

Bebauungsplan Nr. 111 der Hansestadt Wipperfürth Seilerstraße - Ost

I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 25.09.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 111 Seilerstraße - Ost beschlossen, um einem Antrag auf Nachverdichtung in einem von Geschosswohnungsbau geprägten Bereich und damit der Bereitstellung von dringenden nachgefragtem Wohnraum in diesem Wohnungsmarktsegment zu entsprechen. Geplant sind zwei Mehrparteienhäuser mit bis zu jeweils acht Parteien. Der Flächennutzungsplan stellt für das beantragte Grundstück Wohnbaufläche dar. Es befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für diese Nachverdichtung kann nicht erteilt werden, da eine sachgerechte Erschließung neu geplant werden muss. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Einbeziehung weiterer Grundstücksflächen in Verlängerung der Seilerstraße sinnvoll, um den gestiegenen Wohnraumbedarf in Wipperfürth ein Stück weit zu decken - ohne dabei Bauland im Freiraum neu ausweisen zu müssen. Gleichzeitig soll nicht nur der Stellplatzbedarf der neuen Bebauung gedeckt werden, sondern auch der Parkraum für die mehrgeschossige Bestandsbebauung neu geordnet und Aufstellflächen für die Feuerwehr nach heutigen Anforderungen gesichert werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Zwischen der Alte-Kölner-Straße und der Straße Im Siebenborn sowie dem DRK-Kindergarten an der Alte-Kölner-Straße und der Wendeanlage am Ende der Seilerstraße hat sich ein Bereich mit Geschosswohnungsbau etabliert. Prägend sind ein Kettenhausbau aus 9 Mehrfamilienhäusern und ein sechsstöckiger Hochhauskomplex mit einem separaten Erschließungsstich und Stellplätzen für PKW an diesem Stich sowie an der Alte-Kölner-Straße.

Der zusammengehörende Bereich mit Geschosswohnungsbauten verfügt über einen großen Freiflächenanteil in etwa in Verlängerung der Seilerstraße.

Diese noch unbebauten Grundstücksflächen sollen im Zuge einer Nachverdichtung mit zwei weiteren Mehrparteienwohnhäusern mit je bis zu acht Wohnungen bebaut werden. Hierzu soll die Seilerstraße Richtung Osten durch einen privaten Wohnweg erschlossen werden. Die aus dieser geplanten Nutzung resultierenden Stellplatzbedarfe können an diesem Erschließungsstich angeordnet werden.

Gleichzeitig sollen auch die nach heutigen Maßstäben mit Parkraum unterversorgten bestehenden Geschosswohnungen auf dem Vorhabengrundstück die erforderlichen Stellplätze neu ausgewiesen bekommen, um so dem auch durch das gegenüberliegende Krankenhaus mitverursachten hohen Parkdruck an und im Umfeld der Alte-Kölner-Straße begegnen zu können.

Außerdem sollen an geeigneten Stellen Feuerwehraufstell- und -angriffsflächen ent-

stehen, die den heutigen Anforderungen an eine Brandbekämpfung entsprechen.

Diese Vorhaben erfordern eine planungsrechtliche Berücksichtigung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um das erforderliche Baurecht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu erlangen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 Seilerstraße - Ost definiert sich durch die potentiellen neuen Bauplätze einschließlich der privaten Erschließungsanlagen, die öffentlich gewidmete Zufahrtsstraße zum Hochhauskomplex und die Flächen für neue Stellplätze und ihre Zufahrten. Mit Bestandteil des Geltungsbereiches wird zwangsläufig das Bestandshochhaus, das maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere in und am Eingangsbereich erhalten soll.

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. 111 Seilerstraße - Ost ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich zwischen der Alte-Kölner-Straße und der Straße Im Siebenborn zuzuordnen.

Die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich bei der Umsetzung des Bebauungsplans versiegelte Fläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von lediglich etwas weniger 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 Überschreitung des für Wohngebiete verträglichen Maßes 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.

Ebenso kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Hiervon wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht. Um dennoch eine möglichst breit angelegte Beteiligung der Öffentlichkeit

sicherzustellen, besteht jederzeit die Möglichkeit, sich (zu den bekannten Öffnungszeiten) bei der Stadtverwaltung über den jeweils aktuellen Planungsstand zu informieren.

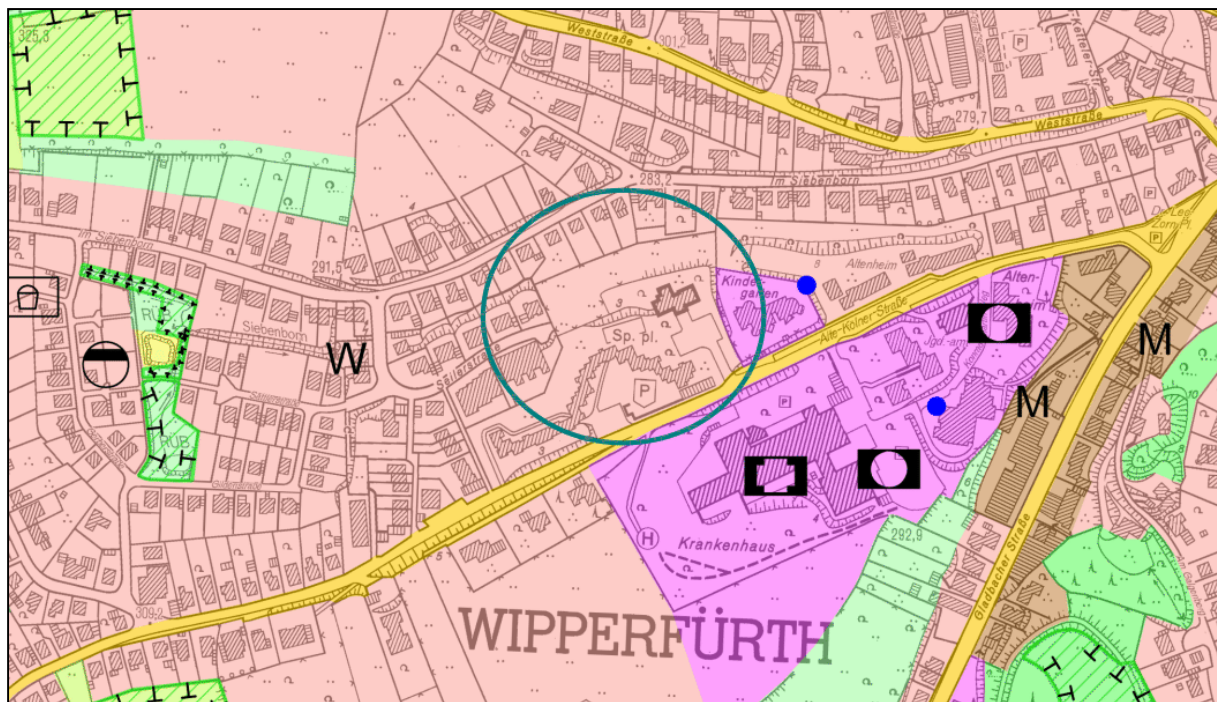
Die Planinhalte stellen keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar, weil der geplante Geltungsbereich planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt ist. Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist damit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

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher kein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth. Östlich grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Str. an.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den Bereich zwischen Der Alte-Kölner-Straße und der Straße Im Siebenborn (abgesehen von der Gemeinbedarfsfläche des DRK-Kindergartens) als Wohnbaufläche dar.

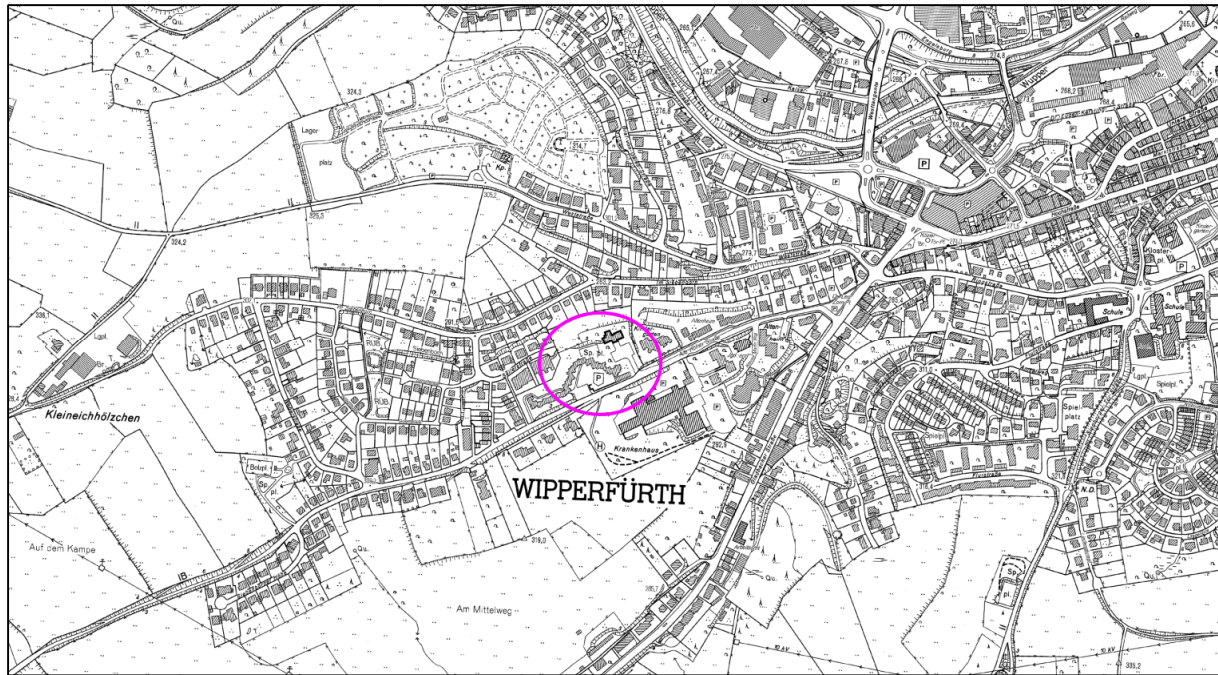
Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Hansestadt Wipperfürth.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, RIO Raum Information Oberberg, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

5. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Wipperfürther Innenstadtbereiche in etwa am höchsten Punkt eines Hangrückens, der sich vom Dr.-Leo-Platz nach Westen erhebt.



Auszug aus der DGK5, RIO Raum Information Oberberg, mit Einzeichnungen, ohne Maßstab

Im Westen des Plangebietes schließen sich die vornehmlich durch eine Bebauung mit freistehenden (Einfamilien-)Einzelhäusern geprägten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 20.77, nördlich die beidseitige, ebenfalls durch freistehende Einfamilienhäuser gebildete Straßenrandbebauung entlang der Straße im Siebenborn an. Südlich der Alte-Kölner-Straße prägt das Gelände der Helios-Klinik Wipperfürth das Umfeld.

Nach Osten folgt der DRK-Kindergarten und daran anschließende das Altenheim mit großzügigem Freigelände.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,9 ha.

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit drei Baufenstern (von Baugrenzen eingefasste Bereiche), wobei eines das punktförmige Bestandshochhaus aufnimmt und zwei weitere die Bauplätze für die geplanten neuen Mehrfamilienhäuser verorten.

Für die beiden neuen Bauplätze wird eine zusätzliche Erschließung in das Plangebiet hinein erforderlich. Hierzu wird eine Privatstraße die Seilerstraße nach Osten verlängern. Vor allem auf der Südseite dieses Erschließungsstiches werden die für die Neubauten erforderlichen Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze bzw. –garagen ausgewiesen.

Das Bestandsgebäude erhält ein Baufenster, das partielle Erweiterungen bzw. Anbaumöglichkeiten zulässt. Dabei wird es sich in erster Linie um Nebengebäude und Nebenanlagen in eingeschossiger Bauweise handeln.

Die Erschließung in diesem Teil des Plangebereiches erfolgt wie bisher über die öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage und einer Anzahl öffentlicher Stellplätze. Zwischen dem Ende der Wendeanlage und dem Baufenster für das Bestandsgebäude wird innerhalb des Baugebietes eine Aufstell- und Angriffsfläche für die Feuer-

wehr als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Sowohl in nördlicher als auch in westlicher Richtung zweigen von dieser Fläche die Zufahrten zu weiteren Gemeinschaftsstellplätzen ab, die den Stellplatzbedarf des Bestandsgebäudes zusammen mit weiteren Stellplätzen an der Alten-Kölner-Straße außerhalb des Geltungsbereiches abdecken.

Im nordöstlichen Planbereich werden einige gut erhaltene Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bereits ausgeübten Bestandsnutzung unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet als Allgemeines Wohngebiet.

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 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). Außerdem ist vorrangiges Planziel die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sodass Ergänzungsnutzungen nur mit der vorgenannten Funktion erwünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern einerseits den Bestand des Punkthauses, sollen aber andererseits sicherstellen, dass sich die beiden neuen Wohnhäuser so in das hängige Gelände einpassen, dass sich Beeinträchtigungen vor allem hinsichtlich von Sichtbeziehungen und potentiellen Verschattungen für die tiefer gelegenen Grundstücke an der Straße Im Siebenborn im verträglichen Rahmen bewegen.

Hierzu wird in der Kombination aus Bauhöhenfestsetzung, Dachform und der höchstens zulässigen Zahl von vier Vollgeschossen eine ungefähre Gebäudekubatur vorgezeichnet, die zwar ein Untergeschoss (Kellergeschoss) als Vollgeschoss dank der hängigen Geländesituation erlaubt, aber kein zusätzliches Geschoss, das als Dachgeschoss oder Staffelgeschoss kein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung darstellt, von dem aber gleichwohl Wirkungen wie von einem Vollgeschoss ausgehen können.

Die Festschreibung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die potentiellen Neubauten auf acht begrenzt, um auch den zusätzlich entstehenden Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Garagen) zu beschränken. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, einen möglichst großen Freiflächenanteil trotz der angestrebten Nachverdichtung zu bewahren. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind für den bestehenden und neu entstehenden Bedarf extra ausgewiesen als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze.

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. De facto ist dieses Ziel beim Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 Seilerstraße-Ost mit der festgesetzten Grundflächenzahl und bei den ausgewiesenen bebaubaren Flächen in keiner Weise in Gefahr. Allerdings sind auch Nebenanlagen wie z. B. Spiel- oder Bolzplätze nicht Gegenstand der Ausweisungen und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, sodass sich der Anteil der tatsächlich versiegelten Flächen noch im Rahmen der Ausgestaltung der Nutzung erhöhen kann.

Insgesamt soll so 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 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.

6.4 Erschließung

Bestandsgebäude und Neubebauung sollen durch zwei voneinander getrennte Zugewegungen erschlossen werden. Dadurch wird ein Durchfahren des Plangebietes verhindert, die Freiflächen als Außenwohnbereiche für die Bewohner des Gebietes besser zugänglich und insbesondere ein Parksuchverkehr zwischen den separat den jeweiligen Baufenstern räumlich zugeordneten Stellflächen und Garagen vermieden. Eine als öffentlich gewidmete Stichstraße mit großzügiger Wendeanlage und einigen ebenfalls öffentlichen Stellplätzen führt von der Alte-Kölner-Straße aus auf das Bestandsgebäude zu. Am Ende der Wendeanlage sind die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr dicht am Baukörper verortet. Von hier zweigen zwei Zufahrten zu den Stellplatzanlagen südwestlich und nordöstlich des Hochhauses ab.

Die beiden Baufenster, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, werden von der Wendeanlage am Ende der Seilerstraße aus an diese angebunden. Da diese als Wohnstich anzulegende Straße relativ kurz, dafür aber mit 6 m recht breit ist und unmittelbar an einer Wendeanlage anschließt, ist eine eigene Wendemöglichkeit nicht erforderlich. Da er außerdem nur den Anliegern dient und Falschfahrer ausgeschlossen werden können, wird er als Privatstraße ausgewiesen.

6.5 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze jeweils für das bereits vorhandene Wohn(hoch)haus wie auch für die beiden neuen Bauplätze für Mehrfamilienhäuser zusammen sollen getrennt voneinander angefahren werden. Zwei Stellplatzanlagen nordöstlich und südwestlich des Bestandsgebäudes werden über die öffentliche Straße von der Alten-Kölner-Straße aus erreicht, während eine zusammenhängende Stellplatzanlage für beide neuen Mehrfamilienhäuser an der Südseite der Privatstraße angeordnet wird und über die Seilerstraße erreichbar ist.

Eine weitere (kleinere) Stellplatzanlage direkt an der Alten-Kölner-Straße dient ebenfalls dem Stellplatznachweis für Bedarfe aus diesem Bebauungsplangebiet. Sie ist bereits vorhanden, und liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.111.

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. 111 Seilerstraße-Ost 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 Immissionsschutz

In diesem durch verdichteten Geschosswohnungsbau geprägtem Plangebiet entsteht zwangsläufig ein hoher Parkraumbedarf. Von Parkplätzen mit einer größeren Anzahl von Einstellmöglichkeiten können Immissionen an nahegelegenen Wohnungen und Außenwohnbereichen verursacht werden, die den Rahmen des in Allgemeinen Wohngebieten nutzungsimmanenten und hinzunehmenden Belastungsgrad allein wegen der Anzahl der Parkierungsvorgänge überschreiten können.

Bei diesem Bebauungsplan wird dem durch die Anordnung von vier Parkieranlagen (drei im Geltungsbereich und eine in der unmittelbaren Nähe) begegnet, die räumlich voneinander getrennt sind. Um dennoch unzulässige Belastungen im Einzelfall ausschließen zu können, wurde eine Schallimmissionsprognose zum potentiellen Parkplatzlärm vorgenommen. Im Rahmen dieser Prognose wurden vergleichende Messungen vorgenommen, Immissionsorte identifiziert und unter Zuhilfenahme eines die Topografie berücksichtigenden Rechenmodells die potentiellen Immissionen ermittelt. Eine unzulässige Überschreitung der maßgebenden Regelwerke wie der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau wird nicht festgestellt. Die Immissionen bleiben wie zu erwarten im Rahmen der den Allgemeinen Wohngebieten eigenen Lärmkulisse.

6.6.2 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 planbegleitenden 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. 111 Seilerstraße-Ost , PLANWerk, Dormagen im März 2020). 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, aufstehende Gebäude sowie Kleingehölze, Bäume, Alleen, Gebüsch und Hecken werden eine Fledermausart und 23 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 mit Baumhöhlen und Astnischen, dichten Strauchheckenstrukturen, offenen Wasserflächen und ungestörten Rückzugsräumen, aber auch andere für einzelne Arten entscheidende Voraussetzungen für ein Vorkommen (z. B. Baumhöhlen für Höhlenbrüter).

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.

Für das Artenschutzregime im Sinne des BNatSchG sind 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. 111 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.

6.6.3 Erhalt von Bäumen

Nordöstlich des Hochhauses hat sich entlang einer Böschungsflanke eine Kulisse aus laubtragenden heimischen Bäumen entwickelt. Die bereits gut entwickelten Pflanzen werden aus gestalterischen Gründen zum erweiterten Erhalt festgesetzt, um diese Kulissenwirkung zu bewahren.

6.6.4 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist kanaltechnisch bereits erschlossen. Im Rahmen des Neubaus der Privatstraße ist ein Anschluss an den Kanal in der Seilerstraße 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. Wegen der Hangsituation ist eine Versickerung bzw. die Direkteinleitung des Niederschlagswassers in den Grundwasserleiter weder ökologisch und hydraulisch sinnvoll noch mit vertretbarem technischen Aufwand zu leisten.

6.6.5 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 angemessene Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Die mit der Planung ermöglichte und erweiterte Sicherung des sechsgeschossigen Hochhauses zusammen mit den ermöglichten und geplanten Mehrfamilienhausneubauten leistet damit einen Beitrag zur Schaffung von Anreizen für die Neuansiedlung von Familien mit Kindern bzw. gegen deren Fortzug. Bezahlbarer Wohnraum wird erhalten und um bis zu 16 Wohneinheiten ergänzt. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,9 ha.

Allgemeines Wohngebiet WA: ca. 7.900 m²

Straßenverkehrsflächen: ca. 1.125 m²

davon Privatstraße: ca. 360 m²

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.