

# Hansestadt Wipperfürth

## Bebauungsplan Nr. 110 „Don-Bosco-Weg“

### 1. vereinfachte Änderung

#### Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

##### 1. Anlass und Ziele der Planänderung

Am 25.04.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Verfahrens zur 1. vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg beschlossen. Des Weiteren wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 19.09.2018 die Ergänzung zu den Inhalten der Planung beschlossen. Inhalt der 1. Änderung ist die Erweiterung sowie die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksgrenze und die Anpassung der Festsetzung zu Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg ist seit dem 17.07.2017 rechtskräftig. Wesentliche städtebauliche Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mutter-Kind-Haus, die Schaffung von Wohnbauflächen sowie die Regelung der verkehrlichen Erschließung der Grundstücke im Don-Bosco-Weg. Das Verfahren wurde gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Anlass für die 1. Änderung waren zwei Änderungsanträge. Im ersten Antrag wurde im WA2 die Erweiterung der Tiefe des Baufensters von 12,0 m auf 15,0 m sowie die Verschiebung des gesamten Baufensters in Richtung Süden beantragt. Der Antragsteller begründete seinen Antrag damit, dass er auf seinem Grundstück ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit Aufzug errichten möchte. Die Lage und die Tiefe des Baufensters im WA2-Bereich lassen jedoch eine wirtschaftliche Bebauung mit einem Mehrparteienhaus nicht zu. Zudem können die geforderten Stellplätze im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Grenze des Baufensters nicht untergebracht werden. Auf die Festsetzung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bewusst verzichtet. Vielmehr sollte die Möglichkeit gegeben werden, eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Der Grad der Ausnutzung von Wohneinheiten ist insbesondere von der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken abhängig, da die Fahrbahnbreite des Don-Bosco-Weges sehr eng ist und hier aus diesem Grund keine Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden können.

Mit einer Erweiterung und Verschiebung des Baufensters, angelehnt an das Baufenster des Grundstückes des Mutter-Kind-Haus, wird die Möglichkeit gegeben, innenstadtnahe barrierefreie sowie wirtschaftliche Mehrparteienhäuser im WA2-Bereich zu realisieren.

Der zweite Antrag beinhaltete die Änderung der Festsetzung zu Nebenanlagen. Der Antragsteller plant, in Hinblick auf die Schonung des Energiehaushaltes und Optimierung der Flächen im Gebäude, ein Blockheizkraftwerk (BKH) zu errichten, das Strom produziert und die erzeugte Abwärme für Heizung und Warmwasserbereitung nutzt. Gemäß der rechtskräftigen Festsetzung Nr. 1.4 des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen nur bis zu 15 cbm Rauminhalt und einer Firsthöhe von 2,30 m ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten zulässig. Die festgesetzten 15 cbm Rauminhalt für

Nebenanlagen reichen für die Realisierung des geplanten BHKWs nicht aus. Die Festsetzung bildet auch im Allgemeinen ein zu enges Korsett für die Errichtung von Nebenanlagen. Um einen größeren Spielraum für Nebenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu ermöglichen, soll sich die Festsetzung zu Nebenanlagen an der Regelung für genehmigungsfreie Nebenanlagen der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) orientieren. Gemäß der BauO NRW sind nach § 65 Abs. 1 Nr. 1 Gebäude bis zu 30 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten genehmigungsfrei. Dies soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 übernommen werden. Demnach wird der dritte Absatz der Festsetzung Nr. 1.4 geändert. Die Firsthöhe wird auf 3,00 m begrenzt.

Inwiefern sich die Formulierung der Festsetzung zu Nebenanlagen geändert hat, ist der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

<p><b>1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)</b></p> <p>Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen.</p> <p>Zulässig sind Gebäude bis 15 cbm Rauminhalt und 2,30 m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.</p>
--

derzeitige Formulierung der Festsetzung zu Nebenanlagen

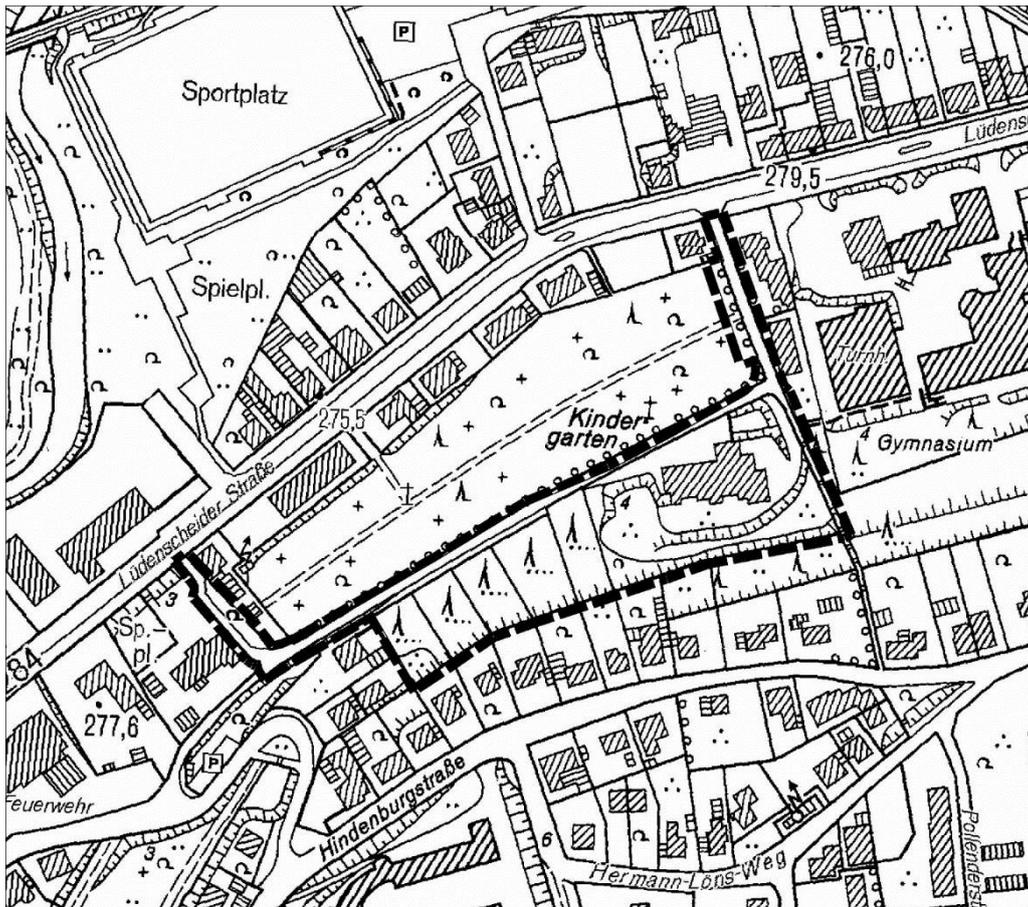
<p><b>1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO)</b></p> <p>Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.</p> <p>Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> haben ausschließlich einen der Wohn-/ Wohngartenfunktion dienenden Charakter aufzuweisen. Sie haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart der Baugebiete nicht widersprechen.</p> <p><b>A2</b> Zulässig sind Gebäude bis <b>30</b> cbm Rauminhalt und <b>3,00</b> m Firsthöhe ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten.</p>
--

geänderte Formulierung zur Festsetzung zu Nebenanlagen

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung entspricht der des Ursprungsplanes. Die 1. Änderung betrifft die Festsetzungen zur überbaubaren Baugrenze sowie zu den Nebenanlagen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der folgenden Übersichtskarte (maßstabslos) zu entnehmen. Die restlichen Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit.



Übersichtskarte: Plangebiet Bauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg – gleichzeitig Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung (© Land NRW (2015) / Katasteramt OBK)

### 3. Verkehr

Für die Untersuchung und Abschätzung des prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens sowie für die Überprüfung der geplanten verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des Don-Bosco-Weges sowie der Lüdenscheider Straße (L 284) hat die Stadtverwaltung Wipperfürth ein Verkehrsgutachten in Auftrag geben (siehe Verkehrsgutachten Don-Bosco-Weg vom Ingenieurbüro Oerter Ingenieure vom 05.10.2018 sowie die Fortschreibung des Gutachtens vom 10.01.2019). Der Bauungsplan sieht die vollständige verkehrstechnische Erschließung des Don-Bosco-Weges als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung von Ost nach West vor. Als Grundlage für die Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens dienen die ausgewerteten Straßenverkehrszählungen sowie Berechnungen und Annahmen für den zukünftigen Anwohner-, Besucher-, Beschäftigten- und Wirtschaftsverkehr.

Dabei sind für das Mutter-Kind-Haus insgesamt 7 Apartments für jeweils einen Erwachsenen mit minderjährigen Kindern geplant. Auf dem Flurstück 297 soll ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten entstehen. Für die zukünftige Bebauung auf den Flurstücken 296, 298 und 488 liegt seitens der Eigentümer noch kein Nutzungskonzept vor. Daher wurde für das Verkehrsgutachten angenommen, dass auf diesen Flächen analog zum Flurstück 297 eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgt.

Aus dem Verkehrsgutachten geht hervor, dass kein Handlungsbedarf zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des geplanten Straßenausbaus bzw. zur Reduzierung der Anzahl der Kfz-Fahrten besteht. Gemäß den Beurteilungsmaßnahmen des Handbuchs für die Bemessung von

Straßenverkehrsanlagen (HBS) 2015 wurde für die Zu- und Ausfahrt des Don-Bosco-Weges die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes D nachgewiesen. Diese Stufe stellt aus verkehrstechnischer Sicht für die bisherige Planung mit Einbahnstraßenregelung eine ausreichende Qualität des Verkehrsablaufs auch nach der Erweiterung der Baugrenze gemäß dem ersten Änderungsantrag dar.

Des Weiteren wurde eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens in Auftrag gegeben, um auch die Verkehrsqualität auf der L 284 zu untersuchen. Zusätzlich wurde geprüft, ob ein kurzer Abbiegefahrstreifen für Linksabbieger vor der Einfahrt zum Don-Bosco-Weg notwendig ist. Die ergänzende Verkehrsuntersuchung ergab, dass kein Handlungsbedarf zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des geplanten Straßenausbaus besteht. Es wird empfohlen, auf die Neuanlage eines Abbiegefahrstreifens für Linksabbieger zu verzichten. Nach der Umgestaltung und dem Ausbau des Don-Bosco-Weges sollte das Verkehrsaufkommen beobachtet werden, um bei einer nicht verträglichen Qualitätsstufe entsprechende (bauliche) Maßnahmen zu treffen.

#### **4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

#### **5. Belange von Natur und Landschaft**

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Belange des Artenschutzes sind von der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg nicht betroffen.

#### **6. Verfahrensgang**

Die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.04.2018 beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Die Ergänzung zu den Inhalten der Planung wurde am 19.09.2018 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt beschlossen.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die 1. Planänderung als Satzung beschlossen.

Die 1. Planänderung wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Wipperfürth, den 23.01.2019

(Michael von Rekowski)

-Bürgermeister-