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

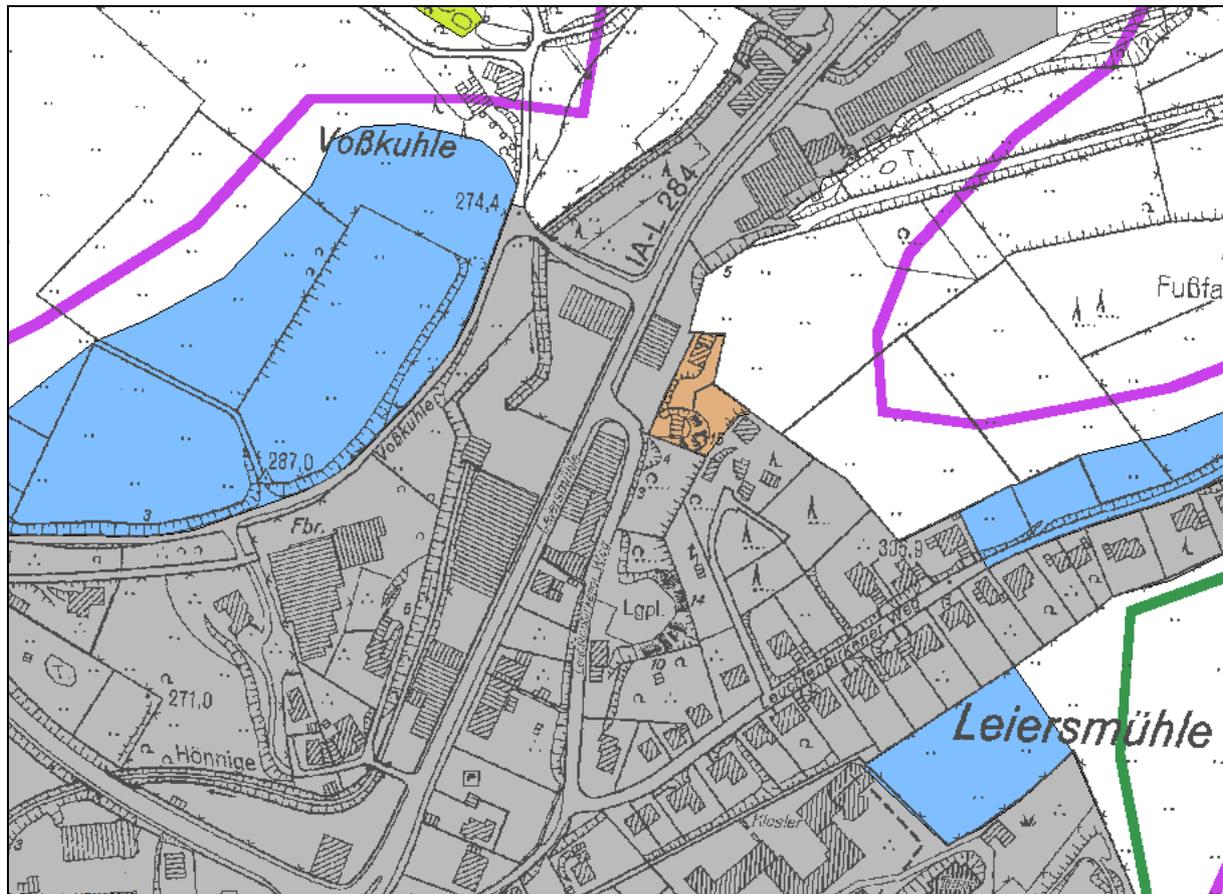
Es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth für das Plangebiet, ebenso ist auch kein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth weist für das Plangebiet Gewerbefläche sowie entlang der Hönnige noch teilweise eine Grünfläche aus. Desweiteren ist eine Teilfläche des Gebietes als Altlastenverdachtsfläche nach §5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o. Maßstab)

Im Landschaftsplan Nr.6 Wipperfürth des Oberbergischen Kreises wird die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen mit im Westen angrenzender Wohnbebauung.



(Auszug aus dem Landschaftsplan Nr.6, o. Maßstab)

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) wird der Bereich am Rande des Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

5. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet aus mit dem Ziel, die bestehenden umliegenden Gewerbeflächen abzurunden sowie die brachliegenden Flächen wieder nutzbar zu machen. Die Flächen sollen kleinen und mittleren Gewerbebetrieben die Möglichkeit bieten, sich anzusiedeln und somit die Gewerbefächensituation der Hansestadt Wipperfürth nachhaltig zu verbessern.

5.1 Erschließung des Plangebietes

Die neuen Grundstücke werden durch die vorhandene öffentliche Straße „Voßkuhle“ erschlossen. Desweiteren ist optional angedacht, dass Teilbereiche des Gebietes von der Leiersmühle her erschlossen werden. Hierzu ist es möglich die Überfahrt über die „Hönnige“ (Flurstück 1930) zu nutzen um Teilflächen zu erschließen.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf der örtlichen Straße ist die Anbindung der neuen Grundstücke mit Ein- und Ausfahrten nicht verkehrsgefährdend.

Genutzt wird die Straße, die in einer Sackgasse endet, lediglich von den Anliegern und einem vorhandenen Gewerbebetrieb.

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt dadurch, dass die Mülltonnen an den Straßenrand der öffentlichen Verkehrsfläche gestellt werden und hier durch das zuständige Entsorgungsunternehmen entleert werden. Diese Verfahren ist äquivalent mit dem Vorgehen der bereits bestehenden umliegenden Bebauung.

5.2 Ruhender Verkehr im Plangebiet

Parkmöglichkeiten bestehen auf den Baugrundstücken, sowohl innerhalb des Baufensters als auch in der separat gekennzeichneten Fläche in der Stellplätze angedacht sind. Auf Grund der Größe der Baugrundstücke ist genügend Platz, auch im seitlichen Grenzabstand der Baukörper Garagen bzw. Stellplätze anzulegen. Der Nachweis der benötigten Stellplätze pro Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Im Verkehrsraum sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen, so dass für die Kunden der Gewerbebetriebe auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke Parkraum geschaffen werden muss.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgeschrieben werden.

In den Festsetzungen werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (z.B. Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Vergnügungsstätten, Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI).

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die Firsthöhen im Baugebiet werden für zwei Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung festgesetzt und geben somit eine Höhenentwicklung vor, die sich der Umgebung und Topographie anpasst. Die Dächer können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder als Sheddach ausgebildet werden.

Es ist eine Bebauung mit Gewerbeeinheiten zulässig, wobei die Grundflächenzahl mit einer Obergrenze von 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt wird. Durch die relativ ebene Topographie innerhalb der einzelnen Nutzungsfestsetzungen ist ebenso eine gute bauliche Ausnutzung des Gewerbegebietes gewährleistet.

Die Zahl der Wohnungen je Gewerbeeinheit ist auf eine beschränkt. Diese muss jedoch vom Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder einer Aufsichts- oder Bereitschaftsperson bewohnt werden. Maximal ist eine Wohnung von 130m² Grundfläche zulässig. Freistehende Wohnhäuser sind nicht zulässig.

Die geforderten Grenzabstände nach der Landesbauordnung NRW können eingehalten werden.

Die Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Gewerbe in Wipperfürth gestellt werden.

5.5 Natur und Landschaft, Grünflächen

Durch die neuen Bauflächen entsteht ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG.

Die Ermittlung der Wertigkeit des Baugebietes wird nach dem Bewertungsverfahren FROEHLICH und SPORBECK / Methode Ludwig erfasst und bewertet. Das Defizit

soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Unabhängig von der Eingriffs-/Ausgleichsregelung des Bundes-Naturschutzgesetzes bleiben Flächen im Gebiet erhalten bzw. werden ökologisch weiterentwickelt.

Aus der webbasierten Bodenkarte 1: 50 000 von Nordrhein-Westfalen (Darstellung der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW) ist das Plangebiet gekennzeichnet von flachgründigen Felsböden (B32). Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig sowie teilweise schwach steinig aus Solifluktionsbildung des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden.

5.6 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Die vorhandene städtische Kanalinfrastuktur liegt in der Straße „Leiersmühle L284“. Sie ist ausreichend dimensioniert, um das Abwasser aus dem neuen Gewerbegebiet aufzunehmen. Auf Grund der topografischen Verhältnisse sollte es möglich sein, dass die Bauplätze mit einem Freilaufkanal das Schmutzwasser entsorgen. Dieser Kanal wird über das Flurstück 1930 bis an die Straße „Leiersmühle L284“ gelegt und privatrechtlich durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers, dass auf den Baugrundstücken anfällt, erfolgt entweder durch Einleitung in den Mischwasserkanal in der Straße „Leiersmühle L284“ oder es kann auf den Grundstücken versickern bzw. in die „Hönnige“ eingeleitet werden. Die hierzu erforderlichen Genehmigungen werden jeweils im Zuge der einzelnen Bauanträge eingeholt.

5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Strukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Die benannte Fläche ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth ist seit Dezember 2007 rechtskräftig. Der Prozess der Neuaufstellung war geprägt von einer intensiven Auseinandersetzung mit Entwicklungsperspektiven und –möglichkeiten. Bewusst hat man sich für eine Darstellung von Gewerbeflächen als arrondierende Flächen entschieden, um z.B. auf vorhandene Infrastruktur zurückgreifen zu können. Im vorliegenden Fall wird eine vorhandene Straße und Kanalinfrastruktur genutzt.

Die zukünftige Inanspruchnahme der benannten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 dient der klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Infrastrukturen werden genutzt und eine künftige verkehrs- und ressourcenschonende Gewerbestruktur begünstigt.

6. Planauswirkung

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des BP Nr. 103 umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

Gewerbegebiet	ca. 4.600 m ²
davon Nettobauland	ca. 3.500 m ²
Verkehrsflächen	0 m ²
Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft	ca. 500 m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Auswirkungen

In Wipperfürth gibt es neben der Nachfrage nach großen Baugrundstücken auch die Nachfrage nach etwas kleineren Baugrundstücken für kleine und mittlere Gewerbebetriebe. Dieser Nachfrage kommt diese Abrundung der umliegenden Gewerbegebiete nach. Somit wird ein Angebot bereitgestellt, dass eventuell der Abwanderung von Betrieben entgegen wirken kann.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden von den Planbegünstigten und der Stadt Wipperfürth zu je einem Drittel übernommen.