

**Bebauungsplan Nr. 106
der Hansestadt Wipperfürth**

„Jostberg - Ober der Kapelle“

Begründung

Teil I

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

- 1. Anlass und Grundlagen**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Lage des Plangebietes**
- 4. Vornutzung des Plangebietes**
- 5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan**
- 6. Inhalte der Planung**
 - 6.1 Erschließung des Plangebietes**
 - 6.2 Ruhender Verkehr im Plangebiet**
 - 6.3 Art der baulichen Nutzung**
 - 6.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche**
 - 6.5 Natur und Landschaft, Grünflächen**
 - 6.6. Lärmvorbelastung**
 - 6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser**
- 7. Planauswirkung**

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 02. März 2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 106 „Jostberg-Ober der Kapelle“ beschlossen, um auf einem Grundstück mit der Fläche von ca. 0,85 ha in Wipperfürth-Hämmern am Jostberg ortsarrondiertes Wohnen zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt diesen Bereich teilweise als Wohnbaufläche dar; der aufzustellende Bebauungsplan soll hierfür die baurechtlichen Grundlagen schaffen.

Die Planinhalte sind die Festsetzung von Wohngebieten, die Festsetzung der Bauflächen einschließlich der erforderlichen Erschließung sowie die Ausweisung von Grünflächen.

2. Ziel und Zweck der Planung

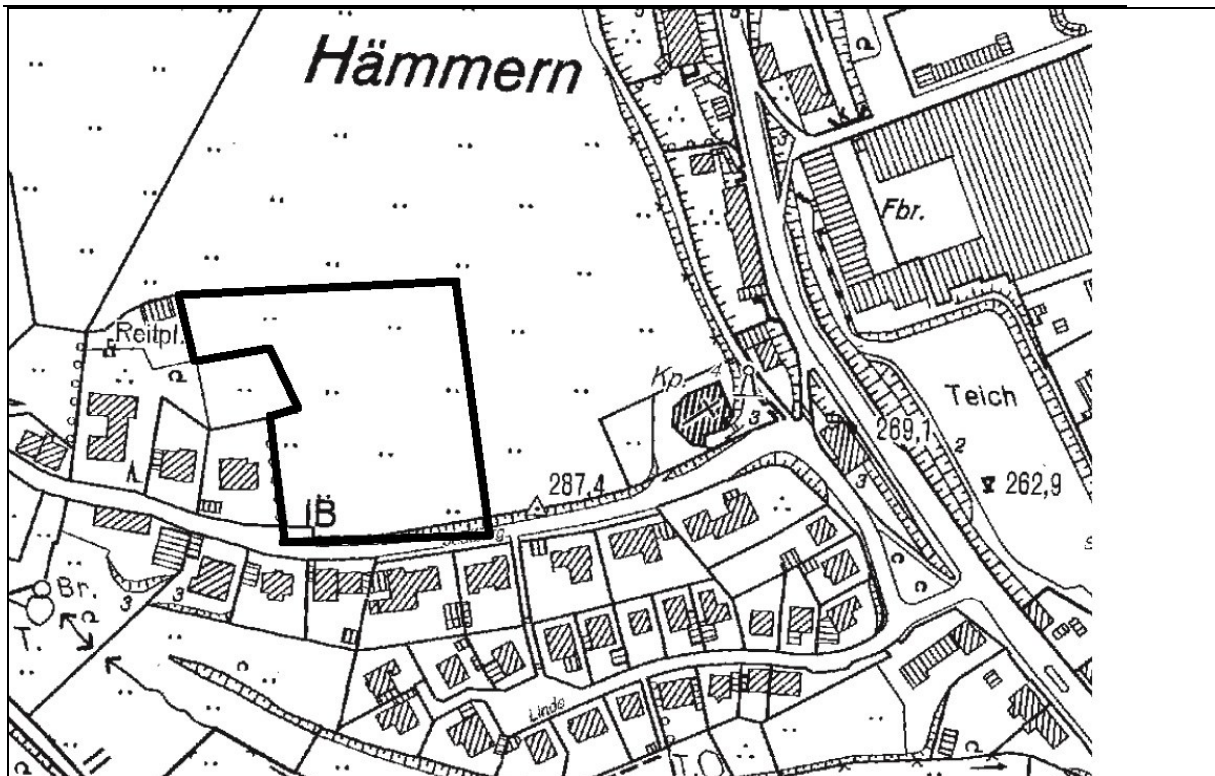
Das Gebiet soll den Wohnbereich am Jostberg abrunden. Es ist die Schaffung von Bauflächen für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

3. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hämmern, am nordöstlichen Rand der bestehenden Siedlung am Jostberg.

Sowohl westlich als auch südlich des Plangebietes besteht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Nördlich und östlich erstrecken sich Grünlandflächen. In unmittelbarer Nähe liegt östlich die Kirche St. Anna.

Die Größe des Gebietes beträgt ca. 0,85 ha.

Übersichtskarte:

(Oberbergischer Kreis – Geoinformation und Liegenschaftskataster, Auszug aus der DGK 5 ohne Maßstab)

4. Vornutzung des Plangebietes

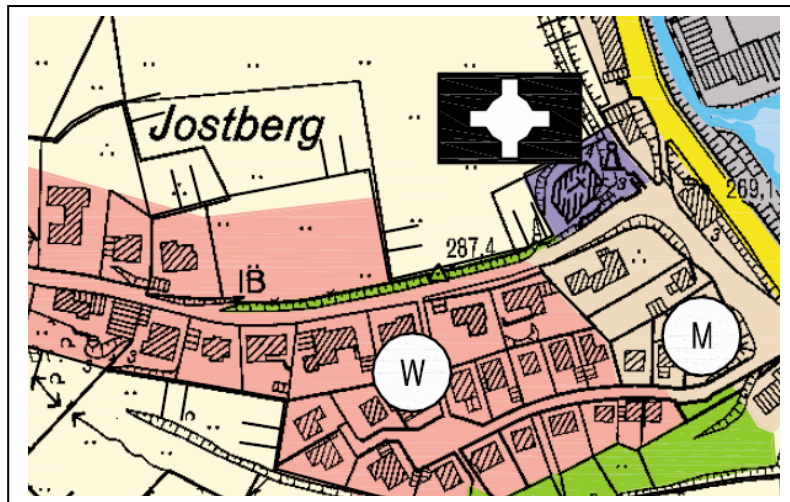
Die Flächen des Plangebietes bestehen aus Grünanlagen bzw. Weideflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Bäume bzw. Gehölzarten existieren auf der zukünftigen Wohnbaufläche nicht.

Im südlichen Bereich existiert ein Saum von Laubbäumen, der auf städtischen Besitz steht und weitestgehend unangetastet bleibt. Lediglich zwei Stiche werden durch diesen Grünstreifen gelegt, wodurch die zukünftigen Baugrundstücke erschlossen werden.

5. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB und im südlichen Bereich als zusammenhängende Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, o. Maßstab)

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Jostberg als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Funktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung ausgewiesen.

Der Landschaftsplan Nr.6, der seit 04.05.2013 rechtskräftig ist, weist nördlich der Wohnbaufläche ein Landschaftsschutzgebiet aus.

6. Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet ausweisen sowie die Erschließung und die Anlage von Grünflächen regeln. Ziel ist die Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern zur Abrundung der vorhandenen Siedlung und Abgrenzung dieser zum freien Landschaftsraum.

6.1 Erschließung des Plangebietes

Die neuen Grundstücke sollen durch zwei Stiche erschlossen werden, die an die öffentliche Verkehrsfläche Jostberg anschließen. Nach dem „Durchdringen“ des Grüngürtels weiten sich die Stich auf, so dass jeweils von einem Stich aus zwei Baugrundstücke erschlossen werden können.

Die zwei Stichstraßen werden als Mischverkehrsfläche hergestellt. Ein separater Bürgersteig ist nicht vorgesehen. Der Flächenverbrauch und die Kosten können durch den geringen Ausbaugrad der Straßen sehr gering gehalten werden.

Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens am Jostberg und der zu erwartenden geringen Frequentierung der zwei Stiche sind die Einmündungsbereiche dieser Straßen nicht verkehrsgefährdend.

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.

6.2 Ruhender Verkehr im Plangebiet

Parkmöglichkeiten bestehen auf den Baugrundstücken, sowohl innerhalb des Bau-fensters als auch außerhalb jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze. Auf Grund der Größe der Baugrundstücke ist genügend Platz auch im seitlichen Grenz-abstand der Wohnhäuser 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 die Besucher auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke Parkraum finden.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgeschrieben werden.

In den Festsetzungen werden Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Vergnügungsstätten, Anlagen für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes). Für diese Nutzungsarten bestehen ausreichende Ansiedlungsmöglichkeiten anderswo im Stadtgebiet von Wipperfürth.

6.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die Firsthöhen im Baugebiet werden an vier Stellen im Baugebiet festgesetzt, entsprechend vier potenziellen Bauvorhaben explizit festgelegt und geben somit eine Höhenentwicklung vor, die sich der Umgebung anpasst. Sollten die Bauvorhaben anders angeordnet werden, so sind die Firsthöhen zu interpolieren. Die Dächer können als Satteldach, Pultdach, Mansarddach oder Walmdach ausgebildet werden. Die Firstrichtung ist einheitlich in Ost-West-Richtung festgeschrieben und geht somit mit der umliegenden Bebauung einher.

Es ist eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen zulässig.

Die Grundflächenzahl wird mit einer Obergrenze von 0,3, die Geschoßflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Durch diese geringen Obergrenzen bleibt der lockere Gebietscharakter erhalten und die bauliche Nutzung und die Bauweise passen sich der vorhandenen Bebauung an. Durch die relativ flache und gleichmäßige Topographie ist ebenso eine gute bauliche Ausnutzung des Baugebietes gewährleistet.

Die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus wird auf maximal 2 festgesetzt, um das Verkehrsaufkommen und den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu begrenzen.

Die geforderten Grenzabstände nach der Landesbauordnung NRW können eingehalten werden.

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

6.5 Natur und Landschaft, Grünflächen

Durch die neuen Bauflächen und die Erschließungsflächen 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 (B33, B34). Über devonischem Festgestein (Sandstein, Tonstein und Schluffstein) lagert eine bis zu 30 cm dünne Schicht aus schluffigem Lehm, steinig-grusig sowie tlw. schwach steinig aus Solifluk-tionsbildung des Jungpleistozäns bis Holozäns unter einer im Mittel 30 cm starken Abdeckung aus humosem Oberboden.

6.6 Lärmvorbelastung

Das Baugebiet liegt an der Anliegerstraße Jostberg. Das Verkehrsaufkommen ist alleine schon durch die beengte Fahrbahnsituation relativ gering. Genutzt wird die Straße von den Anwohnern, dem Durchgangsverkehr zu den nächsten Weilern Isenburg und Arnsberg bzw. zeitweise auch zur Umfahrung, falls auf der B237 erhöhtes Verkehrsaufkommen herrscht. Desweiteren wird der Verkehrslärm aber durch die vorgelagerte Böschung und die vorhandenen Bäume gemildert.

Die Bundesstraße B237, die in ca. 200m Luftlinie verläuft, bedeutet ebenfalls lärmtechnisch keine Belastung für das Baugebiet. Der Verkehrslärm wird durch die vorgelagerte Bebauung und die mit aufstehendem Bewuchs vorhandenen Böschungen eingedämmt.

6.7 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Die vorhandene städtische Kanalinfrastruktur ist ausreichend bemessen, um das häusliche Abwasser aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Der nächstgelegene Anschlusspunkt befindet sich unterhalb in einem Stichweg zwischen der Straße Jostberg und der Straße Linde (HS 10010010). Der erforderliche Verbindungskanal wird auf Grund der topografischen Verhältnisse als Freilaufkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt.

Das Oberflächenwasser der Hof- und Zufahrtsflächen wird über den bestehenden Straßenseitengraben bei Anschluss an den unterhalb liegenden Regenwasserkanal (HR 10010035) abgeleitet.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll auf den einzelnen Baugrundstücken versickern.

7. Planauswirkung

Flächenbilanz

Insgesamt werden ca. 0,85 ha Brutto-Baufläche ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete WA:	ca. 3.320 m ²
davon Nettobauland:	ca. 1.190 m ²

private Grünflächen:	ca. 890 m ²
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (A1, A2)	ca. 4.384m ²

Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich.

Demographische Auswirkungen

In Wipperfürth gibt es neben der Nachfrage nach kleinen Baugrundstücken auch die Nachfrage nach etwas großzügigeren Baugrundstücken für größere, frei geplante Wohnbebauung. Dieser Nachfrage kommt diese Abrundung des vorhandenen Wohngebietes nach. Somit wird ein Angebot bereitgestellt, dass evtl. der Abwanderung entgegen wirken kann.

Kosten

Die Kosten der Planrealisierung werden vom Planbegünstigten übernommen.