

Bebauungsplan Nr. 110 der Hansestadt Wipperfürth Don-Bosco-Weg

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 15.09.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg beschlossen, um einem Antrag auf Ermöglichung eines Mutter-Kind-Hauses am Don-Bosco-Weg zu entsprechen. Der Flächennutzungsplan stellt für das beantragte Grundstück Gemeinbedarfsfläche dar. Es befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für ein Mutter-Kind-Haus kann nicht erteilt werden, da keine prägende Bebauung in unmittelbarer Umgebung vorhanden ist. Das schließt ein Einfügen in den baulichen Zusammenhang offensichtlich aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Einbeziehung weiterer Grundstücke am Don-Bosco-Weg nicht nur sinnvoll, sondern auch zwingend geboten. Die angrenzenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Ohne einen entsprechenden Bebauungsplan fehlt es jedoch - wie auch für das Mutter-Kind-Haus - am erforderlichen Baurecht zur Nutzung der Grundstücke als Wohnbauland. Da sich Bauleitplanung i. d. R. nicht auf ein einzelnes Grundstück, sondern einen fassbaren städtebaulichen Kontext bezieht, wird der Bebauungsplan entsprechend größer gefasst, als bei der Antragsstellung beantragt.

Der Don-Bosco-Weg weist nicht den Ausbaustandard aus, der für ein - wenn auch räumlich kleines - Wohngebiet angemessen ist. Der Bebauungsplan verfolgt auch das Ziel, die verkehrliche Erschließung neu zu regeln und die planungsrechtlichen Grundlagen für einen den Mindestanforderungen an eine Wohnerschließung angemessenen Ausbau des Don-Bosco-Weges zu schaffen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die katholische Kirchengemeinde St. Nikolaus betreibt am Don-Bosco-Weg sehr erfolgreich eine Kindertageseinrichtung. Da das Grundstück über eine mehr als ausreichende Größe verfügt, soll es eine weitere Sozialeinrichtung in Ergänzung zu der qualifizierten Familieneinrichtung aufnehmen. Geplant ist ein Mutter-Kind-Wohnheim, das sich seinerseits ideal mit der Kindertageseinrichtung ergänzt. Dieses Vorhaben wird von der Hansestadt Wipperfürth ausdrücklich als gemeinwohlrelevant unterstützt.

Die noch unbebauten Grundstücksflächen auf dem Kirchengrundstück grenzen an weitere, bislang unbebaute Grundstücke, die als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth als Wohnbauland dargestellt sind. Allerdings ist der Abstand zu der sich weiter westwärts am Don-Bosco-Weg anschließenden Bestandsbebauung zu groß; er entzieht sich einer Betrachtung als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB, der als eine der Grundvoraussetzungen für eine Baugenehmi-

gung im zusammenhängend bebauten Innenbereich der Städte ein Einfügegebot formuliert, wonach sich Art und Maß einer Baulückenbebauung quasi aus sich selbst heraus ergeben muss in stringenter Anlehnung an die jeweilige Nachbarbebauung. Das ist bei der Baulücke am Don-Bosco-Weg sicher nicht gegeben. Ihre Größe entzieht sie aber nicht den Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich wie sie der § 13a BauGB ausdrücklich vorsieht und fördert.

Diese Grundstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg einbezogen, um auch an dieser Stelle die vorbereitenden Planungen des Flächennutzungsplanes in konkretes Baurecht zu wandeln und damit einen Beitrag zu leisten zur Bereitstellung von dringend nachgefragtem Wohnraum in integrierter Lage nah an allen zentralen Einrichtungen der Wipperfürther Innenstadt.

Der Don-Bosco-Weg diente bisher lediglich der Erschließung des ehemaligen Friedhofes und einiger weniger Wohnhäuser. Erst mit dem Kindergarten nahm die Erschließungslast zu, ohne allerdings einen sofortigen Ausbau nötig zu machen, da die Anbindung des Kindergartens unmittelbar in gerader Linie aus der Einmündesituation in die Lüdenscheider Straße erfolgt und gerade noch funktional ist. Weitere Erschließungsfunktionen, besonders mit den Ansprüchen der Ver- und Entsorgung und der Feuerwehr- und Rettungsdienste, lassen sich angesichts der geringen Breite und der engen Linienführung nicht abbilden. Die Hansestadt Wipperfürth hat daher eine Ausbauplanung für den Don-Bosco-Weg in Auftrag gegeben, die als Entwurf vorliegt und in diesen Bebauungsplan eingearbeitet wird. Um die damit verbundenen bauliche Eingriffe so gering wie möglich zu halten, wird eine Einbahnwegführung vorbereitet. Dennoch werden vor Allem im Kurvenbereich vor dem Kindergarten zusätzlich zu der bisherigen Verkehrsfläche weitere Flächen benötigt, die in geringem Umfang das Grundstück des ehemaligen Friedhofs beanspruchen. Zusätzlich in den Geltungsbereich einbezogen und in der Ausbauplanung berücksichtigt werden auch die Stellplätze, die an der Ostgrenze innerhalb des Friedhofsgrundstückes angelegt sind.

3. Verfahren

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007 wurde der § 13a in das BauGB mit dem Ziel eingeführt, die Umsetzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Verfahren wie auch materiell zu fördern. Das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB zielt u. a. auf Maßnahmen der Nachverdichtung im Siedlungskontext.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich zwischen der Lüdenscheider Straße und dem Siedlungsbereich Düsterohl bis zur Ostlandstraße zuzuordnen.

Die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich bei der Umsetzung des Bebauungsplans versiegelte Fläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von lediglich etwas mehr als einem Hektar deutlich unter der Grenze von 20.000 m², die der § 13a BauGB als oberen Schwellenwert für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorsieht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine wesentlich geänderte Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand.

Ohne eine erhebliche Zunahme der Versiegelung der vorgesehenen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Sachverhalt, dass eine UVP-Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung) für die hier im Wesentlichen

der Bestandsergänzung dienende Ausweisung von Bauflächen im Innenbereich ausgeschlossen werden kann, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abgesehen werden; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von diesen Regelungen wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenfalls verzichtet.

Auch stellen die Planinhalte keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar. Der geplante Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt. Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist damit kein Eingriffstatbestand herzuleiten. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zu dieser Bebauungsplanänderung ist somit nicht erforderlich.

Der mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegte Geltungsbereich wurde vor der Erstellung der Ausbauplanung für den Don-Bosco-Weg gefasst und berücksichtigte noch nicht den erforderlichen Zugriff auf die zur Erweiterung der Fahrbahn benötigten Geländeabschnitte des alten Friedhofes. Mit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Geltungsbereich dem Entwurf der Ausbauplanung angepasst.

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den Bereich des Kindergartens und des Kirchengrundstücks als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Ergänzung "Kindergarten" dar. Die Baugebietsdarstellung entlang des Don-Bosco-Weges setzt sich als Wohnbaufläche fort. Sowohl der östliche wie auch der westliche Einmündungsbereich des Don-Bosco-Weges nehmen an einer Mischgebietsdarstellung teil.

Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Hansestadt Wipperfürth.

Im Westen des Plangebietes schließen sich zunächst die noch vom Don-Bosco-Weg mit erschlossenen Wohnbaugrundstücke an, dahinter liegen die Gemeinbedarfsflächen des EvB-Gymnasiums und des Alten Seminars an der Lüdenscheider Straße. Westlich liegen einige Wohnbaugrundstücke, die von der Lüdenscheider Straße aus erschlossen sind.

Nach Osten folgt die gemischte, in der Hauptsache jedoch durch Wohnen geprägte Bebauung, die an der Lüdenscheider Straße liegt oder von dort aus erschlossen wird, so auch über den Ostteil des Don-Bosco-Weges.

Nach Süden schließen sich die von Einzel- und Doppelhäusern geprägten Wohnbereiche an der Hindenburgstraße an.

Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Planzeichnung und der vorstehenden Abbildung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,1 ha.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von zwei Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei das Allgemeine Wohngebiet WA¹ das geplante Mutter-Kind-Heim aufnehmen wird. Der bereits mit dem Kindergarten bebaute nordöstliche Grundstücksbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Das Allgemeine Wohngebiet WA² ist für weitere Neubauten vorgesehen. Durch die Vorgabe eines Baufensters (von Baugrenzen umfahrene Flächen) soll eine straßenbegleitende Bauweise mit hinterliegenden Freiflächen ermöglicht werden.

Bestandteil des Bebauungsplanes ist darüber hinaus die Erschließung der Baugebiete über den Don-Bosco-Weg, der gemäß der bereits vorliegenden Ausbauplanung neu gestaltet werden soll.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie in der südwestlichen Plangebietsecke wird die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nicht motorisierten Verkehr mit der planungsrechtlichen Sicherung zweier vorhandener Fußwegeverbindungen sichergestellt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den vorhandenen Kindergarten unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und entsprechend der Nutzung in den Textlichen Festsetzungen definiert.

Das geplante Wohnheim (Mutter-Kind-Haus) entspricht in seiner Nutzungsausprägung eher einem Wohngebiet und weniger den Nutzungen, die ansonsten und üblicherweise auf Flächen für den Gemeinbedarf betrieben werden (z. B. Schulen, Kirchen, Sportplätze, öffentliche Verwaltungen). Konflikte, die aus der engen Nachbarschaft der beschriebenen vorhandenen wie geplanten Nutzungen mit den Allgemeinen Wohngebieten (sowohl den neu geplanten als auch den bestehenden u. a. an der Hindenburgstraße) entstehen könnten und die nicht wohngebietsverträglich wären, sind nicht zu erwarten. Der südwestliche Teilbereich des Kirchgrundstücks wird als Allgemeines Wohngebiet WA¹ ausgewiesen. Diese Ausweisung und die entsprechende Nutzungsdeklarierung in den Textlichen Festsetzungen erlaubt auch gegebenenfalls eine spätere, nicht ausschließlich der Nutzergruppe "Mütter mit Kindern" dienende Nutzung des geplanten Heimes.

Die sich weiter südlich anschließenden Grundstücke werden ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das WA² unterscheidet sich vom vorgenannten WA¹ durch die vorgegebene Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung, nicht aber durch die Art der baulichen Nutzung.

Die Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete ermöglicht, neben dem Wohnen selbst auch wohnaffine, also das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen im Wohngebiet unterzubringen und gegebenenfalls den Komfort für die Bewohner zu verbessern. In den Festsetzungen werden aber Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs in diesem kleinteiligen Bereich ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene bzw. auch die vorhandene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungswesens).

Unter den zulässigen Nebenanlagen werden Gartenhäuser gesondert ausgeführt. Deren Größe richtet sich auf Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nach den Vorgaben der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Die weiteren Regelungen sollen sicherstellen, dass sich Gartenhäuser nicht zu Wohnersatzräumen außerhalb der Baufenster entwickeln können.¹

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sicherstellen, dass sich das geplante Mutter-Kind-Heim als bauliche Ergänzung zum vorhandenen Kindergarten zu einem als zusammen gehörend empfundenen Ensemble einfügt. Auch die sich südwestlich anschließende potentielle Wohnbebauung soll einfügend vermitteln zwischen dem Ensemble aus Kindergarten und Mutter-Kind-Heim und der Bestandsbebauung am Don-Bosco-Weg und der Hindenburgstraße.

Hierzu wird in der Kombination aus Bauhöhenfestsetzung und der höchstens zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen eine ungefähre Gebäudekubatur vorgezeichnet, deren Erscheinungsbild durch die ergänzenden Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 86 Bauordnung (BauO NRW) noch weiter detailliert wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA² soll neben den zwei Vollgeschossen ein Ausbau des Dachgeschosses möglich sein. Dafür sorgen die Festsetzungen zu einer vergleichsweise großzügigen maximalen Bauhöhe. Diese maximale Bauhöhe wird definiert als Oberkante OK, womit sowohl Sattel- als auch Pultdächer gleichermaßen erfasst werden. Gleichzeitig definiert die maximale Höhe der Oberkante OK auch den obersten Gebäudeabschluss für Flachdächer von allseitig zurückgesetzten Dachgeschossen (Staffelgeschossen), die in den gestalterischen Festsetzungen als ausdrücklich zulässig bestimmt werden. Eine solche Bauweise mit den durch die Staffelung entstehenden Dachterrassen soll ermöglicht werden, weil sie wegen der Hanglage und den talwärts orientierten Blickbeziehungen bei der Straßenrandbebauung sehr reizvoll sein kann.

Die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt auf Anregung der Unteren Bauaufsichtsbehörde ausschließlich durch die maximale Höhe der Oberkante OK eines Gebäudes. Auf die Festlegung der zulässigen Höhe des Erdgeschossfußbodens als Bezugshöhe wird verzichtet. Um aber Gebäude mit Geschossen, die bauordnungs-

¹ Änderungen an der Begründung nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluss vom 27.06.2017 sind durch *Kursivdruck* hervorgehoben.

rechtlich (noch) keine Vollgeschosse sind, aber durch ein aufstehendes Keller-/Untergeschoss z. B. für gebäudeintegrierte Garagen und ein ausgebautes Dachgeschoss die Kubatur als bis zu viergeschossig erscheinen lassen zu verhindern, werden ergänzende Festsetzungen zur Ausrichtung von Pultdächern neu aufgenommen: wenn Pultdächer ihre niedrige Seite (Traufseite) der Straße und die höhere Seite dem Hang zuwenden, wird das (mögliche) Dachgeschoss von der Straße aus nicht als Vollgeschoss wahrgenommen werden können. Ein (Garagen-)Untergeschoss bleibt aber möglich.²

Auf die Festschreibung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird für den Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg mit Bedacht verzichtet: für den Kindergarten und das geplante Mutter-Kind-Heim machte eine solche Festsetzung erkennbar keinen Sinn und auch im WA² ist mit dem langen Baufensterband und den noch völlig offenen und nicht näher bestimmten Möglichkeiten für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Mehrparteienwohnhäusern eine Festlegung nicht gewünscht. Entscheidend für den Grad der Ausnutzung von Wohneinheiten sind vielmehr die Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb der Baugrundstücke z. B. beim Stellplatznachweis im Rahmen der Baubeantragung. Ein Rückgriff auf Stellflächen im öffentlichen Straßenraum wird wegen des sehr beengten Straßenraumes im Bereich der Baugebiete nicht möglich sein.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die dem Planziel einer angemessenen Nachverdichtung gerecht wird. Dieses Maß soll auch für die Gemeinbedarfsfläche des Kindergartens gelten. So soll insbesondere den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung bezogen auf einen großen allgemeinen Rahmen Rechnung getragen werden. Eine Nachverdichtung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO wäre kaum angemessen. Andererseits wird eine zu hohe, einem Alles in Allem durch Wohnen geprägtem Gebiet in innerstädtischer Randlage unangemessene bauliche Dichte vermieden.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschah auf Antrag der katholischen Kirchengemeinde St. Nikolaus, die auch eine erste Konzeption für den Neubau des Mutter-Kind-Heimes vorlegte. Sie geht - wie der Kindergartenbau - von einer zweigeschossigen Bebauung mit flachen und schwach geneigten Dachelementen aus. Dieses Konzept wird u. a. mit der ausdrücklichen Zulässigkeit dieser Dachformen in den Gestaltungsfestsetzungen berücksichtigt, aber auch mit der Vorgabe einer maximalen Bauhöhe, die einen Ausbau eines potentiellen Dachgeschosses hier nicht ermöglichen kann.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Wohnhäuser in Wipperfürth gestellt werden, um ein Minimum an einem einheitlicheren Siedlungsbild in diesem innenstadtnahen Bereich zu sichern.

² Änderungen an der Begründung nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluss vom 27.06.2017 sind durch *Kursivdruck* hervorgehoben.

6.4 Erschließung

Der Don-Bosco-Weg erschließt bisher zwei Wohnhäuser, eine Reihe von Stellplätzen am Alten Friedhof und den Katholischen Kindergarten. Das westliche Teilstück führt an der zu einem Wohngebäude umgebauten alten Schule vorbei und wird postalisch der Lüdenscheider Straße zugerechnet (Lüdenscheider Straße 18).

Dieser Erschließungslast entspricht der derzeitige Ausbauzustand des Don-Bosco-Weges in kaum ausreichender Weise. Die Fahrbahnbreite ist nicht für einen Begegnungsverkehr ausgelegt und die Mündungstrichter zur Lüdenscheider Straße viel zu gering dimensioniert. Dies führt zwangsläufig zu unbefriedigenden Konfliktsituationen insbesondere wegen der zumindest zeitweilig hohen Frequentierung zu den Öffnungs- und Schließzeiten des Kindergartens, da viele Kinder mit dem Auto zum Kindergarten gebracht bzw. abgeholt werden.

Im weiteren Verlauf des Don-Bosco-Weges nimmt der Ausbaugrad weiter ab. Die hier anliegenden Wohnbauflächen müssen als derzeit nicht vollständig erschlossen gelten. Lediglich ein Entwässerungskanal liegt bereits in der Verkehrsfläche und entspricht den Anforderungen an eine gesicherte Erschließung.

Für eine genehmigungsfähige Bebauung der anliegenden Grundstücke muss vorab die verkehrliche Erschließung der anliegenden Grundstücke durch einen Ausbau des Don-Bosco-Weges sichergestellt werden.

Um vor allem das Bringen und Abholen der Kindergartenkinder reibungsloser und sicherer zu gestalten, wurde bereits in einem ersten Schritt die Möglichkeit der Vergrößerung des Mündungstrichters zur Lüdenscheider Straße untersucht. Leider konnte, trotz mehrfacher Bemühungen, der für eine Vergrößerung des Mündungstrichters erforderliche Grunderwerb nicht realisiert werden.

Daraufhin wurde der Entwurf einer Ausbauplanung für den Don-Bosco-Weg beauftragt mit der Zielsetzung, durch ein Einbahnkonzept die Einmündesituation in die Lüdenscheider Straße auch ohne einen Grunderwerb zu entschärfen und den Gesamtausbaugrad möglichst gering zu halten. Die Verkehrsfläche kann so auf das absolut erforderliche Mindestmaß an Ausbauart und Flächeninanspruchnahme reduziert werden, was im Einklang steht zum Anspruch des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden besonders sparsam umzugehen.

Der vorliegende Ausbauentwurf sieht die Andienung von der Lüdenscheider Straße westlich neben der Zufahrt zum EvB-Gymnasium bzw. dem Alten Seminar vor. Die Fahrbahnregelbreite von 3,00 m ist für einspurigen Verkehr ausreichend, ein Begegnungsverkehr ist nicht zu berücksichtigen. Fahrbahnbegleitend ist einseitig ein erhabener Gehweg mit einer Breite von durchschnittlich 1,50 m vorgesehen. Lediglich an einer Engstelle wird diese Breite geringfügig unterschritten.

Die Einbahnstraße folgt dem weiteren Verlauf des Don-Bosco-Weges und mündet etwa auf Höhe der Filiale der Deutschen Post wieder auf die Lüdenscheider Straße.

Im Straßenraum des Don-Bosco-Weges ist ein Abwasserkanal bereits vorhanden. In diesen mündet ein von der Hindenburgstraße hangabwärts zum Don-Bosco-Weg führender Mischwasser-Kanal. Sein Verlauf durch die künftigen Baugebiete wird auf der Ebene der Bauleitplanung durch ein Leitungsrecht gesichert. Es muss aber noch durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch vollzugsfähig gemacht werden. *Anders als sonst üblich ist dieser Schutzstreifen mit 4 m geringfügig breiter festgesetzt; dies ist der stark hängigen Topografie geschuldet und folgt den Absprachen*

*zwischen Leitungsträger und Grundeigentümer.*³

Die erforderlichen Hausanschlussleitungen zur Erschließung des Mutter-Kind-Hauses und der möglichen neuen Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA² werden – wie üblich – im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Straße verlaufen müssen. Sie bedürfen aber keiner Sicherung durch Leitungsrechte oder dergleichen.

6.5 Ruhender Verkehr

Abgesehen von den nach wie vor anfahrbaren Stellplätzen auf dem Grundstück des Alten Friedhofes werden keine öffentlichen Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Das folgt aus den Anforderungen an einen möglichst flächensparenden Ausbau des Don-Bosco-Weges. Der Stellplatzbedarf, der aus den neu geplanten ebenso wie den bestehenden Nutzungen resultiert, muss (und kann) auf den Baugrundstücken selbst befriedigt werden.

6.6 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch sonst keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter bestehen; der Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg erfüllt diese Bedingungen. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen werden nicht angewendet.

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind bei jedem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Bedarf die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen. Die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange werden nachfolgend behandelt.

6.6.1 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Dabei stellen nicht der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst deren Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des 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, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht. Für diese planbeglei-

³ Änderungen an der Begründung nach der Offenlage gemäß Ratsbeschluss vom 27.06.2017 sind durch *Kursivdruck* hervorgehoben.

tenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfungsverfahren entwickelt (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). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und festgestellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten. Dazu wird auf die Wirkfaktoren der Planvorhaben abgezielt.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg, PLANWerk, Dormagen im April 2017). In einem ersten Schritt wird die mindestens vierteljährlich aktualisierte Online-Datenbank des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur-, und Verbraucherschutz (MUNLV) NRW ausgewertet, die Listen der in Frage kommenden planungsrelevanten Arten enthält, aufgeschlüsselt nach den räumlichen Bezugseinheiten der Messtischblätter in NRW und nach insgesamt 24 Lebensraumtypen.

Für die drei das Plangebiet charakterisierenden Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen, vegetationsarme oder -freie Flächen (z. B. versiegelte Verkehrsflächen oder aufstehende Gebäude) sowie Kleingehölze, Bäume, Alleen, Gebüsche und Hecken werden eine Fledermausart und 21 Vogelarten als im entsprechenden Messtischblattquadranten 4810/3 vorkommend identifiziert.

Ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten im Plangebiet und dem potentiell eingriffsrelevanten Umfeld ist jedoch auf Grund der Habitatausstattung und der massiven anthropogenen Überformung sicher auszuschließen. So fehlt es an freistehenden alten und hohen Bäumen als Ansitzwarten oder mit Baumhöhlen und Astnischen, dichten Strauchheckenstrukturen, offenen Wasserflächen und ungestörten Rückzugsräumen, aber auch andere für einzelne Arten entscheidende Voraussetzungen für ein Vorkommen (z. B. hohe freistehende Gebäude mit Anflugmöglichkeiten für den Turmfalke).

Der Abgleich mit dem Fundortkataster NRW (FOK) des LINFOS-Informationssystems des Landes Nordrhein-Westfalen ergibt erwartungsgemäß keine Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten (oder eines nach § 30 BNatSchG oder § 62 Landschaftsgesetz LG NRW geschützten Biotopes) innerhalb des Geltungsbereiches oder in einem relevanten Umkreis um diesen herum. Weitere Erkenntnisse über ein Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Die Vorhaben, die dieser Bebauungsplan ermöglicht, sind - wenn auch nicht formal, so doch sachlich - mit den derzeit bereits zulässigen Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB mindestens vergleichbar, wenn nicht sogar deckungsgleich. Für das Artenschutzregime im Sinne des BNatSchG sind aber in der Regel die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen von massiven Flächenversiegelung und -verbrauch sowie von Abbruch und Umnutzung maßgebend und damit untersuchungs- und abwägungsrelevant: Lebensraumgrundlagen für planungsrelevante Arten könnten sich ändern, neue Biotoptypen und -komplexe entstehen, Migrationen verursachen und Artenzusammensetzungen, Artenvielfalt und Besatzstärken sich an neue Verhältnisse anpassen.

In diesem Fall jedoch sind die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren offensichtlich schwach ausgeprägt oder gar nicht erst gegeben: Wegen der vorliegenden Habitatstruktur, den bereits vollzogenen Eingriffen und der allgemein stark anthropogen überformten Umgebung besitzt das Plangebiet keine nennenswerte Bedeutung für

das Vorkommen der im betroffenen (Teil-)Naturraum potentiell zu erwartenden planungsrelevanten Arten. Zukünftige Änderungen in dieser Hinsicht durch diesen Bebauungsplan sind nicht zu erwarten und die vorgenannten Auswirkungen auf und für planungsrelevante Arten werden nicht eintreten können.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg kann insofern von einem „Bagatellfall“ im Sinne des Artenschutzes ausgegangen werden. Dementsprechend erbringt die zu diesem Bebauungsplan erstellte Artenschutzprüfung (ASP) gemäß der Gemeinsamen Handlungsempfehlung der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 (Vorprüfung nach Stufe I der ASP) keine relevanten Erkenntnisse, so dass eine vertiefende Überprüfung (Stufe II der ASP), bei der artenschutzwirksame Vermeidungsmaßnahmen geprüft, die Voraussetzungen für Verbots-Freistellungen ermittelt und gegebenenfalls Minderungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, sowie das Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG (Stufe III der ASP) dementsprechend entfallen können.

6.6.2 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist kanaltechnisch bereits durch den von der Hindenburgstraße hangabwärts zum Don-Bosco-Weg und dann weiter zur Lüdenscheider Straße führenden Mischwasser-Kanal erschlossen. Im Rahmen des Ausbaus des Don-Bosco-Weges ist die Ertüchtigung des Kanals vorgesehen.

Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll dem Kanal zugeführt werden; dies ist bereits heute die Situation für das Überschusswasser, das nicht unmittelbar auf der Hangflanke versickern kann. Besonders bei Starkregenereignissen läuft das Überschusswasser über die Einlaufschächte im Don-Bosco-Weg oder wild in Richtung Friedhof ab. Wegen der Hangsituation und der beengten räumlichen Verhältnisse ist eine Versickerung bzw. in diesem Fall Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter weder ökologisch und hydraulisch sinnvoll noch mit vertretbarem technischen Aufwand zu leisten.

6.6.3 Denkmalschutz

Wie in anderen Baugebieten in Wipperfürth auch, muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden, auch wenn dies im vorliegenden Fall wegen der weitgehend bereits vollzogenen Bebauung wenig wahrscheinlich ist. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Verhalten bei solchen Funden.

7. Demografische Auswirkungen

Planziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Der mit der Planung ermöglichte Erhalt des Kindergartens sowie der Neubau des Mutter-Kind-Heimes unterstützt die das Wohnen fördernde Infrastruktur in Wipperfürth und leistet damit einen Beitrag zur Schaffung von Anreizen für die Neuansiedlung von Familien mit Kindern bzw. gegen deren Fortzug. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.

Allgemeine Wohngebiete WA:	ca. 8.770 m ²
Straßenverkehrsflächen / Fußwege:	ca. 1.890 m ²

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich; die Planentwicklung erfordert keine Maßnahmen der öffentlichen Hand über das für Neu- und Umbaumaßnahmen erforderliche Maß hinaus.

10. Kosten

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Bearbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung trägt der Antragsteller, im vorliegenden Fall die Katholische Kirchengemeinde St. Nikolaus Wipperfürth.