

## **Hansestadt Wipperfürth**

### **Bebauungsplan Nr. 32 - Wohngebiet Langenbick 10. Änderung**

#### **-ENTWURF-**

### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

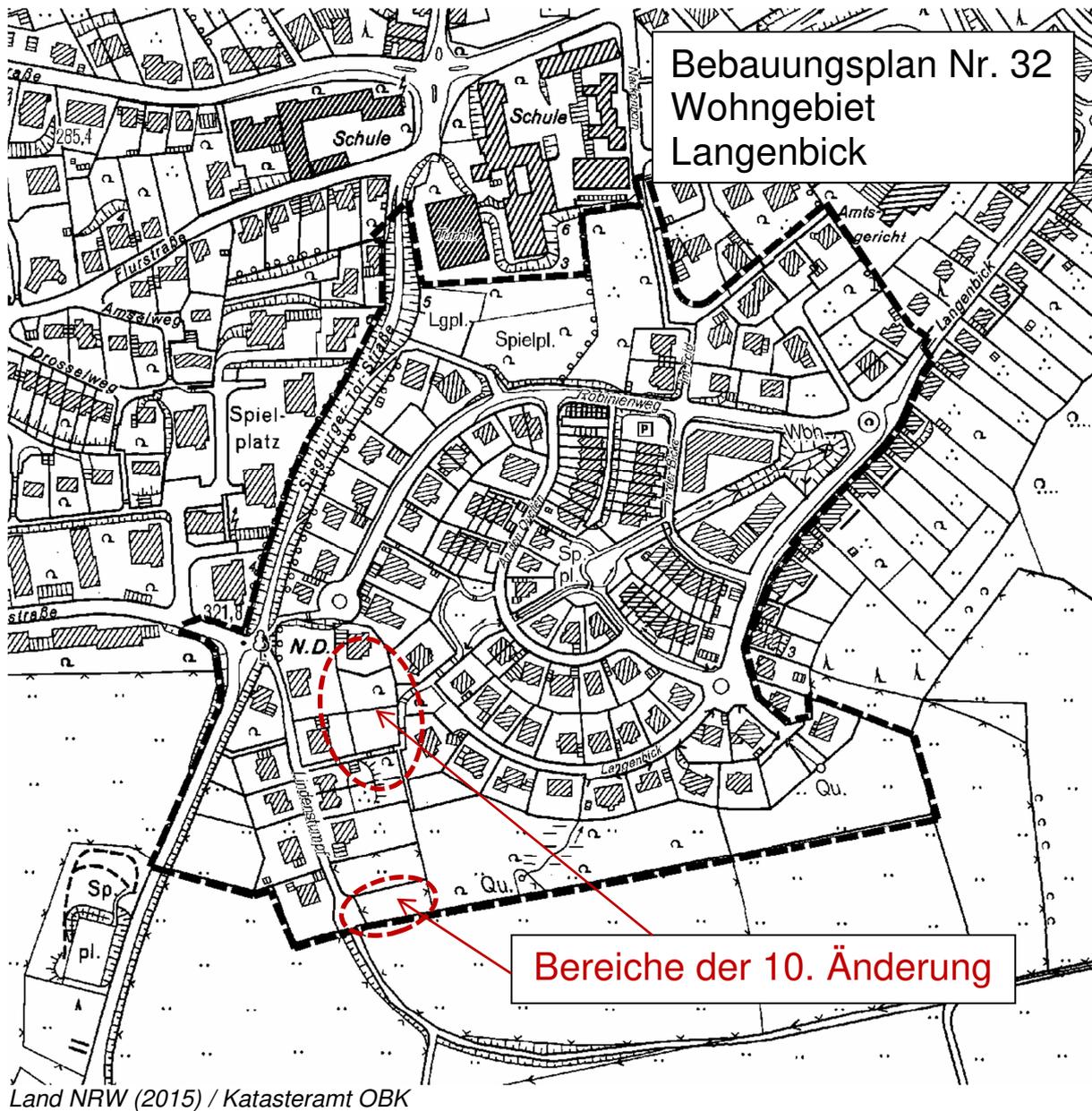
#### **1. Anlass und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick ist seit dem 21.12.1991 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat am 25.04.2018 unter dem Tagesordnungspunkt 1.4.1 das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen erfolgte vom 10.12.2018 – 11.01.2019.

Die Änderungen östlich der Hausnummer 1 und 3 des Straßenzugs Lindenstumpf liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplans. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick nicht entgegen. Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans widerspricht die angestrebte Änderung der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wipperfürth. Die rund 675m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche wird im Anschluss des 10. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan von Ausgleichsfläche in Wohnbaufläche geändert. Durch die Planung wird das Ziel verfolgt, drei neue Bauplätze innerhalb des Geltungsbereichs zu schaffen.

#### **2. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Kernsiedlungsbereichs der Hansestadt Wipperfürth. Die innere Erschließung erfolgt über die Straße Langenbick im Nord-Osten, die wiederum auf die Gaulstraße im Nord-Osten mündet. Im Westen schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick mit der Siegburger-Tor-Straße in Form eines Hohlweges ab. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Nördlich des Plangebiets liegen die Bebauungen des Berufskollegs, Einfamilienhäuser und das Amtsgericht der Hansestadt Wipperfürth.



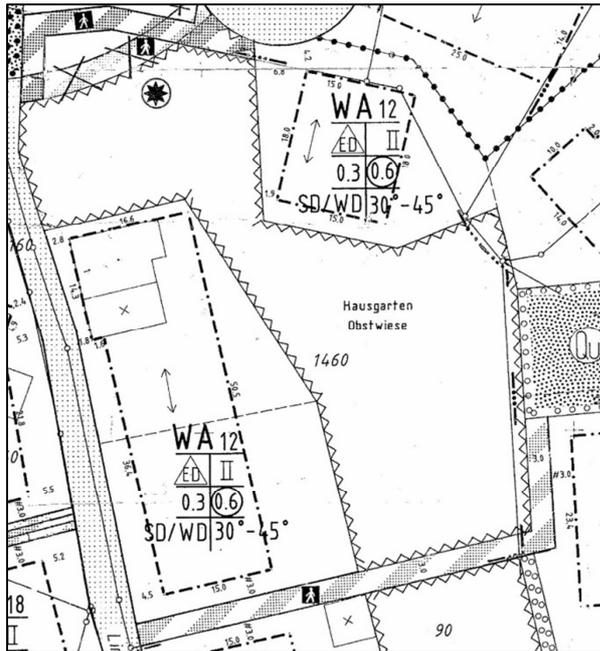
Die Größe des gesamten Plangebiets beträgt etwa 10 ha.

Der Bereich der 10. Änderung befindet sich mit den betroffenen Grundstücken komplett im südwestlichen Geltungsbereich.

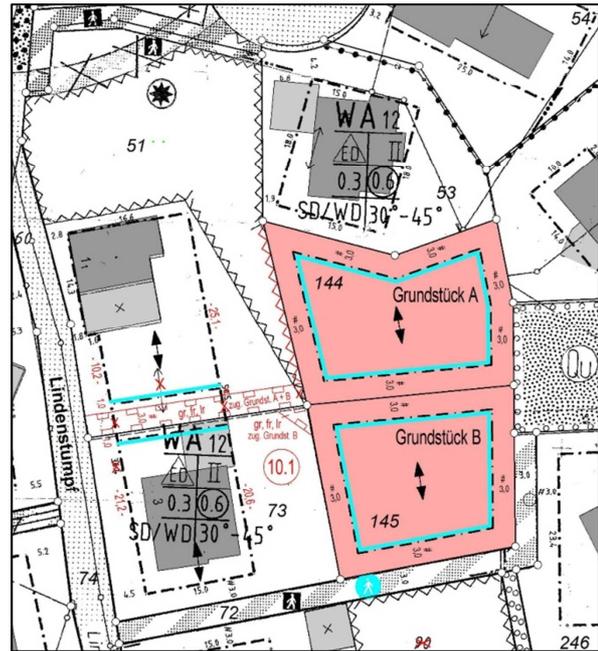
### 3. Änderungsinhalte

Im Süd-Westen des Geltungsbereichs erstreckt sich entlang des Straßenzugs Lindenstumpf das allgemeine Wohngebiet WA12. Östlich der Wohnbebauung Lindenstumpf 1 und 3 in Richtung der Erschließungsstraße Langenbick befindet sich derzeit ein/e großzügige/r Hausgarten/Obstwiese. Diese/r wird zu einer Wohnfläche umgewandelt, um zwei neue Bauplätze in Form von Einfamilienhäusern an dieser Stelle zu ermöglichen. Damit diese beiden geplanten Grundstücke von 600 bzw. 654m<sup>2</sup> nachhaltig erschlossen sind, wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück Lindenstumpf 1 mit einer

Breite von 3m zu Gunsten der Hinterlieger festgesetzt.

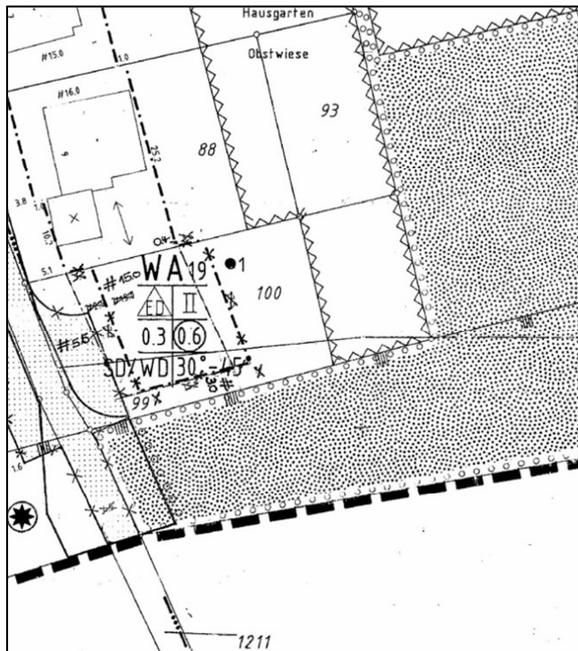


Bestand

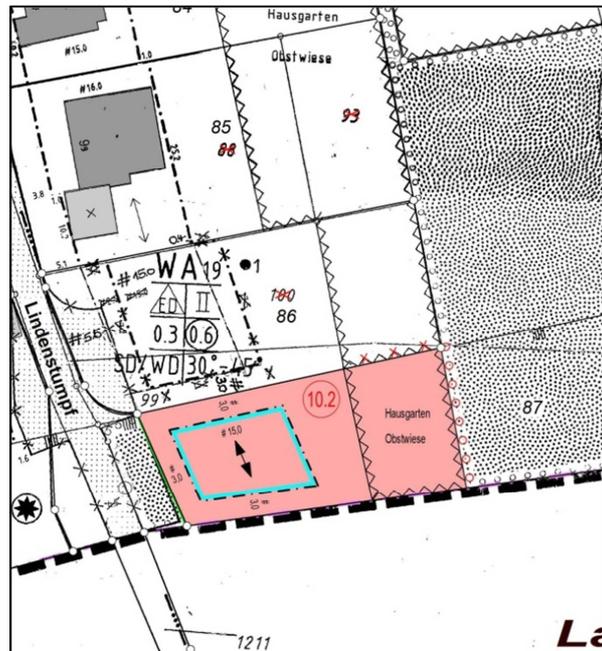


Planung

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick wird im Zuge des Änderungsverfahrens eine bis dato festgesetzte Ausgleichsfläche im WA19 als Wohnbaufläche festgesetzt. Der östliche Bereich des Grundstücks wird als Hausgarten/Obstwiese festgesetzt. Der entsprechende ökologische Ausgleich wird beziffert und das errechnete Defizit über das städtische Ökokonto ausgeglichen.



Bestand



Planung

Legende:	
	Allgemeines Wohngebiet (WA 12 und WA 19)
	Nutzungsschablone: Allgemeines Wohngebiet Nr. 12
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
	Firstrichtung
	entfallende Festsetzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Grundstück A und B, bzw. Grundstück B
	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (Hausgarten, Obstwiese)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche / Streuobstwiese)
	Straßenbegrenzungslinie

Inhalt der 10. Planänderung	
Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
	<b>PLANZEICHNUNG:</b>
	<b>Änderungen im WA12:</b>
10.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Neufestsetzung von Baugrenzen auf den <b>Grundstücken A und B</b> östlich Lindenstumpf 1 und 3 (Flurstücke 144 und 145, Gemarkung Wipperfürth, Flur 87), im Abstand von 3 m zur jeweiligen Flurstücksgrenze.</li> <li>&gt; Zurücknahme der Festsetzung "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" für die <b>Grundstücke A und B</b> (Flurstücke 144 und 145) und Neufestsetzung entlang der Flurstücksgrenze zu Lindenstumpf 1 (Flurstück 51).</li> <li>&gt; Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (gr, fr, lr) mit einer Breite von 3 m zugunsten der <b>Grundstücke A und B</b> (Flurstücke 144 und 145) auf dem Grundstück Lindenstumpf 1 (Flurstück 51) entlang der südlichen Grundstücksgrenze und auf dem Grundstück Lindenstumpf 3 (Flurstück 73) zugunsten <b>Grundstück B</b>.</li> <li>&gt; Zurücknahme der Baugrenzen auf den Grundstücken Lindenstumpf 1 und 3 (Flurstück 51 und 73) mit einem Abstand von jeweils 1 m zum neu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.</li> <li>&gt; Die Festsetzungen der Nutzungsschablone für <b>WA12</b> gelten unverändert auch für die <b>Grundstücke A und B</b> (Flurstücke 144 und 145) entsprechend Planeinschrieb.</li> </ul>
10.2	<b>Änderungen im WA19:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Die Festsetzung "öffentliche Grünfläche" und "Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen" (Ausgleichsfläche / Streuobstwiese) (Flurstück 87, Gemarkung Wipperfürth, Flur 87) wird südlich der Fläche <b>WA19</b> für die Grundstückstiefe von Flurstück 86 ab der festgesetzten Verkehrsfläche Lindenstumpf in "Allgemeines Wohngebiet" <b>WA19</b> geändert.</li> <li>&gt; Auf der neu festgesetzten <b>WA</b>-Fläche wird eine Baugrenze mit einem Abstand von jeweils 3 m zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze und zur Verkehrsfläche mit einer Tiefe von 15 m parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt.</li> <li>&gt; Die im Gebiet <b>WA19</b> im hinteren Grundstücksteil festgesetzte "von der Bebauung frei zu haltende Grundstücksfläche" wird auf die erweiterte Wohnbaufläche <b>WA19</b> ausgeweitet (lt. Planeinschrieb).</li> <li>&gt; Die Festsetzungen der Nutzungsschablone für <b>WA19</b> gelten unverändert auch für die neu festgesetzte <b>WA</b>-Fläche (Teilfläche von Flurstück 87) entsprechend Planeinschrieb.</li> </ul>
	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:</b>
	Die Textlichen Festsetzungen von Bauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick incl. aller bisherigen Änderungen gelten unverändert fort.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 die Einleitung des Verfahrens der 10. Änderung von Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick beschlossen.	

#### 4. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick erfolgt eine geringe Erweiterung mit einer Fläche von rund 1929m<sup>2</sup> (625m<sup>2</sup> + 600m<sup>2</sup> + 675m<sup>2</sup>) der vorhandenen Wohnbaufläche. Die Grundflächenzahl (GRZ) und der damit resultierende Versiegelungsgrad für die neu entstehenden Grundstücke werden aus den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans übernommen. Somit ist von einem sehr geringen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auszugehen.

#### 5. Planauswirkung

##### Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Wohngebiet Langenbick nicht ausgelöst.

##### Demographischer Wandel

Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick werden drei Einfamilienhäuser entstehen. Die Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind jedoch aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten nicht zu benennen.

##### Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich alle öffentlichen

Flächen bereits im Eigentum der Hansestadt Wipperfürth befinden. Ein sonstiges Neuordnungserfordernis ergibt sich aus dieser Planänderung nicht.