

**Bebauungsplan Nr. 86
Innenentwicklung Siedlung Düsterohl
1. Änderung****Hansestadt Wipperfürth
1. Juni 2018****Begründung gemäß § 2a BauGB****1. Anlass und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl ist seit 2008 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat am 06.12.2017 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren eingeleitet. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Danach kann gemäß § 13 Absatz 2 Satz 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Abgabe nach § 3 Absatz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

Die Grundfläche des Bebauungsplanes gemäß § 13a Punkt 1. und 2. wird nicht verändert und eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b sowie Auswirkungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen nicht vor.

Der Bebauungsplan Nr. 86 wurde als B-Plan für die Innenentwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl hat die Sicherung und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Siedlung vorrangig zum Ziel. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 wurden noch vier Neubaumöglichkeiten als Baufenster festgesetzt. Einer dieser vier Baulücken befindet sich an der Ecke Hermann-Löns-Weg / Ebertstraße und wird mit der Baugebietsbezeichnung WA 4 gekennzeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beinhaltet Änderungen im Baufeld 4. Hier werden die Trauf- und Firsthöhe und das Baufenster geändert. Das Baufenster wird nicht vergrößert - zusätzliche Flächen werden nicht versiegelt.

Da die festgelegten Bauflächen in ihrer Größe unverändert bleiben, sind Auswirkungen auf die Umwelt nicht gegeben. Fragen des Immissionsschutzes werden im Rahmen der 1. Änderung nicht berührt.

Die geplanten Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wipperfürth. Damit steht der Flächennutzungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 nicht entgegen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl liegt östlich des Stadtzentrums Wipperfürth auf dem ca. 315 m Hohen Mühlenberg.

Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Gebäude des Schulzentrums.

Nach Norden und Nordwesten fällt das Gelände in Richtung Wupperaue ab. Hier liegen Wohnbereiche, die von der Hindenburgstraße und dem Hermann-Löns-Weg erschlossen werden.

Das Baufeld WA 4 liegt im Nordwesten des B-Planes Nr. 86 und beinhaltet ein nicht bebautes Baufenster / Grundstück, das zum Bau eines Einfamilienhauses wie beschrieben geändert werden soll.

3. Inhalt der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Planänderung sind Anpassungen der Baugrenzen des Baufensters an der Nord- u. Südseite im Baufeld WA 4. Gleichzeitig werden die Trauf- und Firsthöhen an die Nachbarbebauung, wie im Baufeld WA1 angepasst.

Die weiteren Festsetzungen, wie die Zweigeschossigkeit und die Ausnutzung gemäß Baunutzungsverordnung für die Grund- u. Geschossflächenzahl bleiben unverändert.

Die Gebietsbezeichnung WA 4 bezieht sich explizit nur auf diese eine Baulücke und setzt unter anderem eine Traufhöhe von 3,75 m über Straßenkrone und eine Firsthöhe von 7,75 m über Straßenkrone fest. Diese Höhenbeschränkungen wurden im Vergleich zu den anderen Gebietsbezeichnungen sehr gering gehalten und lassen eine funktionale Anordnung und Größe der Räume nicht zu. Zudem wären die notwendigen Raumhöhen als Aufenthaltsräume gemäß BauO NRW sowie eine zulässige Zwei-Vollgeschossigkeit nicht erreichbar. Aus diesem Grund wird ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 für die Baugebietsbezeichnung WA 4 vorgelegt.

In der zum Bebauungsplan dazugehörigen Begründung aus dem Jahr 2008 wird von einer behutsamen Bestandserweiterung bei den Neubaumöglichkeiten gesprochen, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche an dem Bestand orientiert. Diese Vorgabe trifft auf die Baulücke WA 4 nur bedingt zu, da die angrenzende Bebauung Ebertstr. 1 und 3 eine tatsächliche Traufhöhe von 6,03 m über Straßenkrone Ebertstraße und eine Firsthöhe von 10,03 m über Straßenkrone Ebertstraße aufweist. Diese Höhen sind höher als die festgesetzte First- und Traufhöhe im WA 4.

Aufgrund dieser Abweichung zur umliegenden Bebauung sollen die Höhenbeschränkungen für die Baulücke WA 4 geändert und eine Traufhöhe von 6,05 m über Straßenkrone Ebertstraße sowie eine Firsthöhe von 10,05 m über Straßenkrone Ebertstraße festgesetzt werden. Da diese Änderung nur das eine Baufenster innerhalb von WA 4 betrifft, ist mit keinen weiteren Auswirkungen auf die Festsetzungen der anderen Neubaumöglichkeiten zu rechnen. Durch die Ecksituation des Grundstücks innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 86 und dem abschüssigen Gelände – verlaufend in Richtung Schulzentrum – wird die Anpassung der Höhenbegrenzungen zu keiner optischen Beeinträchtigung führen.

Um die überbaubare Grundstücksfläche bestmöglich ausnutzen zu können, wird das Baufenster in Richtung Hermann-Löns-Weg rechteckig ausgebildet. Die Nordseite bleibt – die räumliche Lage betreffend – wie bisher festgesetzt und die Bauflucht der bestehenden Nachbargrundstücke bestehen. Zur rechtwinkligen Ausgestaltung des Baufensters wird in nordöstlicher Richtung die Baugrenze in den Maßen von 0,9/2 x 5,5 m um 2,5 m² erweitert. Durch die rechtwinkelige Ausbildung zur östlichen Baugrenze entfällt die Dreiecksfläche von 4,3 x 0,6/2 – entspricht 1,29 m² an der Nordwestseite.

Der Abstand der Baugrenze zum Hermann-Löns-Weg wird in der Mitte des Gebäudes mit 5,75 m unverändert eingehalten.

Um im Vergleich zum bislang festgesetzten Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche nicht zu vergrößern, wird im Süden das Baufenster in einer Fläche von 7,0 m x 0,9 m = 6,3 m² zurückgenommen, um die Bautiefe von 14 m einzuhalten. Der parallele Abstand von 5,75 m zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze zum Hermann-Löns-Weg würde entfallen - die Bauflucht zum Bestandsgebäude Ebertstr. 1 und 3 jedoch eingehalten.

Die weiteren Festsetzungen der Nutzungsschablone zu WA 4 (GRZ 0,3, GFZ 0,6, SD: 35° - 45°, 2 Vollgeschosse und max. 2 WE) werden nicht verändert.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im Baufeld WA4. Die geplanten Änderungen schaffen die Voraussetzungen für eine zweigeschossige Bebauung und damit die notwendige Größe der Wohnfläche für ein Einfamilienhaus.

4. Demografische Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen nimmt die Hansestadt Wipperfürth Einfluss auf die demografische Situation, ohne aber in diesem Fall die demografische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind auf der Planungsebene nicht zu benennen, da die Bebauungsmöglichkeiten nicht erweitert werden und nur die bisher festgelegte zweigeschossige Bebauung durch die Änderung ermöglicht wird.

5. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 erfolgt keine Erweiterung der bisher zugelassenen versiegelten Flächen. Somit erfolgt kein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft gem. §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 BNatSchG.

1. Juni 2018
Remscheid