Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 77
Sanderhöhe Ost
der Hansestadt Wipperfürth
5. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 77 Sanderhöhe Ost ist seit dem 16.01.2002 rechtskräftig. Seitdem wurden insgesamt drei Änderungen durchgeführt. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 19.09.2018 wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet. Inhalt der Änderung ist die Anhebung der maximalen Wohneinheiten innerhalb des Geltungsbereichs von zwei auf drei Wohneinheiten. Ferner wurde in der Sitzung am 28.03.2019 eine Ergänzung zu den Inhalten des Bebauungsplanes beschlossen. Diese umfasst die zeichnerische Festsetzung für einen Erschließungsstich durch die festgesetzte Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.07.2019 bis 30.08.2019.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind nicht betroffen; durch die Änderungen werden auch keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes haben. Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Sanderhöhe Ost wird gem. § 13 BauGB durchgeführt.

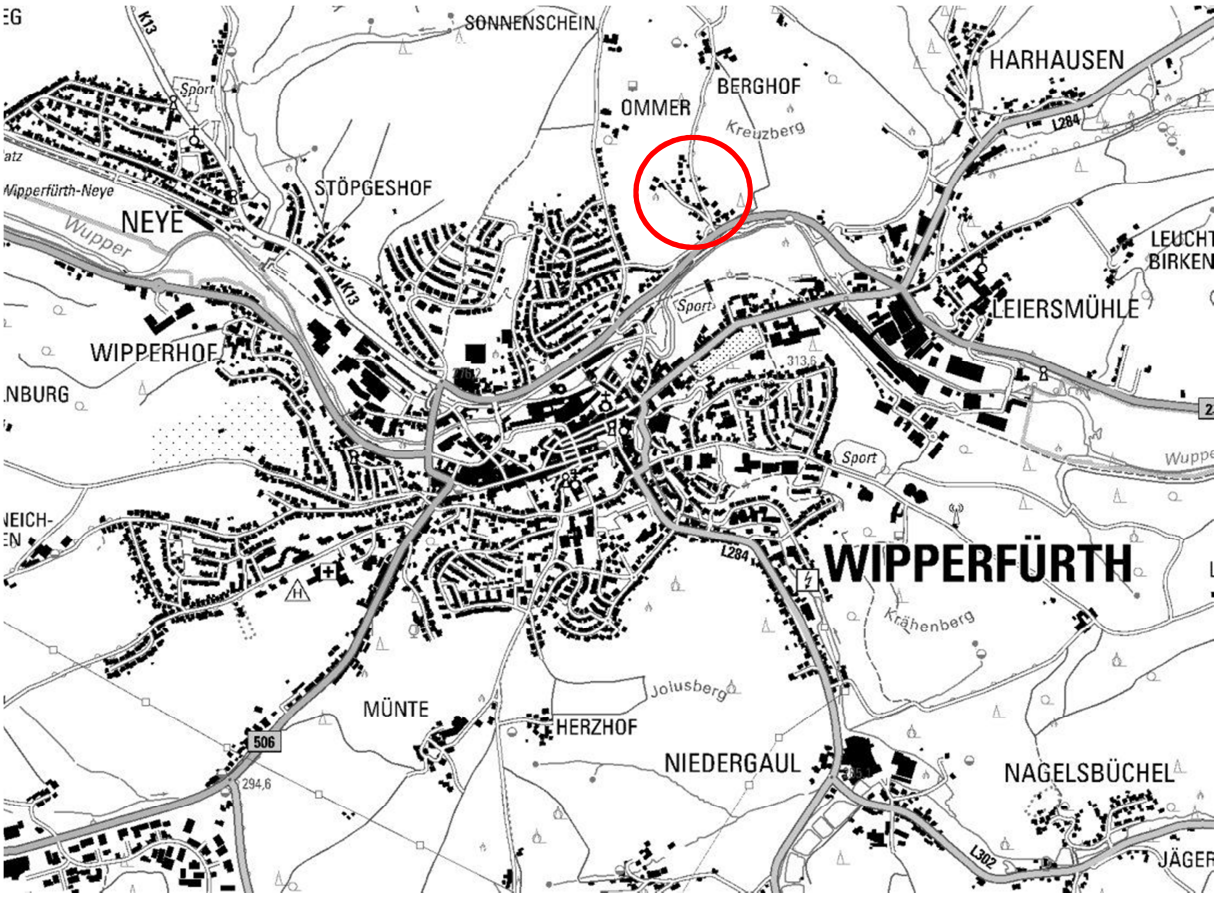
Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 Sanderhöhe Ost nicht entgegen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Hansestadt Wipperfürth. Es wird im Wesentlichen begrenzt durch die Nordtangente im Süden, von Grünbereichen im Westen, die ihrerseits an den Siedlungsbereich der Sanderhöhe/Stettiner Straße anschließen, und von landwirtschaftlichen Nutzflächen,

die dem Talverlauf nach Norden folgen sowie den Höhenrücken des Kreuzberges im Osten bilden.



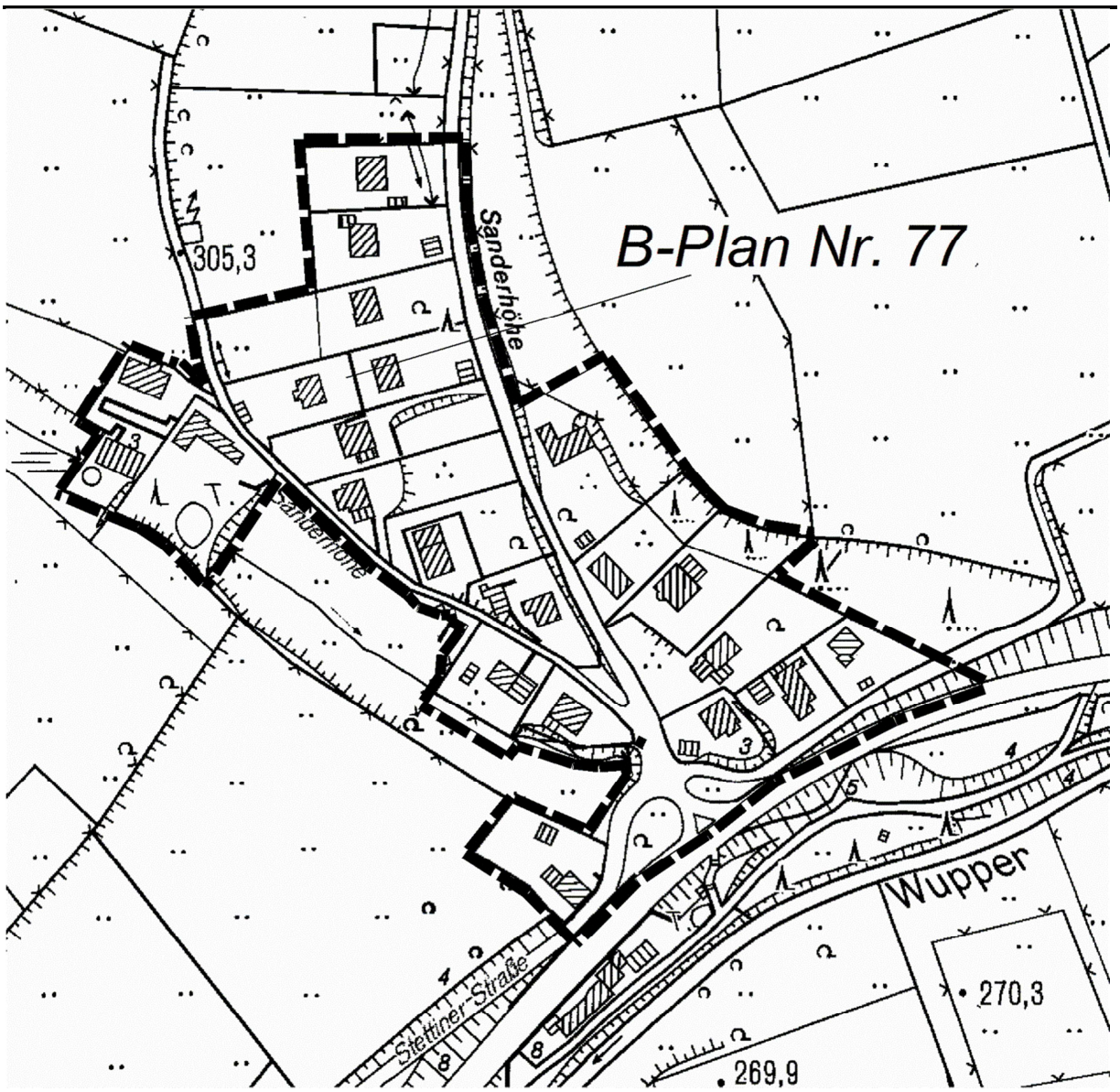
Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

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

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3,25 ha.

Vornutzung

Entlang der Straße nach Berghof und des Anliegerweges sind die meisten Grundstücke in Einzelhausbauweise mit großzügigen Grundstücken und großen Abständen bebaut. Vor allem auf den von zwei Seiten (Anliegerweg und Straße nach Berghof) erschlossenen Grundstücken erlaubt die Grundstückstiefe das Hinzutreten weiterer Baufenster.



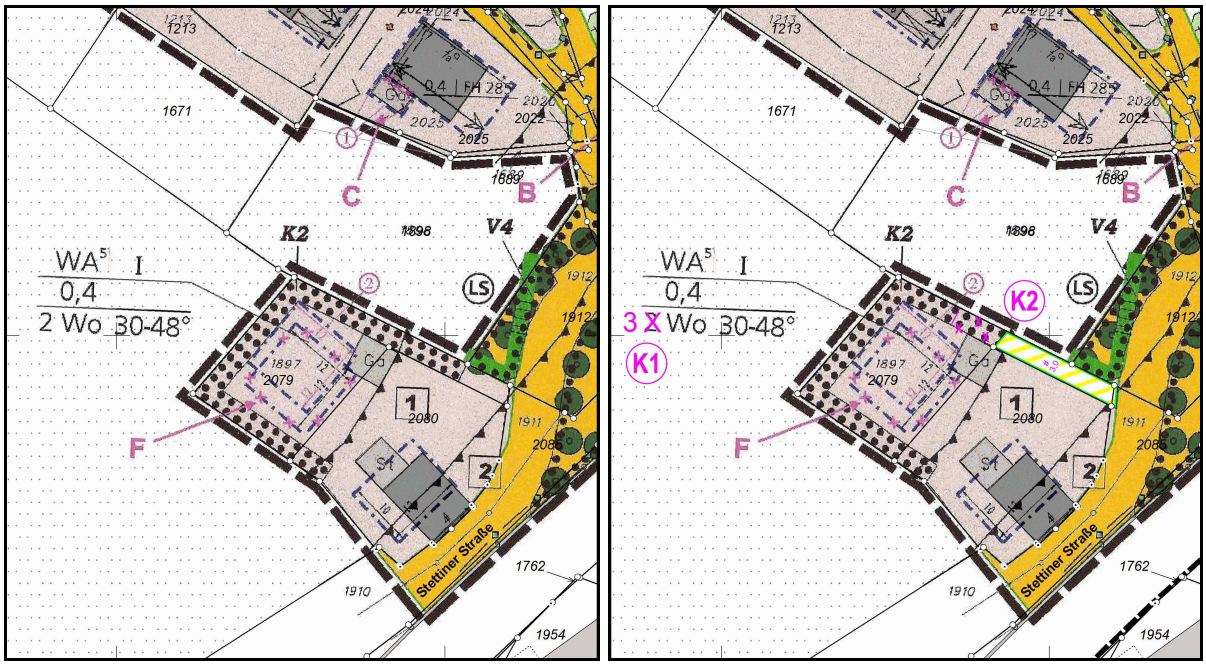
Geltungsbereich B-Plan Nr. 77 Sanderhöhe Ost

Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 77 Sanderhöhe Ost wurde im Jahr 2002 aufgestellt, um die vorhandenen Bestandsimmobilien planungsrechtlich zu sichern und neue Bauvorhaben zu ermöglichen.

Durch die 5. Änderung wird ermöglicht, innerhalb des Geltungsbereichs drei statt zwei Wohneinheiten zu realisieren. Die Hansestadt Wipperfürth reagiert damit auf die große Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen und dem wachsenden Bedarf an kleineren Wohneinheiten. Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet weisen überwiegend eine Größe von über 1000 qm nach und sind größtenteils bebaut. Derzeit sind entsprechend der Textlichen Festsetzungen maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. Bei der Erweiterung um eine zusätzliche Wohneinheit müssen entsprechende Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Des Weiteren beinhaltet die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 Sanderhöhe Ost eine zeichnerische Änderung einer Kompensationsfläche (Hecke) in eine Erschließungsstraße und nordwestlich der vorhandenen Garage als Wohnbaufläche. Durch die beantragte Änderung des Bebauungsplans beabsichtigt der Antragsteller sein hinter liegendes Grundstück (Stettiner Straße 4) zu erschließen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht an der Stelle bereits ein Baufenster vor, jedoch ist die in dem Liegenschaftskataster vorhandene Zuwegung von über 3,0m gem. Planzeichnung als Hecke (Kompensationsmaßnahme, K2) festgesetzt. Bei Einhaltung der Festsetzungen ist eine Erschließung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Durch die Änderung von „Kompensationsfläche“ in „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße“ ist eine Erschließung gewährleistet.



Bestand *Planung*

Bebauungsplanänderung: Änderung der maximal zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 3 und die Änderung einer Kompensationsfläche (K2) in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße bzw. Wohnbaufläche im nord-westlichen Bereich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Da nur geringfügige Änderungen am Bebauungsplan Nr. 77 Sanderhöhe Ost vorgenommen werden und dies den städtebaulichen Zielen entsprechen, wird dieses Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gem. §13 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen und somit entfällt der Abschnitt „Umweltbericht“.

Im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang – 1. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) für den Bereich der 5. vereinfachten Änderung wird festgestellt, dass sich durch die getroffenen Festsetzungen in der Summe keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben.

Planauswirkung

Kosten

Kosten entstehen durch die Begleitung und Betreuung des Verfahrens und werden vom Antragsteller getragen. Der ökologische Ausgleich wird gem. Anhang 1 mit rund 812 Ökopunkten beziffert und ist ebenfalls vom Antragsteller zu zahlen.

Demographischer Wandel

Durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 Sanderhöhe Ost werden keine weiteren Bauplätze geschaffen. Lediglich die Wohneinheiten nehmen in diesem Geltungsbereich zu. Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Wipperfürth, im September 2019

Anhang

1. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

2.1 Situation und Methodik

Bei der Parzelle Gemarkung Wipperfürth, Flur 55, Flurstück 2079 handelt es sich um ein potentielles Baugrundstück welches sich hinter (nordwestlich) dem Grundstück Stettiner Straße 4 befindet. Bisher wurde das Grundstück als Gartenfläche der Eigentümer (Stettiner Str. 4) genutzt. Das gesamte Flurstück samt Zufahrt zur südlich gelegenen Stettinger Straße verfügt über 500 m² Fläche.

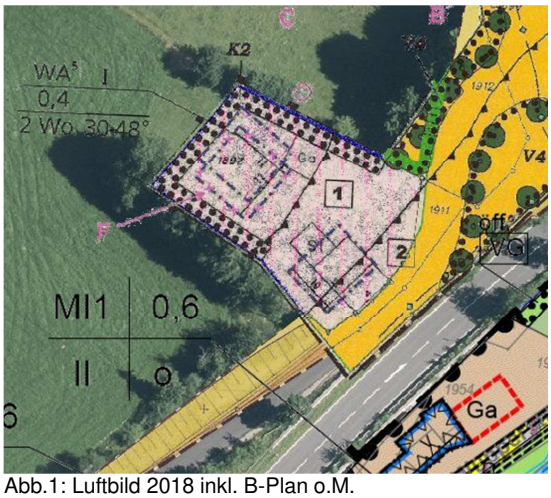


Abb.1: Luftbild 2018 inkl. B-Plan o.M.

Mit der vorgesehenen Ausweisung einer neuen Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Privatstraße) wird insbesondere die Versiegelung der derzeitigen Hecke (Kompensationsmaßnahme) Auswirkungen auf die Umwelt haben. Die Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie allgemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung, dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden sind und unvermeidliche Eingriffe auf das unumgängliche Maß zu beschränken sind, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft minimieren sollen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Basis des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags des Bebauungsplans Nr. 77 Sanderhöhe Ost. Herausgeber: Büro Planwerk, Ulrich Eckert vom Juli 2001.

2.2 Ermittlung des Eingriffswertes

Es ergeben sich bei der Eingriffsflächengröße von 58 m² folgende Eingriffswerte:

Beschreibung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheit (WE)
Strauchhecken/Schnitthecken ohne Bäume der 1. und 2. Ordnung	58	14	812
Summen			**812**

2.3 Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Um die unvermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen, wird das ökologische Defizit über das städtische Ökokonto ausgeglichen.
Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich somit folgende Kompensationswerte:

Beschreibung	Größe (m²)	Wertfaktor (WE/m²)	Werteinheit (WE)
Privatstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweck-bestimmung)	58	0	0
Summen			**0**

Stellt man nun die Ergebnisse des unter 2.2 berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter 2.3 berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber, kann festgestellt werden, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden können. Das Defizit von insgesamt 812 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Hansestadt Wipperfürth abgerechnet und dem Antragsteller in Rechnung gestellt. Eine Kompensation an Ort und Stelle ist aufgrund des relativ kleinen Grundstückszuschnitts kaum und nicht sinnvoll möglich.
Der Preis für den ökologischen Punkt beträgt 1,20 EUR zzgl. der gesetzl. MwSt. von derzeit 19%. Daraus ergibt sich eine Summe (812 x 1,20 x 19%) von 1.159,54 EUR.