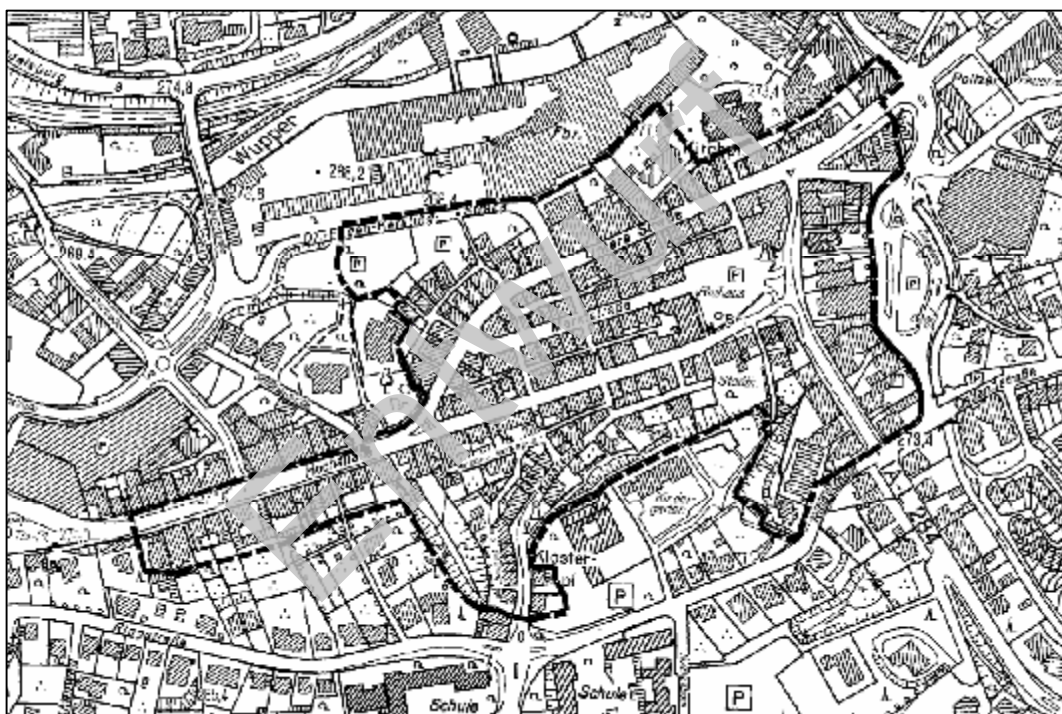

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 112 „Innenstadt“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 07.05.2020 (Offenlage)

Teil A



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 112 „Innenstadt“	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	5
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	7
2.3	Umgebung	9
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4	Sonstige Planwerke und Satzungen	13
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	18
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	22
4.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen	23
4.5	Stellplätze und Garagen	24
4.6	Gemeinbedarfsflächen	24
4.7	Verkehrsflächen	24
4.8	Private und öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
4.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	27
4.11	Wasserflächen	27
4.12	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	27
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	28
5.1	Überschwemmungsgebiete	28
5.2	Denkmalschutz	28
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	29
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen	29
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	42
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild	43
6.4	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	43
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	43
6.6	Boden / Grundwasser / Altlasten	46
6.7	Belange der Wirtschaft	46
6.8	Verkehr	47
6.9	Ver- und Entsorgung	47
6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	47
6.11	Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	48
6.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	48
6.13	Sachgüter	50
7.	FLÄCHENBILANZ	50
8.	ANLAGEN	50

Entwurf

Für eine bessere Lesbarkeit wird in der folgenden Begründung nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. 112 „Innenstadt“

Seit 2015 befindet sich die Hansestadt Wipperfürth in der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts (InHK). Im Rahmen dieses InHK ist ein Gestaltungsleitfaden für die Hansestadt Wipperfürth in Bearbeitung. Dieser soll einen künftigen Orientierungsrahmen für die Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen darstellen und so zu einer gestiegenen Attraktivität — insbesondere der Innenstadt — der ältesten Stadt im Bergischen Land beitragen. Aufbauend auf dem Gestaltungsleitfaden wird eine Gestaltungssatzung erstellt.

Ergänzend hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um langfristig die planungsrechtlichen Grundlagen der im InHK definierten Ziele zu schaffen bzw. Weichen zu stellen. Insbesondere die Stützung des Einzelhandels, die Aktivierung von Wohnraum für Bevölkerungsgruppen aller Altersklassen, die Sicherung und der behutsame Umgang mit der historischen Bausubstanz sowie die Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbildes sind dabei wesentliche Planungsziele, die nur teilweise durch den Gestaltungsleitfaden und Gestaltungssatzung gesichert werden können.

Es ist das Zusammenspiel des Gestaltungsleitfadens, der Gestaltungssatzung sowie der Festsetzungen im Bebauungsplan, welches den heterogenen baulichen Bestand und das Erscheinungsbild dieser historischen Altstadt sichern sowie eine planungsrechtliche Ordnung für die Zukunft gewährleistet.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes sind daher:

- Erhalt des vorhandenen Stadtbildes und des historischen Stadtgrundrisses
- verträgliche Ermöglichung von einfügender Neubebauung
- behutsame partielle weitere Höhenentwicklung um ein bis zwei Geschosse in geeigneten Teilbereichen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt
- geordnete städtebauliche Entwicklung in der Innenstadt

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt wurde am 25.04.2018 für den unter Kap. 2.1 dargestellten Geltungsbereich durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

In gleicher Sitzung wurde für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Satzung über eine Veränderungssperre gem. § 14ff BauGB beschlossen. Mit dem Erlass dieser Veränderungssperre kann die Hansestadt Wipperfürth während des Zeitraums der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern.

Als erster formeller Verfahrensschritt wurde im Januar 2020 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Nun steht die Offenlage des Planentwurfs nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB an.

1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse entsprechend berücksichtigt werden:

Lärm: Schalltechnisches Gutachten, ACCON Köln GmbH, April 2020

Umwelt: Artenschutzprüfung Stufe 1; Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Oktober 2019

1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wurde erstellt von der Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Fokus bzw. Betrachtungsraum im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth. Dieser Geltungsbereich ist identisch mit dem Anwendungsbereich des Gestaltungsleitfadens sowie der Gestaltungssatzung.

Der Geltungsbereich konzentriert sich auf den Stadtkern mit den wichtigsten und ältesten Gebäuden der Stadt, den zentralen Einrichtungen wie z.B. dem Rathaus, dem Hauptgeschäftsbereich, der Fußgängerzone sowie dem städtischen Marktplatz. Die Grenzziehungen orientieren sich an dem Gebiet des historisch gewachsenen Stadtkerns, der seit dem Mittelalter mit Stadtmauern eingefasst war.

Im Westen beginnend liegen sämtliche Gebäude der südlichen Straßenseite der Hochstraße, ab dem Haus Nr. 59 ostwärts im Geltungsbereich. Die nördliche Straßenseite ist bis zur Einmündung der Unteren Straße nicht im Plangebiet erfasst. Dies liegt an der hier vorherrschenden Bebauung und der Lage im Geltungsbereich der nördlich angrenzenden Bebauungspläne Nrn. 26a.2, 33 und 70.1. Während im entsprechenden südlichen Straßenteil noch Gebäude aus der Gründerzeit vorhanden sind, die ebenfalls im Gestaltungsleitfaden genannt sind und unter den Schutz der Gestaltungssatzung fallen und somit auch in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen werden, ist die nordwestliche Bebauung relativ jung, modern und setzt sich von dem Erscheinungsbild der Innenstadt deutlich ab.

Im Norden wird das Plangebiet hauptsächlich durch die südlichen Gebäude des ansässigen Gewerbebetriebes begrenzt (im Wesentlichen entlang der Dr.-Eugen-Kersting-Straße). In Kombination mit der hier verlaufenden Wupper ist und war diese Zone eine Art Grenzverlauf der historisch gewachsenen Innenstadt. Die katholische Pfarrkirche St. Nikolaus und die modernen Gebäude nördlich und südlich auf dem Hausmannplatz (Bebauungsplan Nr. 73) sind jedoch nicht im Geltungsbereich erfasst, da es sich um einen

Sakralbau mit einer eigenen Architektur handelt bzw. erneut um junge, moderne Gebäude, die nicht dem Innenstadtgefüge entsprechen.

Im Osten stellt der Surgères-Platz mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) eine städtebauliche Grenze dar und bildet somit die gesamte östliche Grenzlinie des Bebauungsplanes. Hier schließt der Bebauungsplan Nr. 109 „Surgères-Platz“ an.

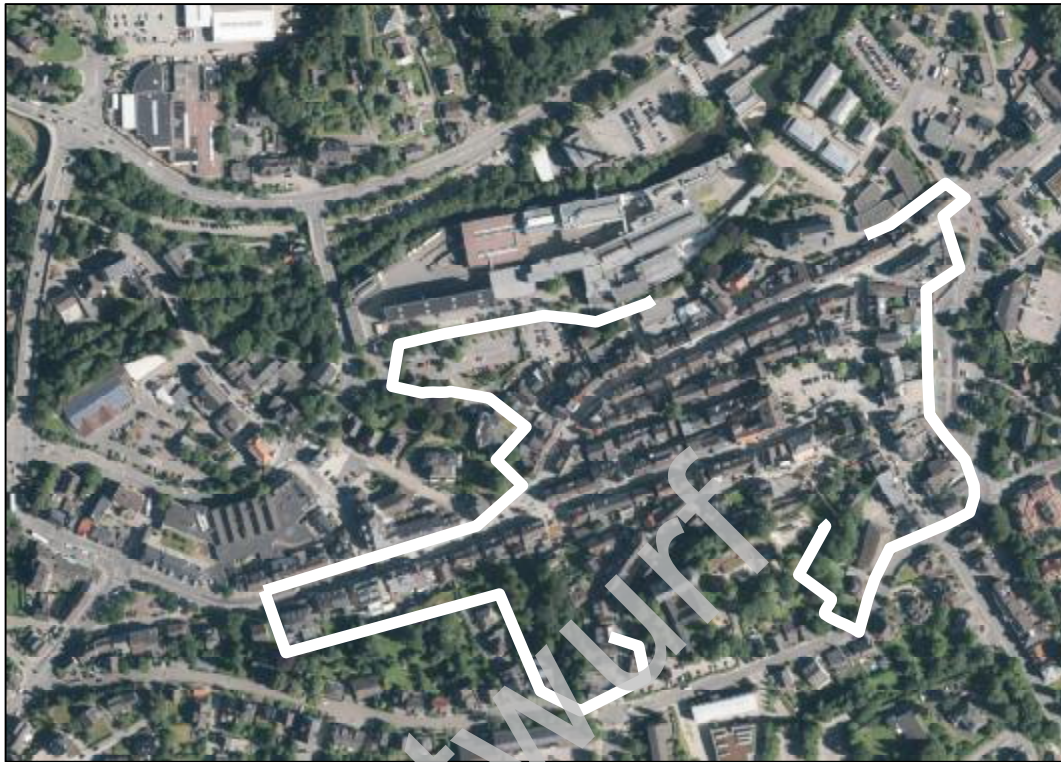


Abb. 1: Geltungsbereich: Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt, Luftbild
Quelle: © Land NRW 2019

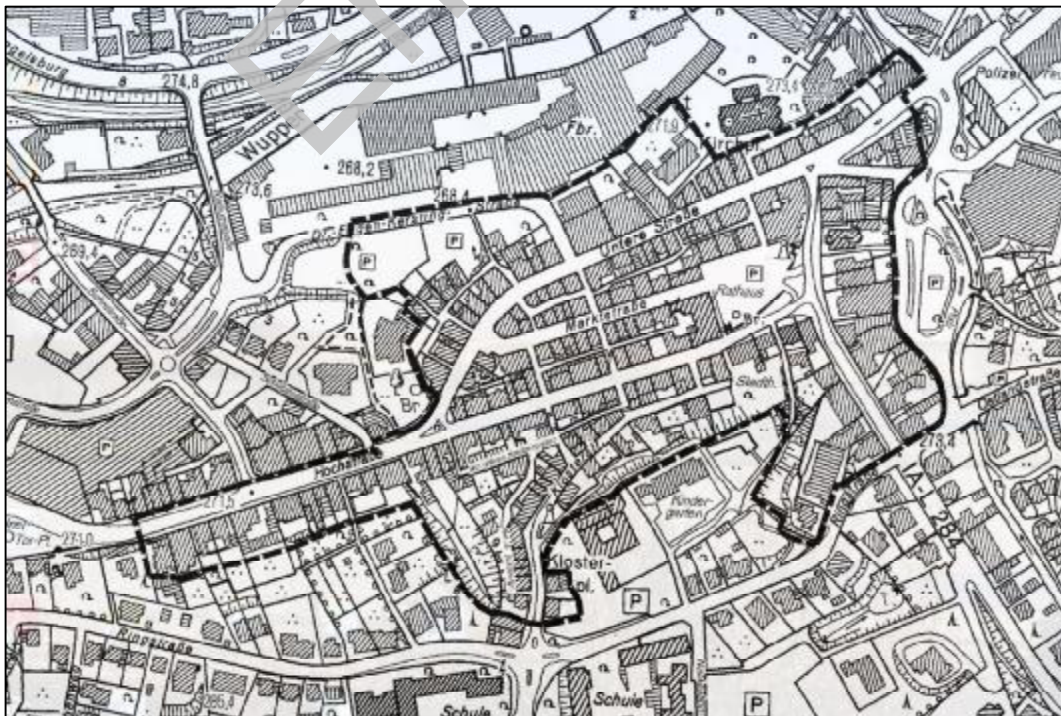


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.112 Innenstadt, Deutsche Grundkarte DGK5
Quelle: © Land NRW 2019

Im Südosten ist grundsätzlich die Ringstraße die Grenzlinie des Gebiets, wobei der Bereich des Klosterbergs und die angrenzenden Anlagen wie der Kindergarten ausgeklammert wurden. Sie setzen sich aufgrund ihrer historischen und einzigartigen Architektur bzw. der jungen, modernen Gebäudeteile vom allgemeinen Bild des Innenstadtbereichs ab. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich jedoch die historische Bebauung entlang der Klosterstraße sowie der Bereich des Unteren und Oberen Schützengrabens.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich somit den Innenstadtbereich, der den historisch gewachsenen und einst von Stadtmauern umfassten Ortskern darstellt und eine entsprechende, gewachsene Bebauung und Erschließungsstruktur aufweist (vgl. auch Abb. 3). Das Herz der Hansestadt Wipperfürth mit seinen zentralen Einrichtungen ist daher Kern der Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Empfehlungen des Gestaltungsleitfadens.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation

Die Innenstadt bzw. die historische Altstadt der Hansestadt Wipperfürth umfasst bis heute hauptsächlich das Stadtgebiet, welches Mitte des 13. Jahrhunderts bis Ende des 18. Jahrhunderts von einer Stadtmauer umgeben war. Innerhalb dieser Grenzen entwickelte sich die Siedlung durch den florierenden Handel am Schnittpunkt wichtiger Wirtschaftswege und durch die Aufnahme zur Hanse Mitte des 14. Jahrhunderts. Über die Jahrhunderte entstanden so zahlreiche mittelalterliche Wohn- und Geschäftsgebäude, repräsentative Verwaltungsgebäude und Sakralbauten, die teilweise bis heute erhalten sind und das Ortsbild prägen (vgl. Abb.3).



Abb. 3: Preußische Uraufnahme 1836-1850

Quelle: © Land NRW 2019

Der Geltungsbereich ist daher einerseits vom ältesten, heute noch erhaltenen historischen Stadtgrundriss der Altstadt gekennzeichnet. Insbesondere das Straßensystem mit dem Marktplatz und den drei parallel verlaufenden Straßen Hoch-, Markt- und Untere

Straße sowie den dazwischen liegenden Brandgassen, ist eine einzigartige Besonderheit der Hansestadt Wipperfürth. Andererseits setzt sich das Stadtbild aus den heutigen Gebäuden in der Altstadt zusammen. Die Bebauung ist durch Gebäude aus verschiedenen Zeiten seit dem 18. Jahrhundert geprägt. Durch Stadtbrände und Neubauten, aber auch durch Überprägungen der Gebäude, ist aus bauhistorischer Sicht eine Mischung verschiedenster zeitlicher Bauepochen vorherrschend.

Die heutige Nutzung der Hoch-, Markt- und Unteren Straße sowie dem Marktplatz ist überwiegend gekennzeichnet durch Einzelhandelsbetriebe verschiedenster Art in Erdgeschoss sowie überwiegend Wohnnutzung im oberen Geschoss bzw. bei drei- oder viergeschossigen Gebäuden in den oberen Geschossen. Viele Gebäude haben ausgeprägte Dachgauben, die teilweise über ein gesamtes Gebäude verlaufen, so dass optisch und möglicherweise auch rechnerisch ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss entsteht. Das gleiche gilt für den Marktplatz, den Surgères-Platz und den Teil der Lüdenscheider Straße, der im Geltungsbereich liegt.

Die südlich der Hochstraße und des Marktplatzes liegenden Straßen Am Unteren Schützengraben, Am Oberen Schützengraben, Zur Krakenburg sowie Klosterstraße sind überwiegend historischer Gebäudebestand, welcher nahezu ausschließlich zum Wohnen genutzt wird. Einzig der Teil der Gaulstraße im Geltungsbereich wird ebenfalls teilweise im Erdgeschoss für Dienstleistungen und Gewerbe, ansonsten zum Wohnen genutzt. Die nördlich im Geltungsbereich liegenden Gassen Am Wall und Mühlenweg sowie der Kirchplatz dienen überwiegend dem Wohnen. An der Dr.-Eugen-Kersting-Straße befinden sich keine Wohngebäude. Hier gibt es einen innenstadtnahen öffentlichen Parkplatz, der mit dieser Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Auf Grund der historisch dicht bebauten Innenstadtlage des Plangebiets befinden sich Grünflächen lediglich an den Rändern des Plangebietes und dienen als Frischluftinseln innerhalb der Innenstadt. Im Einzelnen befinden sich größere Grünflächen im Süden um das Kloster und den Kindergarten am Klosterberg sowie im rückwärtigen Bereich der Hochstraße. Nördlich innerhalb des Plangebietes liegt eine kleinere Grünfläche östlich der Dr.-Eugen-Kersting-Straße.

Erschlossen wird das Gebiet im Nordosten durch die Lüdenscheider Straße, die die angrenzenden Ortschaften mit dem Zentralort verbindet. Die Lüdenscheider Straße führt in das Plangebiet hinein und wird hier zur Unteren Straße. Von Südosten wird der Verkehr über die Gaulstraße, den Marktplatz und dann zur Lüdenscheider Straße/ Untere Straße geleitet. Im Gebiet verlaufen parallel im zentralsten Bereich der Innenstadt südlich der Unteren Straße die Marktstraße sowie die Hochstraße, die westlich am Kölner-Tor-Platz auf die überregional bedeutsamen Bundesstraßen B506 (Gladbacher Straße) nach Süden und auf die nördlich verlaufende B237n mündet.

Die fußläufigen Verbindungen werden durch die zahlreichen Brandgassen in der Innenstadt sichergestellt. Die Brandgassen in West – Ost Richtung dienen zum einen als Zufahrten zu Garagen (meist im Erdgeschoss der Gebäude auf der straßenabgewandten Seite) zum anderen vereinzelt als oberirdische Stellplätze. Die Nord-Süd Verbindungen der Brandgassen sind gestalterisch höherwertig und werden zum Teil aber auch als Fußwegeverbindungen (Treppenanlagen) genutzt.

Die evangelische Kirche sowie das evangelische und katholische Pfarrhaus, ebenfalls die Rathausgebäude als Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der jeweiligen Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. öffentliche Verwaltungen festgesetzt.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über den unmittelbar östlich des Plangebietes gelegenen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) am Surgères-Platz gegeben.

Durch die Oberbergische Verkehrsgesellschaft mbH (OVAG) und wupsi GmbH betrieben, halten hier zehn Buslinien. Die Busse werden in der folgenden Liste aufgeführt.

Linie	Ziel
332	Lindlar - Engelskirchen
333	Frielingsdorf - Engelskirchen
336	Remscheid - Lennep
336	Marienheide - Gummersbach
337	Neye - Egen - Wipperfürth
338	Kupferberg - Kreuzberg - Wipperfürth
426	Kürten - Bergisch Gladbach
427	Weiden - Bergisch Gladbach
429	Olpe - Bergisch Gladbach
MVG 55	Kupferberg - Halver (MVG- Märkische Verkehrsgesellschaft mbH)

Angrenzend an das Plangebiet halten die Buslinien 336 und 337, die die Verbindung Remscheid-Lennep und Marienheide-Gummersbach bedienen, auf der Hochstraße an der gleichnamigen Haltestelle.

Topographisch ist der zentrale Bereich des Plangebietes zwischen Marktplatz, östliche Untere Straße und westliche Hochstraße nahezu eben (ca. 275 m ü. NHN). Nach Norden Richtung Wupper fällt das Gelände bis zu ca. 267 m ü. NHN, Richtung Süden zum Klostberg steigt das Gelände um 15 m auf ca. 290 m ü. NHN an.

2.3 Umgebung

Nördlich schließen das Fabrikgelände eines alteingesessenen Gewerbebetriebs sowie die Kirche St. Nikolaus mit dem Pfarrheim sowie moderne Bebauung an. Östlich grenzt unmittelbar der Surgères-Platz mit seinem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) an, der in den nächsten Jahren zukunftsgerecht ausgebaut wird (Bebauungsplan Nr. 109 „Surgères-Platz“, im Aufstellungsverfahren). Südlich des Geltungsbereichs liegen die Haltestellen „Klosterplatz“ an der Ringstraße und „Grundschule Ringstraße“ an der Siegburger-Tor-Straße. Dort fahren die Busse 426 (Kürten-Bergisch Gladbach), 427 (Weiden- Bergisch Gladbach) und 429 (Olpe- Bergisch Gladbach) sowie die 337 (Neye-Egen-Wipperfürth).

Weiter östlich angrenzend an die Landesstraße L287 fließt der Gaulbach nördlich in Richtung Wupper, der nördlich der Lüdenscheider Straße im Geltungsbereich liegt.

Nordwestlich, unmittelbar nördlich der Hochstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches das innerstädtische Kerngebiet mit großflächigem Einzelhandel (Vollsortimenter / Discounter) und kleineren Einzelhandelsbetrieben mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten und größeren Parkplatzflächen. Dieser zentrale Versorgungsbereich dient der Bevölkerung der Innenstadt überwiegend zur Erledigung von Einkäufen zum täglichen Bedarf.

Südlich der Ringstraße haben sich Bildungseinrichtungen angesiedelt. Es existiert hier eine Grundschule sowie das Bergische Berufskolleg am Standort Wipperfürth. Hieran südlich grenzt innenstadtnahe Wohnnutzung in Form von Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern an.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Hansestadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist die Innenstadt Wipperfürth als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Entlang den dargestellten Flussläufen der Wupper im Norden der Innenstadt sowie des Gaulbaches im Osten der Innenstadt wird der Geltungsbereich umschlossen von der B237 (Nordtangente) im Norden, der B 506 im Westen (Gladbacher Straße) sowie der L284 (Gaulstraße / Lüdenscheider Straße) im Osten.



Abb. 4: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, Auszug Stadt Wipperfürth, Innenstadt
Quelle: © 2019 Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 ist der Geltungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Südlich im Bereich der Klosterstraße werden Wohnbauflächen ausgewiesen. Des Weiteren sind in diesen zentralen Bereichen einige Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt, deren Symbole näheres über die öffentliche Nutzung aussagen (Öffentliche Verwaltungen, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen). Der Geltungsbereich befindet sich zudem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie im Siedlungsschwerpunkt – SSP.

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Denkmalbereich „Wipperfürth-Altstadt“ gem. § 5 Denkmalgesetz NRW (vgl. Kap. 3.4).

Der Bebauungsplan Nr. 112 übernimmt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist daher aus diesem entwickelt.

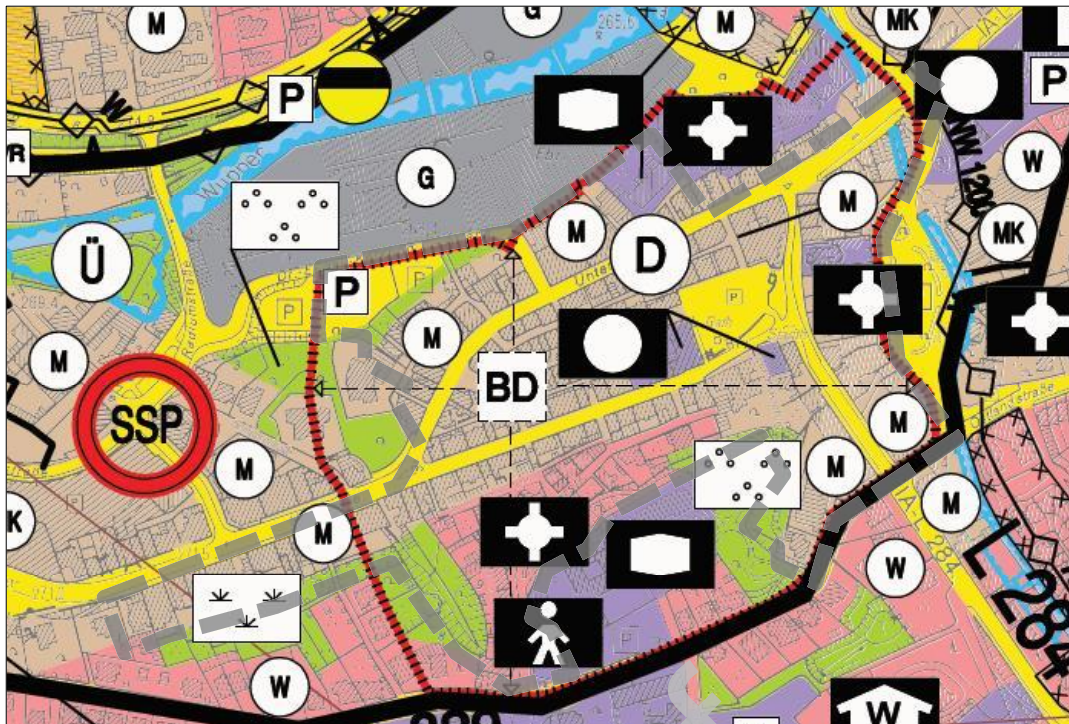


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth
Quelle: Hansestadt Wipperfürth

Quelle: Hansestadt Wipperfürth

3.3 Planungsrechtliche Situation

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Benachbart bzw. in Teilen bisher tangierende Bebauungspläne sind folgende:

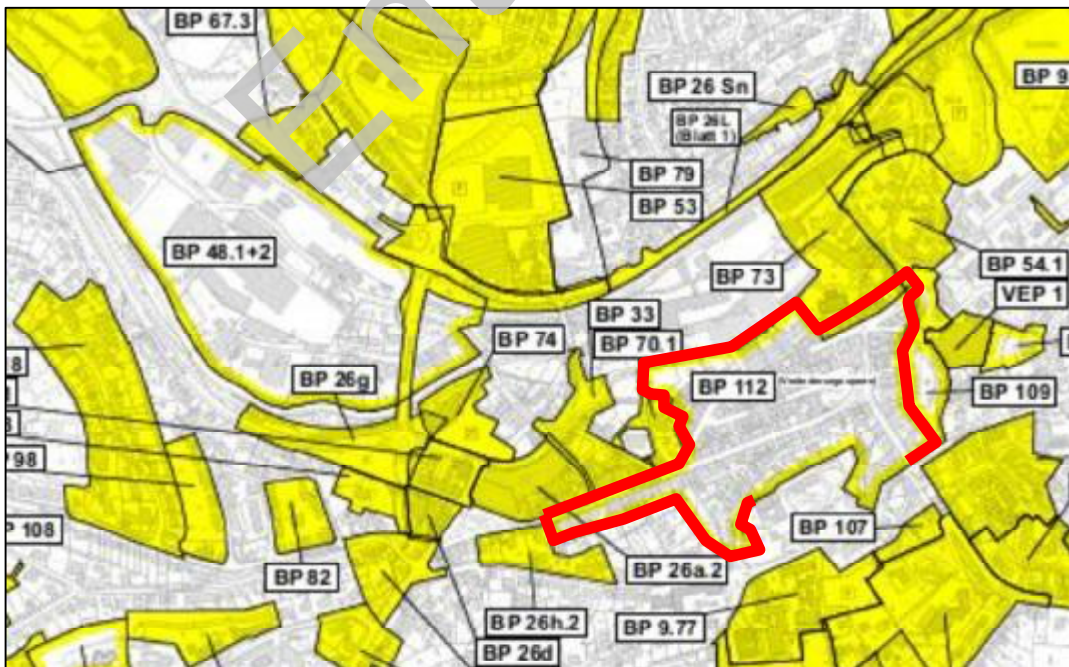


Abb. 6: rechtskräftige und im Verfahren befindliche Bebauungspläne in unmittelbarer Nähe des Plangebiets

Quelle: Stadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 54.1

Im Norden angrenzend und teilweise überschneidend besteht der Bebauungsplan Nr. 54.1, der Regelungen für die bebauten Bereiche um die Gartenstraße enthält (Mischgebiete) und die Zufahrt zum Parkplatz Ohler Wiesen bzw. die Anbindung der Wupperstraße festlegt.

Dieser rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Überdeckungsbereich ein zweigeschossiges Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 fest. Des Weiteren übernimmt er die Wasserfläche des Gaulbaches als Festsetzung und übernimmt das dazugehörige Überschwemmungsgebiet.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 112 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54.1 für diesen Teilbereich zurück.

Bebauungsplan Nr. 73

Im Nordwesten an der westlichen unteren Ecke der Parzelle 695 den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112 berührend und überschneidend, liegt oberhalb der Lüdenscheider Straße der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73, welcher Regelungen für die bebauten Gebiete (Mischnutzung) um die Wupperstraße, die Wupper (Gewässer), den Hausmannsplatz und die Lüdenscheider Straße beinhaltet. Dazu gehören auch Platz-, Verkehrs- und Grünflächen. Einen großen Anteil haben in diesem Bebauungsplan die Flächen für den Gemeinbedarf, welche von einem Kultur- und Jugendzentrum, einer Einrichtung der Wohlfahrtspflege, der Kirche und dem zugehörigen Gemeindezentrum in Anspruch genommen werden sowie die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 setzt hier ein zweigeschossiges Mischgebiet mit einer, über die Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzten GRZ von 0,8 fest. Die Zufahrt zum Gemeindezentrum mit Pfarrheim wird als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 112 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73 für diesen Teilbereich zurück.

Bebauungsplan Nr. 33

Der Bebauungsplanes Nr. 33 grenzt im Süden direkt an die Hochstraße und damit an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112. Im Bebauungsplan Nr. 33 wird die Bebauung als Kerngebiet festgelegt.

Bebauungsplan Nr. 41.1

Südlich unterhalb der Ostlandstraße, nicht unmittelbar an den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 angrenzend, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.1. Dieser beinhaltet Regelungen für die bebauten Bereiche um die Straßen Gauler Höhe, Am Gaulbach, Gaulstraße und Am Mühlenberg (überwiegend Wohnnutzung, eine ärztliche Einrichtung). Nordöstlich grenzt das Gebiet an die Hermann-Voss-Realschule an.

Bebauungsplan Nr. 70.1

Westlich des Plangebiets liegt der Bebauungsplan 70.1 an der Hochstraße. Hier werden ein Wohngebiet, Mischgebiete sowie zwei öffentliche Grünanlagen festgesetzt. Dieser Bebauungsplan grenzt mit seinem Geltungsbereich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 112 an.

Bebauungsplan Nr. 109

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 liegt der Bebauungsplan Nr. 109. Dieser Plan befasst sich mit der Umgestaltung des Omnibusbahnhofs und befindet sich aktuell in der Aufstellung.

Wesentliche Planungsidee dieses Planverfahrens ist eine Neuverteilung der Verkehrsflächen in der Art, dass eine bessere und attraktivere Zugänglichkeit und Nutzung des ZOB möglich ist mit u. a. Verlagerung der Fahrbahn der L 284. Die hieraus möglicherweise geänderte Immissionssituation kann allerdings nicht in das Verfahren des hier beschriebenen Bebauungsplanes Nr. 112 einfließen (siehe hierzu insbesondere Kap. 6.1).

3.4 Sonstige Planwerke und Satzungen

Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet Wipperfürth besteht seit 2012 der Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth. Der Planbereich dieses Bebauungsplanes liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Integriertes Handlungskonzept Innenstadt (InHK)

Das 2012 vom Stadtrat verabschiedete Integrierte Handlungskonzept (InHK) ist ein Instrument, das vielschichtig Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung in der Innenstadt vorschlägt. Diese Maßnahmen erstrecken sich von Themen wie dem innerstädtischen Verkehr bis hin zur Gestaltung öffentlicher Plätze und Straßen und werden über die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützt.

Im Rahmen des InHK wurden bereits viele Maßnahmen in die Realität umgesetzt bzw. stecken gerade in der Realisierungsphase. Deutlich sichtbar ist die Umgestaltung der öffentlichen Straßenräume der Innenstadt, wie die neu gestaltete Hochstraße, Untere Straße oder die Marktstraße. Diese öffentlichen Maßnahmen stellen den städtischen Beitrag zur Sicherung, Entwicklung und Verbesserung der Stadtgestalt dar. Neben den privaten Gebäuden und ihrem Erscheinungsbild ist insbesondere die attraktive und ansprechende Gestaltung des öffentlichen Straßenraums ausschlaggebend für ein harmonisches Gesamtbild der Innenstadt.

Durch das InHK wurde auch ein Gestaltungskonzept für die Straßenräume entwickelt. Im gesamten historischen Innenstadtbereich wurden einheitliche Materialien und Designs für den Bodenbelag verwendet, um so eine Harmonie und einen nahtlosen Übergang unterschiedlicher öffentlicher Straßenräume der Innenstadt zu erreichen bzw. diesen auch als besonderen Ort von der Umgebung abzugrenzen. Ebenso wurden Plätze mit besonderer Aufenthaltsqualität entworfen. Aber auch die Gestaltung der Stadtmöbel sowie Straßenbeleuchtung ist an dieses Erscheinungsbild angepasst, so dass insgesamt eine klare und attraktive Straßenraumgestaltung in der gesamten Innenstadt erkennbar ist.

Der bauliche Zustand vieler Gebäude in der Innenstadt ist schlecht, da seit Jahren bei vielen Gebäuden wenig zugunsten des Erhalts investiert wurde. Deswegen sieht sich die Stadtverwaltung derzeit schon und in Zukunft voraussichtlich noch häufiger Abriss-

und Neubauanträgen ausgesetzt. Die Handhabung der Stadtverwaltung im sogenannten 34er-Bereich (§34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) ist relativ gering. Durch den Bebauungsplan sollen künftige bauliche Vorhaben derart gesteuert werden, dass sie sich nach Art, Maß und Gestalt der örtlichen Bebauung in das Erscheinungsbild der Innenstadt bestmöglich einfügen.

So ist die Aufstellung des Bebauungsplanes keine aktive Maßnahme des InHK, wird aber durch das Handlungskonzept unterstützt, gedeckt und mit diesen Zielen vereinbar.

Denkmalbereichssatzung

Im Jahre 1986 hat der Rat der Stadt Wipperfürth die Aufstellung einer Denkmalbereichssatzung beschlossen. In dieser Satzung wurden zwei Stadtgebiete als Denkmalbereiche festgelegt. Eine dieser Zonen umfasst die Altstadt Wipperfürths und geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt hinaus. Jedoch ist die westliche Hochstraße ab Ellersecke bis zum Kölner-Tor-Platz nicht Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich Denkmalbereich Wipperfürth – Altstadt ist in einer Beikarte auf der Planzeichnung im Maßstab 1 : 2.000 nachrichtlich übernommen.

Die Denkmalbereichssatzung schreibt vor, dass Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen in dieser Zone Anwendung finden. Dies bedeutet, dass bei jeder Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung die denkmalschutzrechtlichen Belange ebenfalls eingehalten werden müssen.

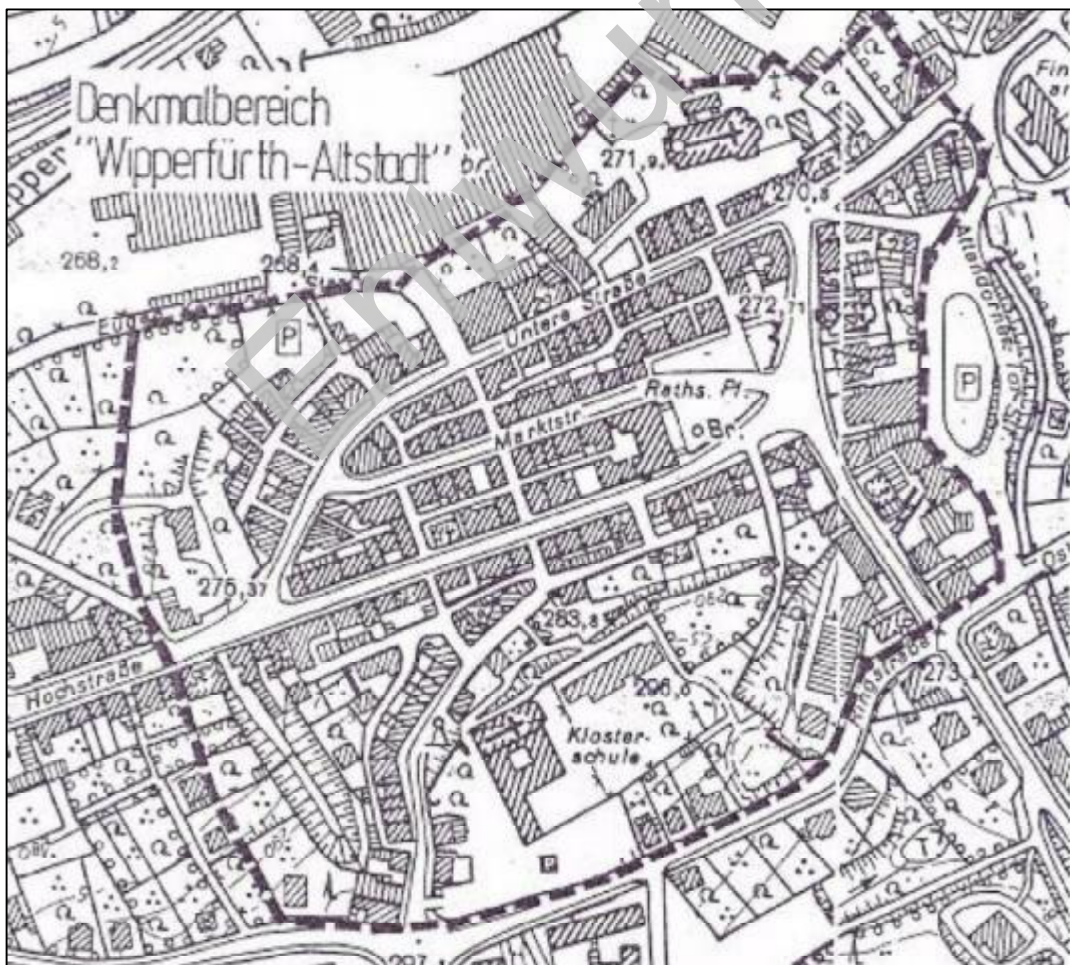


Abb. 7: Denkmalbereich „Wipperfürth- Altstadt“
Quelle: Denkmalsatzung der Stadt Wipperfürth

Daher ist, unabhängig davon, ob es sich um baugenehmigungsfreie Vorhaben handelt, ein frühzeitiger Beratungstermin bei jeder Baumaßnahme mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadtverwaltung Wipperfürth zu empfehlen.

Im Jahre 1989 hat der Rat der Stadt Wipperfürth, aufgrund des Antrags des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zur Eintragung eines Bodendenkmals (GM 074 Altstadt) in die Denkmalliste der Stadt Wipperfürth die 1. Änderung dieser Denkmalbereichssatzung „Altstadt“ beschlossen. Es wurde ein § 3 Abs. 3 aufgenommen mit folgendem Wortlaut: „Die Erlaubnispflicht besteht für Hochbaumaßnahmen (z.B. Fassaden, Dach), wie für Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in die Bodensubstanz verbunden sind. Der mittelalterliche Stadtgrundriss hat im Fundament und Kellerbereich innerhalb des Denkmalbereichs Bodendenkmalcharakter. Das gleiche trifft zu auf den Verlauf der historischen Stadtmauer wie er im Wiederaufbauplan von 1795 dargestellt ist.“ So unterliegt der Denkmalbereich den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) sowie der hierin enthaltenen Erlaubnispflicht (§ 9 DSchG NRW). Die Erlaubnispflicht nach § 9 DSchG NRW gilt für jegliche Maßnahmen an und in der unmittelbaren Umgebung von Bau- und Bodendenkmälern sowie innerhalb der Denkmalbereiche. Zusätzlich ist bei der Durchführung notwendiger Maßnahmen eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW erforderlich. Diese Erlaubnispflicht nach § 13 DSchG NRW wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend sind besonders archäologische Bodenfunde zu melden (§ 15 und § 16 DSchG NRW). Auch wird ein Hinweis in den Bebauungsplan zu Bodendenkmälern aufgenommen: „Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren“.

Sondernutzungssatzung

Als Sondernutzungen werden Nutzungen von öffentlichen Gehwegen und Fahrbahnflächen, zur Aufstellung von Gerüsten, Bauzäunen, Lagerung von Baustoffen, Aufstellen von Abfallcontainern, Blumenkübeln, Schrägaufzüge, Werbestände, Plakatieren und Außenbewirtschaftung (Tische und Stühle) zusammengefasst.

Für diese Sondernutzungen ist eine Erlaubnis bei der Stadtverwaltung einzuholen, sofern die Nutzung der Straße nicht dem Gemeingebrauch oder dem Straßenanliegergebrauch dient.

Hierzu hat die Stadt Wipperfürth eine „Satzung über Erlaubnisse und Gebühren für Sondernutzungen an öffentlichen Straßen – Sondernutzungssatzung –“ erlassen, die am 12.03.1996 in Kraft getreten ist (1. Änderungssatzung, Rechtskraft August 2015).

Ist mit der Nutzung eine Behinderung, eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Verkehrs oder eine Beschädigung der Straßenbefestigung verbunden, so muss der Antrag Angaben darüber enthalten, in welcher Weise den Erfordernissen der Sicherheit des Verkehrs sowie des Schutzes der Straße Rechnung getragen wird.

Erlaubnisfrei sind Nutzungen wie z.B. das Aufstellen von Abfallbehältern am Tag der Abfuhr oder Kellerlichtschächte, die bis zu einer Tiefe von 0,5 m in den Gehweg hineinragen und von der Bauaufsicht genehmigt wurden. Diese erlaubnisfreien Sondernutzungen können jedoch durch den Straßenbaulastträger eingeschränkt, erlaubt oder untersagt werden, wenn dies aus Gründen der Sicherheit nötig ist.

Erlaubnispflichtige Sondernutzungen, die überwiegend im öffentlichen Interesse liegen oder gemeinnützigen, religiösen, politischen oder ideellen Zwecken dienen, sind von Nutzungsgebühren befreit.

Diese und weitere Vorgaben sind in der Sondernutzungssatzung der Hansestadt Wipperfürth geregelt.

Für sämtliche, der oben aufgezählten Nutzungen im öffentlichen Raum der Innenstadt, gelten die Vorgaben dieser Sondernutzungssatzung, zusätzlich zu den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Gestaltungssatzung sowie den Hinweisen des Gestaltungsleitfadens.

Vergnügungsstättenkonzept

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich geregelt und beispielsweise im Hinblick auf Misch- und Gewerbegebiete nur unter bestimmten Bedingungen möglich. In Kerngebieten sind sie allgemein zulässig. Auch die Baurechtsnovelle 2013 hat hier keine Änderung hervorgebracht.

In Innenstädten, aber auch in sonstigen Stadtbereichen werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, häufig als Indikator für einen eingesetzten bzw. einen einsetzenden Trading-Down-Prozess gewertet. Diese allgemeine Einschätzung dürfte sich auch auf Grund der im Umfeld befindlichen sonstigen Einrichtungen und der jeweiligen städtebaulichen Situation entwickelt haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Ansiedlung dieser Nutzungen den Trading-Down-Prozess einleitet, verstärkt oder ob Vergnügungsstätten sich als Folge eines bereits in Gang gekommenen Trading-Down-Prozesses vermehrt in bestimmten Stadtbereichen ansiedeln.

Die Hansestadt Wipperfürth hat ein Gutachten beauftragt, um eine Planungsorientierung für die Zulässigkeit und Steuerung von Vergnügungsstätten zu erhalten.

Für die Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Wipperfürth wird vom Gutachter¹ die folgende grundsätzliche Strategie empfohlen:

- Keine regelmäßige Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im gesamten Stadtgebiet;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in definierten Gebieten des zentralen Versorgungsbereiches mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten sowie unter Nutzung der Möglichkeiten einer geschossweise differenzierten Zulässigkeit;
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten – teilweise mit selektiver Zulässigkeit bestimmter Arten von Vergnügungsstätten - in definierten gewerblichen Gebieten unter Beachtung sonstiger städtebaulicher Ziele.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher Vergnügungsstätten nach diesem Konzept ausgeschlossen (vgl. Kap. 4.1).

Gestaltungsleitfaden (Entwurf)

Derzeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der bereits unter Kap. 1.1 erwähnt ist.

Es ist das erklärte Ziel der Hansestadt Wipperfürth, die Innenstadt attraktiv und vital zu halten, damit diese gegenüber der Konkurrenz anderer Standorte dauerhaft bestehen

¹ Konzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten/ Wettbüros für die Hansestadt Wipperfürth, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, Sept. 2018

kann. Ein Instrument ist hierbei der Gestaltungsleitfaden. Es ist die Erkenntnis leitend, dass neben Qualität und vielfältiger Mischung der verschiedenen Funktionen (Wohnen, Handel und Dienstleistung, Kultur, Verkehr) insbesondere dem gepflegten und historisch gewachsenen Erscheinungsbild und architektonischen Ambiente eine Schlüsselrolle für ein dauerhaft attraktives Zentrum zukommt.

Der Gestaltungsleitfaden ist somit ein Handbuch für alle in der Innenstadt aktiven Besitzer von Gebäuden, Flächen und Eigentümer von Ladenlokalen. Mit zahlreichen Empfehlungen, Hinweisen, Tipps und Beispielen sollen so Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand gegeben werden, so dass die Entwicklung einer attraktiven Innenstadt als Zusammenspiel von privaten und öffentlichen Akteuren gemeinsam gelingen kann.

Gestaltungssatzung (Entwurf)

Um besonders den weiteren Verlust der lokalen Baukultur und prägender Gestaltungselemente sowie die Verfälschung der Eigenart durch wesensfremde Bauformen und Baumaterialien abwehren zu können, wird zusätzlich zum Gestaltungsleitfaden eine Gestaltungssatzung erstellt. Sie ist ein notwendiges Instrument rechtlich zweifelsfreie Bestimmungen auf Grundlage der Empfehlungen aus dem Leitfaden festzulegen. Die getroffenen Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich Neu-, Um- und Anbauten passend in das Innenstadtgefüge eingliedern.

Entwurf

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden im Bebauungsplan zur Sicherung und zum Erhalt der historischen Bebauung, zur behutsamen angepassten Weiterentwicklung von Bebauung sowie zur Stabilisierung des Wohnens in der Innenstadt folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung in zentralster Lage wird für die Bebauung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 01 und WA 02 / WA 02a) gem. § 4 BauNVO
- Urbane Gebiete (MU 01 / MU 01a, MU 02 und MU 03) gem. § 6a BauNVO

Die Gliederung in die Gebiete WA 01 – WA 02a bzw. MU 01 – MU 03 geschieht dabei nicht nur aufgrund unterschiedlicher Nutzungsfestsetzungen, sondern überwiegend auch aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise.

Allgemeine Wohngebiete (WA 01, WA 02 / WA 02a)

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen sowie wohnverträglichen Nutzungen. Am Rand der zentralsten Innenstadt im Süden (Umgebung Bereich Klosterstraße) wird aufgrund des Bestandes und zur Sicherung und Erhaltung der Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies deckt sich insbesondere auch mit den Planungszielen des Bebauungsplanes zur Belebung der Innenstadt und Aktivierung von Wohnraum mit Nähe zu vorhandenen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO Nr. 2 (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist begründet durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Innenstadt mit seinen vielfältigen Einzelhandelsangeboten sowie den zahlreichen Kneipen, Imbissen und Restaurants und die damit einhergehende Standortsicherung der vorhandenen Angebote in der Innenstadt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ansonsten nur ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund der innenstadtnahen und historisch gewachsenen Lage allgemein zugelassen. Sie stellen eine mit dem Planungsziel verträgliche Ergänzung der Innenstadtnutzungen in diesen Randbereichen dar.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Anlagen für Verwaltungen sind auf Grund der üblicherweise zu erfüllenden übergeordneten Aufgaben in dieser ruhigen, dem Wohnen dienenden Innenstadtlage nicht geeignet. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind ebenfalls aufgrund ihres großen Freiflächenanspruchs, der von ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort städtebaulich unverträglich.

Urbane Gebiete (MU 01 / MU 01a, MU 02, MU 03)

Im Plangebiet werden urbane Gebiete ausgewiesen. Diese dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

Mit dieser Gebietsfestlegung wird somit zum einen die Voraussetzung geschaffen, die Bestandsnutzung in der historischen Innenstadt zu sichern, die seit jeher durch Dienstleistungen, Gastronomie, Läden und Wohnen geprägt ist. Zum anderen wird somit aber auch gerade dem Planungsziel Rechnung getragen, Wohnraum in der Innenstadt zu aktivieren und langfristig zu sichern.

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind durch Funktionsmischung gekennzeichnet. Dabei stehen Wohnen und gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen "nicht wesentlich stört" gleichberechtigt nebeneinander. Im Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung im Gegensatz zum Mischgebiet nicht gleichgewichtig sein. Der Nutzungstyp Urbanes Gebiet ermöglicht zum ersten Mal (Baurechtsnovelle 2017) in verdichten Innenstadtbereichen zwar eine Nutzungsmischung zuzulassen, jedoch wie in diesem Fall, vorrangig Wohnnutzungen vorzusehen.

Nach dem Nutzungszweck sind im Urbanen Gebiet alle gemäß § 6a Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen, damit an diesem Standort eine, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerechte, innenstadtverträgliche Nutzungsmischung stattfinden kann. Nicht zugelassen im Urbanen Gebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen. Im Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wipperfurth sind Vergnügungsstätten für diesen zentralen Innenstadtbereich (Teilbereich V) nicht zugelassen. Es besteht somit kein städtebaulicher Anlass, der Empfehlung (Beschluss Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) 19.09.2018) nicht zu folgen. Bezüglich der Nicht-Zulassung von Tankstellen gilt die obige Begründung (vgl. WA).

Im MU 01 und im MU 01a werden im Gegensatz zu den Gebieten MU 02 und MU 03 Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Gebäude (vgl. Definition in den textlichen Festsetzungen sowie Fußnote 2) nicht zugelassen. Da in diesen zentralsten Innenstadtlagen (Marktplatz, große Teile der Unteren Straße) traditionell das Erdgeschoss durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist (zumeist kleinteiliger Einzelhandel des täglichen oder periodischen Bedarfs) und zur Erhaltung der Vielfältigkeit in der Stadtmitte perspektivisch eine adäquate Nutzung gewollt ist, wird eine Wohnnutzung hier ausgeschlossen.

Zur Zulässigkeit von Elektro-Ladestationen gibt es bisher keine ausdrücklichen bauplanungsrechtlichen Regelungen. Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Urbanen Gebieten (MU) ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. Begründung oben). Da jedoch von Elektro-Ladestationen aufgrund der fehlenden Lärmimmissionen keine Beeinträchtigungen ausgehen, sind sie als „nicht störende Anlagen“ außer in Reinen Wohngebieten (WR) in allen Gebietskategorien der BauNVO, so auch in den WA und MU im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 allgemein zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und dem historisch gewachsenen, erhaltungswürdigen und verdichteten Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112. Zur Sicherung und Erhaltung der historischen Baustruktur in der Wipperfürther Innenstadt ist es aufgrund der bereits heute vorhandenen starken Verdichtung von über 0,8 städtebaulich begründbar, die zulässige Obergrenze der GRZ für ein urbanes Gebiet (GRZ 0,8) zu überschreiten. Es wird daher eine GRZ von 1,0 für die urbanen Gebiete MU 01 bis MU 03 festgesetzt. Die Prägung der historischen Innenstadt bleibt daher erhalten. Im Übrigen würde in vielen Teilbereichen bei einer Festsetzung der GRZ von 0,8 die bisherige Bebauung lediglich unter Bestandschutz gestellt werden. Bei Abriss von historischen Gebäuden oder Gebäudeteilen könnte eine behutsame Verdichtung in der historischen Innenstadt nicht mehr erfolgen und somit den Zielen des Bebauungsplanes zuwiderlaufen.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird aus den gleichen Gründen eine, über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO hinausgehende GRZ festgesetzt, je nach Bestandsituation maximal 0,8 (WA 01 / WA 02) oder 1,0 (WA 02a) statt 0,4. Der historische Bestand weist schon jetzt bei den überwiegenden Grundstücken eine weitaus höhere Verdichtung als 0,4 auf. Diese historische Bebauung ist daher auch weiterhin zu sichern. Auch eine Verdichtung im Bereich von Grundstücken in der Klosterstraße ist städtebaulich beabsichtigt und mit dem historischen Kontext einerseits, aber auch heutigen Ansprüchen einer Nachverdichtung in guter räumlicher Lage mit Ausnutzung bestehender Infrastruktur begründet.

Insbesondere das Straßensystem mit dem Marktplatz und den drei parallel verlaufenden Straßen Hoch-, Markt- und Untere Straße sowie den dazwischen liegenden Brandgasen verbunden mit der engen, geschlossenen Bebauung ist eine einzigartige Besonderheit der Hansestadt Wipperfürth. Dieser zu erhaltenden historische und verdichtete Bestandsbebauung ist im Rahmen der Abwägung ein besonderer Stellenwert einzuräumen und deckt sich nicht mit den vom Gesetzgeber vorgesehenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Allgemeine Wohngebiete. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist allerdings gleichsam durch die im Bebauungsplangebiet gesicherten Grünflächen gewährleistet.

Zugleich spielt in dieser ältesten Stadt im Bergischen Land mit einer historischen Innenstadt, die als Denkmalbereich nach § 5 Denkmalschutzgesetz NRW unter Schutz steht (Bereich nahezu identisch mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 112) der Denkmalschutz eine bedeutende Rolle. Daher ist dem Denkmalschutz im Bebauungsplan eine sehr hohe Beachtung zu schenken (vgl. Kap. 3.4).

Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) entlang den Straßen Untere Straße, Marktstraße, Hochstraße, Marktplatz, Lüdenscheider Straße, An der Stursbergs Ecke, Gaulstraße sowie Ringstraße mit einer überwiegend geschlossenen Bauweise werden aufgrund der Sicherung der historischen Bebauung die zulässigen Vollgeschosse entsprechend dem gebietstypischen, gewachsenen Gebäudebestand festgesetzt.

Zu Beginn der Planungen zum Bebauungsplan war beabsichtigt, die Gebäudehöhen durch maximale First- und Traufhöhen festzusetzen. Nach Analyse und Auswertung der Bestandshöhen der Gebäude wurde deutlich, dass eine Festsetzung von maximal zulässigen First- und Traufhöhen aufgrund des heterogenen Stadtbildes nicht zielführend

ist und nicht dem Planungsziel entspricht, die Stadtbildsilhouette insbesondere mit seinen historischen Höhenversprüngen auch künftig zu gewährleisten, ohne für die Bauherren zu restriktiv zu sein.

Eine Festsetzung der Vollgeschossigkeit ist an dieser Stelle die bessere Alternative, die historische Bausubstanz zu sichern. Des Weiteren kann eine ansprechende, angepasste Neubebauung und eine behutsame bauliche Höheentwicklung bei Anbauten, Ersatz- und bei Neubauten gewährleistet und ein vorsichtiges, städtebaulich-verträgliches Einfügen gesichert werden.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe der Vollgeschosse festgesetzt. Es handelt sich hier um die Bruttoraumhöhe zwischen Oberkante Rohfußboden (OKRF) und Oberkante Rohdecke (OKRD). Sie wird, da keine maximalen Gebäudehöhen festgesetzt werden (vgl. Begr. oben) im Bebauungsplan festgeschrieben, da ohne diese Einschränkung der Höhen der Vollgeschosse die Gefahr besteht, dass Gebäude in Ihrer Gesamthöhe über das städtebaulich verträgliche Gesamterscheinungsbild hinausragen. So bleibt das historische Stadtbild erhalten und wird gesichert. Im Übrigen können auch behutsame Neuentwicklungen von Gebäuden entstehen, die nicht über das historische Gesamtbild herausragen.

Eingeschränkt werden die maximalen Geschosshöhen in den Obergeschossen der Urbanen Gebiete, da in den Erdgeschossen, bei der Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt eine Einschränkung der Geschosshöhe zu restriktiv wäre. In den Allgemeinen Wohngebieten gilt diese Regelung der Maximalhöhe für alle Vollgeschosse, da im Bereich der Klosterstraße und des unteren und oberen Schützengrabens eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen ist.

Im Geltungsbereich befinden sich ca. 60 % zweigeschossige sowie etwa 40 % dreigeschossige Gebäude. Ein geringer Teil der Gebäude (Hochstraße zwischen Ellersecke und westlicher Geltungsbereichsgrenze) sind viergeschossig. Zu einem nicht erheblichen Teil sind Dachgeschosse im Geltungsbereich in den Bestandsgebäuden wahrscheinlich historisch bedingt oder durch nachträglichen Dachausbauten als Vollgeschosse ausgebildet (gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW 2019). Diese haben Bestandsschutz.

Im Bebauungsplan wird im überwiegenden Geltungsbereich (MU 01, MU 02, WA 02 / WA 02a) die an vielen Stellen bereits historisch gewachsene II-Geschossigkeit als Minimalwert der zulässigen Vollgeschosse, die ebenso historisch gewachsene III-Geschossigkeit der Gebäude als Maximalwert der zulässigen Vollgeschossigkeit festgesetzt. Gleiches gilt für bisher ausgewählte, zweigeschossige Gebäude, für die verträglich ein Erhöhungspotenzial auf drei Vollgeschosse zugelassen werden kann. Ein weiteres künftiges, dann oberstes Geschoss darf nur als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW 2019 (früher bei Flachdächern: Staffelgeschoss, vgl. § 2 Abs. 5 BauO NRW alt) errichtet werden.

Im Urbanen Gebiet MU 03 (Hochstraße zwischen Ellersecke und westlicher Geltungsbereichsgrenze) wird aufgrund der Mischbebauung aus historischer Substanz und Nachkriegsbebauung, die im Bestand bereits teilweise viergeschossig ist, entsprechend dem Ziel der Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung die Zahl der Vollgeschosse von mindestens III bis maximal IV Vollgeschosse festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass die raumbildende Dreigeschossigkeit eingehalten wird und ein städtebaulich nicht gewolltes Ausbrechen nach oben verhindert wird.

Eine Ausnahme bildet das Gebäude Untere Straße 33. Hier wird der straßenzugewandte eingeschossige und nicht historisch entstandene Teil des Gebäudes I-geschossig als

MU 01a festgesetzt, um in diesen Bereich lediglich den Bestand zu sichern und den Blick auf die dahinterliegende Bebauung nicht durch höhere Gebäude künftig zu verdecken.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 01 und WA 02 / WA 02a im Süden des Plangebiets wird aufgrund der historisch gewachsenen Bebauung sowie zur Sicherung, Erhaltung und zur Ergänzung von Baulücken im WA 01 eine max. II-Geschossigkeit und im WA 02 / WA 02a eine Untergrenze der Zahl der Vollgeschosse auf II, die Obergrenze auf III festgesetzt.

Tiefgaragen bzw. Tiefgaragengeschosse in Bestands-, Ersatz- oder Neubauten werden in diesem innerstädtischen Bereich aus Gründen des baulich verdichteten Umfeldes gem. § 21a BauNVO nicht zu den Vollgeschossen hinzugerechnet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Es wird in den Teilgebieten WA 02, WA 02a, MU 01, MU 01a, MU 02 und MU 03 die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise ergibt sich aus dem historischen und stark verdichteten innerstädtischen Gebäudebestand, die seit jeher in diesen Zonen der Wipperfürther Innenstadt prägend ist. Das heißt, die Baukörper wurden und werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dies dient der Sicherung, dem Erhalt und der Wiederherstellung der überwiegend historischen Bauten im Geltungsbe- reich.

In der geschlossenen Bauweise werden die Ge- bäude mit Brandwänden auf den seitlichen Nach- bargrenzen errichtet. Diese Festsetzung betrifft grundsätzlich alle Geschosse. Ist die geschlos- sene Bauweise festgesetzt, muss nach pla- nungsrechtlichen Vorschriften in allen Geschos- sen an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Ist auf einem Grundstück ein geringer Abstand durch eine Traufgasse (Brandgasse) vorhanden, wie es in Wipperfürth und in vielen historischen Innenstädten mit überwiegender Vorkriegsbe- bauung der Fall ist, so ist bei einem Neubau auf dem seitlichen Nachbargrundstück wegen des Rücksichtnahmegebots ein Grenzab- stand erforderlich, es sei denn dies wird von der Unteren Denkmalbehörde und der Un- teren Bauaufsichtsbehörde zur Beachtung des historischen Erscheinungsbildes nicht gewünscht oder von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur ausreichender Belichtung und Belüftung gefordert.

Im WA 01 im Bereich Am Unteren bzw. Am Oberen Schützengraben wird südlich – be- gründet aus der Bestandsbebauung heraus – die offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Anordnung der straßenseitigen Baulinien dient der Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, nach historischen Vorgaben und harmonischen Erscheinungsbildes der Straßen in der zentralen Innenstadt von Wipper- fürth.

Die planungsrechtliche Festsetzung von straßenseitigen Baulinien im Bebauungsplan setzt dieses Konzept für die Straßenräume konsequent für die angrenzenden historisch



Abb. 8: Beispiel für geschlossene Bau-
weise

Quelle: Planungsgruppe MWM

geprägten privaten Bauflächen fort, deren Gebäude nahezu ausschließlich in den letzten Jahrhunderten alle an die Straßenkanten gebaut worden sind. Daher sind zur Bewahrung des historischen Stadtbildes im gesamten Geltungsbereich an den, der Verkehrsflächen zugewandten Seite der Gebäude, durch Festsetzung eine Überschreiten der Baulinie durch Vorbauten wie Erker und Balkone gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.² Gleiches gilt für Baugrenzenfestsetzungen in engen Straßenräumen und den ost-west-verlaufenden Gassen. An den, der Verkehrsflächen zugewandten Seite der Gebäude dürfen jedoch im Erdgeschoss die Baulinie oder Baugrenze für die Errichtung von Freitreppen geringfügig überschritten werden, aber nur so weit, dass auf dem davor liegenden Privatgrundstück eine restliche Breite von mindestens 1,50 m für den Bürgersteig verbleibt. Diese Festsetzung dient zur Gewährleistung der Begehrbarkeit von Bürgersteigen und sichert die Realisierung von ortstypischen Freitreppen und Errichtung von Rampen für Gehbehinderte.

Für Verkehrsflächen zugewandte Seiten der Gebäude, die den Raum öffentlicher Straßen, Gassen und Plätze fassen und die Raumfluchten dieser Räume definieren, gelten besondere Regelungen. Verkehrsflächen zugewandte Seiten der Gebäude erstrecken sich von der Erdoberfläche bis zum Dachfirst und liegen an den Straßenraumfluchten oder orientieren sich in ihrer Ausrichtung an diesen (vgl. Planübersicht Textliche Festsetzungen E. Anlage 2).

Die Ost-West-Gassen z. B. im Bereich zwischen Marktstraße und Hochstraße dienen als Anliegerwege und sind als rückwärtige Bereiche – straßenabgewandt – definiert. Hier werden Baugrenzen festgesetzt. Sie werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einer Mindestbreite von 3,5 m festgesetzt. Bisher haben diese Gassen stark variierende Breiten (bis unter 2 m). Die anliegenden baulichen Anlagen (meistens Nebenanlagen) genießen Bestandsschutz. Daher ist hier durch die Festsetzung der Mindestbreite vorgesehen, eine städtebaulich-verträgliche Planungsabsicht langfristig zu realisieren.

Auch für das im Bergischen Land einmalige Gassensystem werden, besonders für die Nord-Süd ausgerichteten Gassen, die die Wupper über die Innenstadt hinweg zum Klosterberg verknüpfen, zur Erhaltung und Sicherung dieser, teils fußläufig, teils befahrbaren Gassen Baulinien festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt Wipperfürth sind einige dieser Nord-Süd-Gassen bereits baulich umgestaltet und entsprechend aufgewertet worden.

4.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Das Baugesetzbuch lässt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Festsetzung von, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu. In dicht bebauten Bereichen, so wie im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 112, der die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Stadtbildes und des historischen Stadtgrundrisses zum Ziel hat, können die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW in vielen Teilbereichen nicht eingehalten werden. Daher wird festgesetzt, dass in den mit geschlos-

² Im Bebauungsplan werden als textliche Festsetzung Gebäudeseiten für Straßenbereiche definiert, für die die „Verkehrsflächen zugewandten Seite der Gebäude“ gelten. Die Festsetzung gilt besonders zur Konkretisierung der Regelung für die textliche Festsetzung A 1.2.1 (Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss), A 3 (Nichtzulässigkeit der Überschreitung von Vorbauten wie Erker und Balkone über die Baulinie) sowie für die textliche Festsetzung A 5 (Ausschluss von Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Carports). Hiermit wird gewährleistet, dass das historische Ortsbild gewahrt wird.

sener Bauweise festgesetzten Urbanen Gebieten (MU01 – MU03) und in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA02/WA02a), abweichend von § 6 Abs. 5 i. V. m. Abs. 2 BauO NRW die Abstandsflächen jeweils bis zur Mitte der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche nachgewiesen werden müssen.

4.5 Stellplätze und Garagen

Um ein ungeordnetes Entstehen von Garagen und überdachten und nicht überdachten Stellplätzen überall im Plangebiet zu verhindern, sind diese lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Plangebiet ist das Parken historisch bedingt und entsprechend der zum großen Teil bereits umgesetzten Verkehrsplanung im öffentlichen Straßenraum am Straßenrand zugelassen. Auf Grund des Innenstadtcharakters des Gebiets sollen parkende Autos in diesem Teilbereich nach Möglichkeit ausgeschlossen werden. Wohngebäude, die ausschließlich dem Wohnen und / oder als Bürogebäude dienen, verfügen zumeist im Erdgeschoss oder hinter dem Gebäude über mindestens eine Garage oder ausreichend Stellplätze. Daher wird aus diesem Grund festgesetzt, dass Garagen, auch Tiefgaragen Carports und Stellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten zulässig sind.

Nicht zulässig sind Garagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Carports im Erdgeschoss an der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Gebäude. Die Innenstadt von Wipperfürth ist seit jeher geprägt von Einzelhandel und Wohnnutzung. Insbesondere zur Beibehaltung dieser Nutzung und somit zur Lebendigkeit aber auch zur Sicherung eines entsprechenden Stadtbildes werden Garagen mit Ausfahrt zur Straße nicht zugelassen. Sie beeinträchtigen das straßenzugewandte historische Stadtbild, welches bewahrt werden sollte. Ebenfalls werden aus Gründen der Verkehrssicherheit zu den öffentlichen Straßen beim Ausfahren keine Garagen im Erdgeschoss zugelassen.

4.6 Gemeinbedarfsflächen

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen – Katholisches Pfarrhaus Kirchengemeinde St. Nikolaus Wipperfürth, Evangelische Kirche (am Marktplatz) und Gemeindehaus, Rathaus mit Klösterchen und Kolpinghaus und Altes Stadthaus - werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen gesichert. Im Rathaus wird neben der öffentlichen Verwaltung durch ein Symbol ebenfalls für die Zukunft ein Gastronomiebetrieb im Sockelgeschoss zugelassen.

4.7 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die Verkehrsflächen festgesetzt, die Verbindungscharakter haben.

Das sind im Geltungsbereich die folgenden Straßen:

Dr.-Eugen-Kersting-Straße	Untere Straße
Lüdenscheider Straße	Marktplatz (öffentliche Verkehrsfläche)
Gaulstraße	Hochstraße

Folgende öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da sie keine Verbindungsfunktion haben, als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße oder als Erschließungsstraßen dienen:

Marktstraße

Am Oberen und Am Unteren Schützengraben

Klosterstraße

Am Wall

Kirchplatz

Zur Krakenburg

An der Stursbergs Ecke

Marktplatz (Verkehrsberuhigter Bereich: Platz)

Mühlenweg (teilweise)



Abb. 9: Gassensystem: Verkehrsberuhigter Bereich
Quelle: Planungsgruppe MWM

Neben diesen befahrbaren sog. Brandgassen gibt es auch einige Brandgassen als Fußwege, die sich dadurch kennzeichnen, dass sie mit Treppenanlagen versehen und nicht befahrbar oder zu schmal für Pkw sind.



Abb. 10: Gassensystem: Fußweg
Quelle: Planungsgruppe MWM 2019

Diese Brandgassen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt.

Vereinzelt sind Treppenaufgänge den Privatflächen zugeordnet. Die Verkehrsfläche verspringt an diesen Stellen. Hier handelt es sich um klassische, historisch bedingte Treppenaufgänge, die als Bauteile zu den jeweiligen Gebäuden gehören (vgl. Abb. 11).



Abb. 11: historische Treppenaufgänge

Der in der Vergangenheit zum Parkplatz reduzierte Marktplatz wird derzeit grundlegend neu geordnet und klar strukturiert. Die Flächen für Außengastronomie an den Randbereichen werden vergrößert, die Hauptwegebeziehungen kreuzartig über den Platz gezogen und ein Grünkonzept (einheitliche Bepflanzung) umgesetzt. Die Bankengasse zwischen Sparkasse und Deutscher Bank wird zur Fußgängerzone und der Erschließung / Gestaltung des Marktplatzes angepasst. Das Parken wird zu Gunsten von Freiflächen reduziert. Die Fläche des Marktplatzes wird daher als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich – Platz“ festgesetzt.

Im Norden, südlich der Dr.-Eugen-Kersting-Straße befindet sich ein großer innenstadtnaher Parkplatz für Besucher der Innenstadt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“.

Durch die Festsetzung „Verkehrsflächen“ werden teilweise auch private Grundstücksflächen erstmal als öffentliche Flächen festgesetzt. Dies ist zur Sicherung der Erschließungs- und Verkehrsfunktion einerseits erforderlich und entspricht andererseits der Bestandssituation, da diese Vorflächen bereits heute als Gehweg oder Straßenflächen genutzt werden.

Zugunsten der Verkehrssicherheit werden Baurechte zurück genommen um eine Mindestbreite von 3,50 m sicher zu stellen.

Im Zuge der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch innerhalb der Verkehrsflächen u. a. öffentliche Elektro-Ladestationen allgemein zulässig.

4.8 Private und öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Grund der Innenstadtlage des Plangebiets befinden sich Grünflächen an den Rändern des Plangebietes und dienen als Frischluftinseln innerhalb der Innenstadt. Im Einzelnen befinden sich größere Grünflächen im Süden am Klosterberg sowie im rückwärtigen Bereich der Hochstraße. Nördlich innerhalb des Plangebietes liegt eine kleinere Grünfläche östlich der Dr.-Eugen-Kersting-Straße. Diese Flächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB als Grünflächen festgesetzt.

Ergänzend werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zum Artenschutz als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen Gaulstraße und Surgères-Platz, wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger belastet.

4.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung auf den innerstädtischen Straßen, insbesondere Lüdenscheider Straße, Unteren Straße, Hochstraße, Gaulstraße und Ostlandstraße / Surgères-Platz (Landesstraße L287) wurden gem. Fachgutachten Maßnahmen vorgeschlagen, die entsprechend im Bebauungsplanentwurf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt sind. Es handelt sich um passive Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplanes bezogen als flächige Darstellung über die maßgeblichen Außenlärmpegel in 5db (A)-Schritten und den daraus ableitbaren Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Diese werden in die Planzeichnung aufgenommen und sind in den textlichen Festsetzungen entsprechend konkret festgelegt. Unter Ziff. E Anlage 1 werden ergänzend zur Klarstellung Auszüge aus dem Schallschutzgutachten zu den Darstellungen der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 zum einen für Räume mit Tagesnutzung und zum anderen für Räume mit Schlafnutzung aufgenommen. Unter Kapitel 6.1 werden die Belange des Immissionsschutzes ergänzend hinlänglich thematisiert.

4.11 Wasserflächen

Wasserflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich im äußersten Nordosten des Geltungsbereiches festgesetzt. Hier tritt der Gaulbach, nachdem er unterirdisch unter die Lüdenscheider Straße geführt wird, hinter dem Haus Lüdenscheider Straße 5 wieder ans Tageslicht und mündet weiter nördlich in die Wupper.

Für den Gaulbach ist ein Überschwemmungsgebiet im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen (vgl. Kap. 5.1).

4.12 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW

Die Hansestadt Wipperfürth hat ein charakteristisches, schützenswertes Ortsbild, das durch die Instrumente der Gestaltungssatzung in Kombination mit dem Gestaltungsleitfaden geschützt und gepflegt werden soll (siehe hierzu Kap. 3.4).

Die Satzung ist u.a. gültig bei baulichen Anlagen und allen Veränderungen der äußeren Gestalt der Bauwerke.

Das dominierende Stadtbild setzt sich aus anthrazitgrauen Fassaden, Fachwerk und Bruchsteingebäudesockeln in den Farben des Bergischen Dreiklangs (anthrazitfarbene Wandbeschieferung, weiß gestrichenes Holzwerk der Fenster- und Türrahmung, grün getönte Schlagläden) zusammen.

In Ergänzung zu den Regelungen in der Gestaltungssatzung wird entsprechend dem Bestand entweder die Zulässigkeit von traufständigen oder giebelständigen Gebäuden aufgrund der historischen Bausubstanz und der perspektivischen Zielsetzung in der Planzeichnung festgesetzt.

5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Überschwemmungsgebiet um den Gaulbach ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes sind bauliche Anlagen auf jeden Fall verboten. Geländeveränderungen dürfen den Hochwasserabfluss nicht negativ verändern.

Zudem ist bei allen Aktivitäten am und im Überschwemmungsgebiet das Lagern oder dauerhafte Abstellen von beweglichen, abschwemmbareren Materialien verboten.

5.2 Denkmalschutz

Neben der, im Jahre 1986 durch den Rat der Stadt beschlossenen Denkmalbereichssatzung, die für den Bereich der Innenstadt einen Denkmalbereich festlegt (vgl. Kap. 3.4 „Denkmalbereichssatzung“), sind folgende Einzelanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes NRW als Baudenkmäler in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen:

Lage	Objektname	Typ
Marktplatz 9	Keller	Gebäude
Marktstraße 3	Bergisches Bürgerhaus (heute „Klösterchen“)	Gebäude
Marktplatz 1	Rathaus	Gebäude
Marktplatz	Brunnen	Sonstige
Marktplatz	Ev. Kirche	Gebäude
Marktplatz 11	Wohnhaus	Gebäude
Marktplatz 12	Wohnhaus	Gebäude
Marktplatz 14	Gaststätte „Penne“	Gebäude
Marktplatz 15	Altes Stadthaus	Gebäude

Marktplatz 17	Karl-Josef-Haus (heute Hotel / Restaurant „Haus am Markt“)	Gebäude
Hochstraße 11	Wohnhaus mit Laden	Wohnhaus mit Laden
Klosterstraße 17	Wohnhaus	Gebäude
Klosterstraße 20	Wohnhaus	Gebäude

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Immissionen ein, die jeweils qualifiziert zu betrachten und zu bewerten sind. Der Gesetzgeber hat hierzu verschiedene Möglichkeiten geschaffen, um diese zu beschreiben, zu analysieren und dann geeignete planerische Maßnahmen zu treffen, um dem Ziel gerecht zu werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können. Hierzu eröffnet auch das Baugesetzbuch Möglichkeiten geeignete Maßnahmen festzulegen, damit dieses Ziel erreicht werden kann.

Gewerbelärm

Geräuschimmissionen gewerblicher Nutzungen sind gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Juni 2017 (TA Lärm) zu bewerten.

Es wurden alle auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 einwirkenden möglichen Lärmimmissionen aus Gewerbetrieben ermittelt. Im Plangebiet selbst existieren keine zu untersuchende Gewerbetriebe.

Der Gewerbebetrieb an der nördlichen Plangebietsgrenze, die Firma Radium Lampenwerk GmbH, welche Lampen und Transformatoren herstellt, ist als Emittent mit Wirkung auf das Plangebiet zu untersuchen. Hiermit wurde das Fachgutachterbüro ACCON GmbH aus Köln beauftragt.

Das Betriebsgeschehen hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Die baurechtlich zulässige Nutzung wurde nicht verändert. Eine Veränderung der Produktpalette zu LED-Leuchten hat nicht zu einer Anpassung der genehmigten Anlagen geführt. Unabhängig von der Produktpalette lässt sich in den letzten Jahren eine Reduzierung der Produktion verzeichnen. Das heutige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe besteht nunmehr seit Jahrzehnten, ohne dass es zu nennenswerten Problemen geführt hat.

Im Jahr 2000 wurde im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 nordöstlich der Firma Radium ein Schallschutzgutachten erstellt und daraufhin ein Mischgebiet ausgewiesen. Ferner wurde in einem Bereich westlich des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 70 aufgestellt, der ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen eines Urbanen Gebiets (MU) für den nördlichen Geltungsbereich sind gemäß der TA Lärm, Nr. 6.1 Richtwerte von 63 dB(A) im Beurtei-

lungszeitraum tags und 45 dB(A) im Zeitraum nachts zukünftig festgesetzt. Der Gewerbebetrieb Radium Lampenwerk GmbH muss bereits derzeit im Bestand die zulässigen Richtwerte für Mischgebiete an den nächstgelegenen Gebäuden einhalten. Aufgrund der um 3 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte tags sowie der identischen Richtwerte nachts von 45 dB(A) für die im Geltungsbereich gelegenen, geplanten nördlichen Urbanen Gebiete, ist mit unzulässigen gewerblichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht zu rechnen.

Daraus lässt sich ableiten, dass die geplanten Urbanen Gebiete und Allgemeinen Wohngebiete dieses Bebauungsplanes Nr. 112 nicht von Lärmimmissionen aus diesem Gewerbebetrieb betroffen sind. Eine besondere planerische Berücksichtigung bzw. Regelung zum gewerblichen Immissionsschutz ist nicht zu treffen.

Verkehrslärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfürth ist eine deutliche Geräuschvorbelastung vorhanden.

In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschemissionen durch den Verkehr auf den innerstädtischen Straßen ermittelt und beurteilt. Hierfür wurden Angaben zu den Verkehrsbelastungen auf den relevanten Straßenabschnitten analysiert und bewertet. Üblicherweise werden bei Planungen die Verkehrszahlen für einen Prognosehorizont berücksichtigt. Aufgrund der Zielsetzung des InHK ist davon auszugehen, dass auf den innerstädtischen Verkehrswegen zukünftig nicht mit einem signifikanten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Daher wurden die Verkehrszahlen für das Jahr 2019 gemäß der Verkehrserhebung des Büros IGS mit hochgerechneten DTV-Werten berücksichtigt. Für die Verkehrsbelastungen im Bereich des ZOB (Ostlandstraße / Surgères-Platz und weiter Lüdenscheider Straße Ost sowie Gartenstraße) wurden die hochgerechneten Verkehrsdaten für den Prognosehorizont 2030 berücksichtigt. Außerdem wurde eine Höchstgeschwindigkeit für die Straßen im verkehrsberuhigten Bereich von 30 km/h berücksichtigt. Zusätzlich wurden neben den Geräuschen durch den Straßenverkehr, in der schalltechnischen Untersuchung auch die Geräuschemissionen der öffentlichen Parkplätze an der Dr.-Eugen-Kersting-Straße sowie im Bereich des ZOB sowie die Geräusche des ZOB (Fahrstrecken, An- und Abfahren der Omnibusse) ermittelt und in das Ergebnis eingerechnet.

Zwar ist beim vorliegenden Projekt nicht davon auszugehen, dass innerhalb des gesamten innerstädtischen Bereiches der Hansestadt Wipperfürth keine Gebäude mehr entstehen, jedoch ist die Durchführung von Ausbreitungsberechnungen für eine freie Schallausbreitung (keine Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß der geltenden Rechtsprechung erforderlich. Die Abschirmung sowie die Eigenabschirmung der bestehenden Bebauung werden somit nicht erfasst. Diese Darstellung dient im Weiteren der Ermittlung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 (Stand: Januar 2018). Diese Vorgehensweise entspricht der aktuellen Rechtsprechung für einen Angebotsbebauungsplan und gibt eine ungünstige Einschätzung der zu erwartenden Geräuschsituation vor und leitet dementsprechend die Anforderungen an den baulichen Schallschutz her.

Bei der hier vorliegenden städtebaulichen Planung handelt es sich um eine Überplanung einer Gemengelage in einem historisch gewachsenen, beengten städtebaulichen Kon-

text. Das historisch bedingte dichte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (insbesondere Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen und Gastronomie) ist nahezu durchgehend vorhanden.

Zur Ermittlung der tatsächlichen zu erwartenden verkehrsbedingten Schallimmissionen, die sich auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete auswirken, wurde das Fachgutachterbüro ACCON GmbH aus Köln beauftragt.

Die zu erwartenden Lärmpegel wurden für tags (06:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) ermittelt und grafisch als Isofonenlinien dargestellt. Siehe hierzu die beiden folgenden Abbildungen.

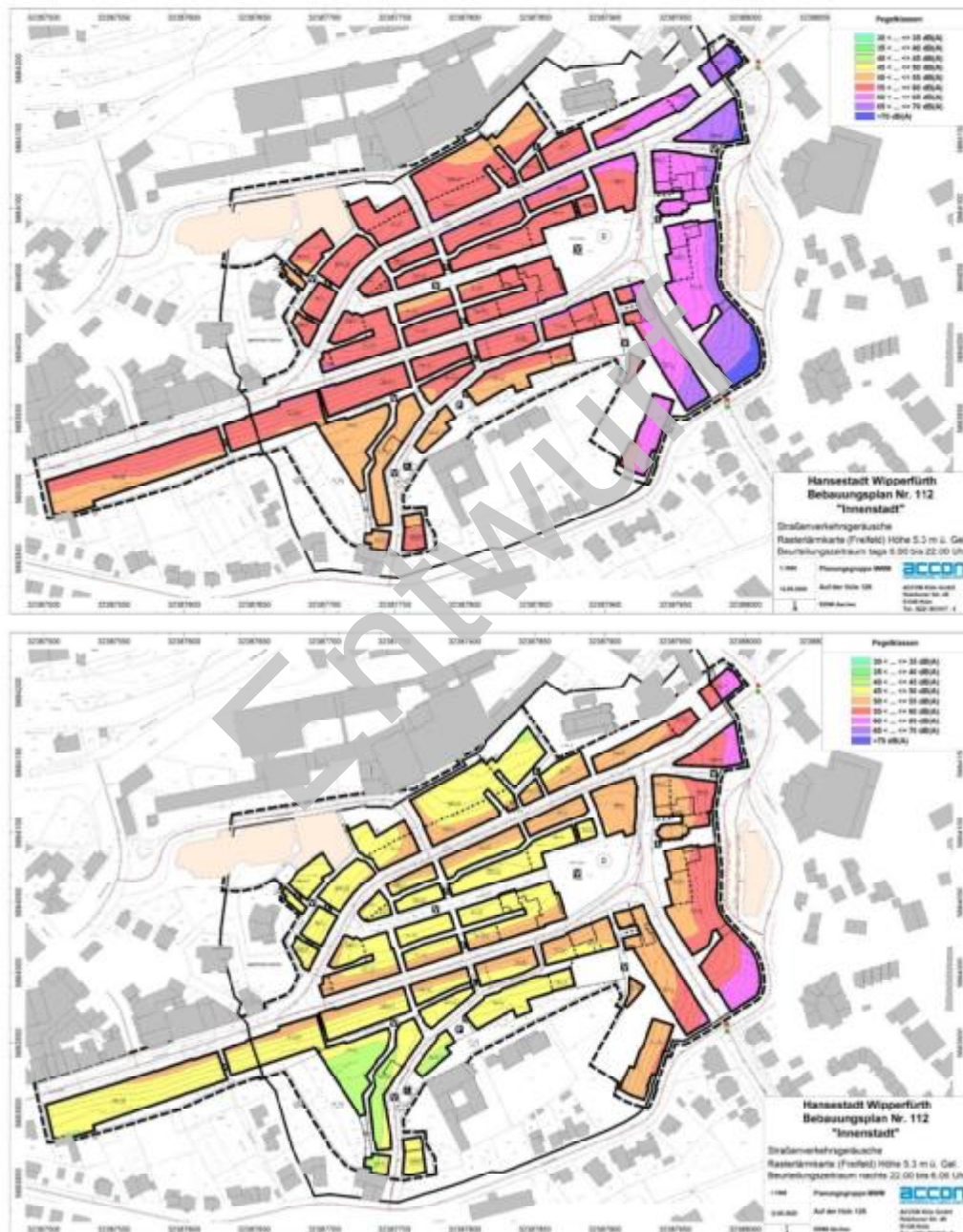


Abb. 12 und 13: Straßenverkehrsgeräusche, Rasterlärnkarten (Freifeld), Höhe 5,3 m ü.Gel.; tags (12) und nachts (13)

Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfurth, ACCON GmbH Köln, April 2020

Für die Bauleitplanung gibt es zum Thema Schallschutz keine verbindlichen Grenz- oder Richtwerte. Man muss auf Regelwerke zurückgreifen, die für den Vollzug von Fachgesetzen entwickelt worden sind. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 nennt Orientierungswerte für einzelne Baugebietstypen nach BauNVO. Hiernach und aus der aktuellen Rechtsprechung lässt sich als das wesentliche Schutzziel die Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen ableiten. Hierzu zählt insbesondere die Einhaltung von Zielwerten als Innenraumpegel für Wohnräume von maximal 40 dB(A) tags bzw. für Schlafräume von 30 dB(A) nachts. Diese Pegelwerte sind nach der aktuellen Lärmforschung geeignet, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese Werte sind anzunehmen, wenn für Wohngebiete ein Außenpegel von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu Grunde liegt. Durch ein (leicht) gekipptes Fenster wird noch eine Abschirmwirkung von bis 15 dB (A) erzielt. Folglich stellen sich im Innenraum die zuvor beschriebenen Zielwerte ein.

Nachfolgend sind die gemäß Gutachter zu erwartenden Lärmpegel für tags / nachts den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 gegenübergestellt. Es wurde für die Schallausbreitung in einer Höhe von 5.3m über Gelände angenommen, da diese Höhe die betroffene 2-3 geschossige Bebauung widerspiegelt.

		Baugebietstyp	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A) TAGS	Orientierungswert nach DIN 18005 in dB(A) NACHTS	zu erwartender maximaler Wert an der lärmzugewandten Hausseite (Überschreitung in dB (A)) TAGS	zu erwartender maximaler Wert an der lärmzugewandten Hausseite (Überschreitung in dB(A)) NACHTS
1	Westliches Plangebiet (ca. 2/3 der der Gesamtfläche - bis ca. auf Höhe/Mitte des Markplatzes)	MU WA	63 55	50 45	60 (-3) 60 (+5)	55 (+5) 55 (+10)
2	Östliches Plangebiet (ca. 1/3 der Gesamtfläche östlich der Mitte des Markplatzes)	MU	63	50	überwiegend bis 70 (+ 7) Einzelfall über 70 (+8 und mehr)	durchschnittlich 60 (+10) Einzelfall 65 (+15)

Hinweis: Da das Urbane Gebiet (MU) nach der Veröffentlichung der DIN 18005 entstanden ist, werden die Orientierungswerte eines Mischgebiets (tags 60/ nachts 50) herangezogen, mit einem für tags erhöhten Wert von +3 dB(A).

Bis auf die MU-Flächen im westlichen Bereich, werden für die geplanten überbaubaren Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bzw. nachts nicht eingehalten. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sind die Überschreitungen besonders groß.

Die Überschreitungen sind wie nachfolgend ausgeführt differenziert zu bewerten:

1. gemäß Intension der DIN 18005

Es handelt sich bei den Werten der DIN 18005 nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Die hier vorliegende Situation einer vorhandenen gewachsenen Ausgangssituation ist ebenfalls zu würdigen, so wie es auch schon im Text der DIN 18005 heißt:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.“

Weiterhin ist anzumerken, dass bis hierher die ungünstigen Situationen an der Bestandsbebauung bewertet wurden, weil die straßenzugewandten Gebäudeseiten / -Fassaden betrachtet wurden. Auf den lärmabgewandten Seiten stellen sich bedingt durch den Abschirmeffekt der Bebauung niedrigere Pegel ein. Diese Situation hat der Gutachter in der nachfolgenden Karte veranschaulicht.



Abb. 14: Straßenverkehrsgeräusche, Gebäudelärmkarte Höhe (max. Pegel Fass.), tags
Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfurth, ACCON GmbH Köln, April 2020

2. Relativierung der Orientierungswerte insbesondere für die Wohnnutzung

Gemäß dem Textwerk zur DIN 18005 sind Überschreitungen der Orientierungswerte in einer Größenordnung von bis zu 5 dB (A) wie folgt zu bewerten: Wohnnutzungen sind auch in dem Baugebietstyp Mischgebieten (MI) gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig,

wofür die DIN 18005 einen Orientierungswert von 60/50 db(A) tags / nachts vorgibt. Demnach sind auch hier durchaus gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

3. Sondersituation der vorbelasteten Innenstadtlage

Für den östlichen Plangebietsbereich (zwischen Gaulstraße und Surgères-Platz) gilt: Die teilweisen Überschreitungen von über 5 bzw. 10 db (A) sind der besonderen Innenstadt-lage geschuldet, wo sich auch Verkehrsadern bündeln und folglich hier eine städtebau-lich bedingte erhöhte Vorbelastung vorliegt. Diese ist planerisch kaum zu lösen, folglich sind hier konkrete Maßnahmen festzusetzen, die dem Ziel dienen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Nachfolgend werden die planerischen Schritte aufgezeigt, um der erkannten angespann-ten Schallschutzproblematik zu begegnen.

Durch ein Zurücksetzen der überbaubaren Fläche gegenüber der Lärmquelle (verschie-dene Straßen) ließen sich günstigere Pegel für die lärmzugewandten und folglich auch für die lärmabgewandten Fassaden erzielen. Dieser Planungsansatz entspricht dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Zum Erreichen der Orientierungswerte wäre eine erhebliche Abstandsvergrößerung er-forderlich. Hierdurch würde massiv in die Grundbesitzsituation eingegriffen und folglich Schadenersatzansprüche begründet. Gegen ein Zurücksetzen der überbaubaren Fläche sprechen folgende städtebauliche Einzelgründe:

- 1) Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene städtebauliche Baustruktur mit der hohen stadträumlichen Qualität (Altstadt) zu erhalten und zu sichern
- 2) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Daher wird unter Abwägung das Planungsziel, die historisch gewachsene und denkmal-geschützte Stadtstruktur zu schützen, dem vorbeugenden Immissionsschutz vorange-stellt.

Für die Bereiche, in denen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, sind die Möglichkeiten einer konzep-tionellen Berücksichtigung des aktiven Schallschutzes und des passiven Schallschutzes zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

Nachfolgend sollen aktive Schallschutzmaßnahmen betrachtet werden, um dadurch die Schallpegel nachhaltig zu reduzieren:

Die Planung sieht überwiegend zwei bis drei Vollgeschosse vor. Als realistische Ge-schoßhöhe können 2,75 m angenommen werden. Eine optimale abschirmende Wirkung durch eine Schallschutzwand ist zu erreichen, wenn diese möglichst nahe an der Emis-sionsquelle angeordnet ist und eine Höhe aufweist, so dass alle 3 Geschosse von der Abschirmung profitieren.

Dies wird erreicht, wenn die Wand unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie er-richtet würde. Eine effektive Wandhöhe läge bei circa 7,0 m.

Durch die Errichtung von Lärmschutzwänden ergeben sich negative städtebauliche Fol-gen: Es entsteht eine „Wandwirkung“, die zur Straße und ins Baugebiet negativ wirkt. Die Ausführung bedingt gleichzeitig noch ein Zurücksetzen der Bebauung (Verlust an

überbaubarer Grundstücksfläche) aus belichtungstechnischen und bauordnungsrechtlichen Gründen, wodurch die Barrierewirkung der Schallschutzwand nicht reduziert wird. Die Kosten für eine solche Maßnahme würden sich auf ca. EUR 2.800 je lfm Schallschutzwand (Höhe 7,0 m) belaufen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksbreite von ca. 16 m würden Kosten je Haus / Grundstück in Höhe von ca. EUR 44.800 entstehen.

Die Verhältnismäßigkeit der geschützten Wohnungen / Bewohner zu den Kosten für die Schallschutzwand wird nicht gesehen. Die Höhe der Wand und die sich daraus ergebende Barrierewirkung sind städtebaulich nicht vertretbar und auch aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht akzeptabel.

Eine niedrigere Wandhöhe ist im Kosten-Nutzenvergleich nicht weiter zu untersuchen, da nur die Erdgeschoßnutzungen hiervon profitieren würden und hier unverhältnismäßig-gerweise erhebliche Kosten der Lärmschutzwand entgegenstehen.

Es sollen nachfolgend passive Schallschutzmaßnahmen betrachtet werden:

Grundsätzlich sind zwei passive Maßnahmen möglich:

- a) Grundrissgestaltung oder
- b) passive Schallschutzvorkehrungen (technischer Schallschutz)

zu a): dieser Lösungsansatz wäre bei einer Neubebauung sinnvoll. Hier ist jedoch eine Baustruktur vorhanden mit einer gegebenen Grundrissgestaltung, die aufgrund der hohen Verdichtung und überwiegend geschlossenen Bauweise eher nicht primär auf die Lärmsituation abgestellt wurde.

zu b): Durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von technischem Immissionsschutz können für die Bestandsbebauung gesunde Wohnverhältnisse (damit sind auch gleichzeitig die Anforderungen für Arbeitsräume / Läden / Büros etc. mitabgedeckt) im Sinne des Immissionsschutzes erreicht werden. Die Berücksichtigung eines ausreichenden vorbeugenden Immissionsschutzes kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen für die Innenpegel gewährleistet werden.

Zusammenfassende Abwägung:

Auf eine Verkleinerung der überbaubaren Flächen wird verzichtet, um die Gesamtfläche als gewachsene und unter Denkmalschutz stehende Baustruktur nicht zu zerstören, sondern in Ihrer schützenswerten besonderen städtebaulich bedeutenden Gesamtheit (besonderes Ortsbild) zu belassen.

Auf aktive Schallschutzmaßnahmen wird verzichtet, da diese aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht hinnehmbar sind und im Kosten-Nutzen-Vergleich nicht effektiv sind.

Es sollen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um gesund Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Zur Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der DIN 4109 wurde die freie Schallausbreitung (ohne Bebauung) berücksichtigt, um eine rechtssichere Festsetzung im Bebauungsplan gewährleisten zu können. In Einzelfällen sind jedoch durch die bestehende Bebauung und damit einhergehende Abschirmungseffekte

geringere Anforderungen innerhalb der Baufenster zu erwarten. Dies ist bei möglichen Neubauten bzw. Umbauten im Einzelfall zu prüfen und ggf. nachzuweisen.

Je nach Belastung muss für passiven Schallschutz an den Neu- oder bei Umbauten gesorgt werden. Mit dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohn und Verkehr zur DIN 18005 wurde die DIN 4109-1 in NRW als technische Baubestimmung zum 02.01.2019 eingeführt. Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, dient die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1 (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. A8).

Um das Maß zur Festsetzung des passiven Schallschutzes, hier das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ in dB(A)) festlegen zu können, sind durch den Gutachter Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelt worden.

In der Planzeichnung werden diese Lärmpegelbereiche dargestellt.

Für die Lärmpegelbereiche II bis VI ist das erforderliche Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$ in dB(A)) für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der entstehenden baulichen Anlagen nachzuweisen. Dieses ist ferner auch abhängig von der geplanten Nutzung der Räume.

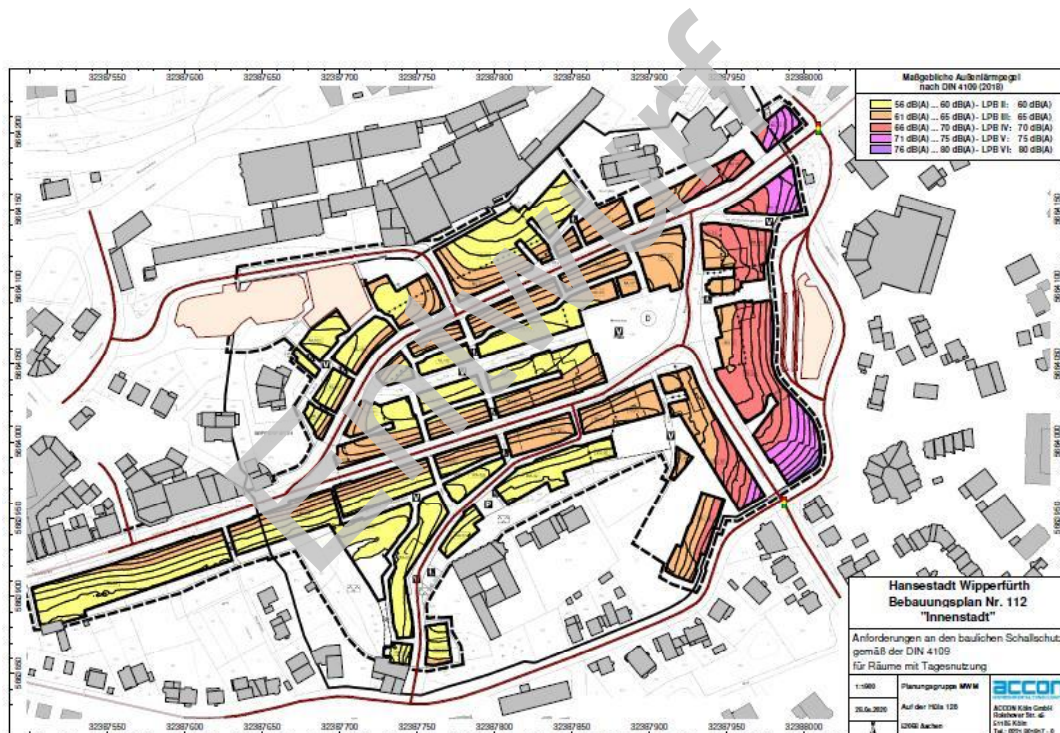


Abb. 15: Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. der DIN 4109 für Räume mit Tagnutzung

Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfurth, ACCON GmbH Köln, April 2020

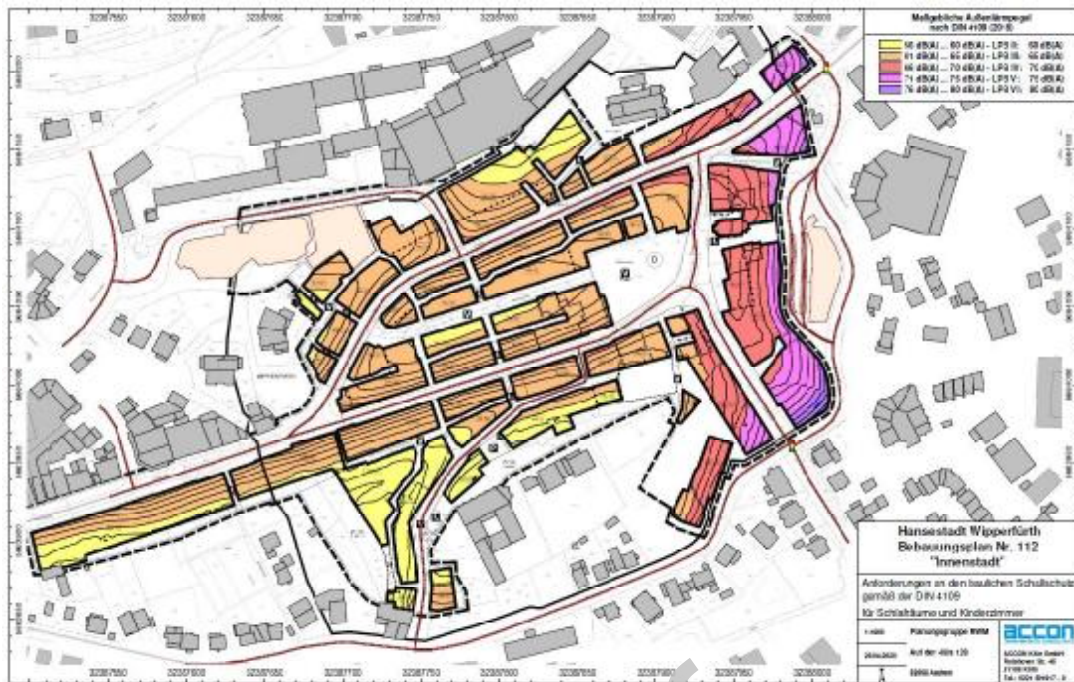


Abb. 16: Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. der DIN 4109 für Schlafräume und Kinderzimmer

Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfurth, ACCON GmbH Köln, April 2020

Das „gesamte bewertete Bauschalldämmmaß“ ($R'_{w,ges}$ in dB(A)) wird in den Textlichen Festsetzung manifestiert. Für die lärmabgewandten Räume können geringere Werte ausreichend sein. Jedoch kann dieser Sachverhalt weder textlich noch in der Planzeichnung gewürdigt werden. Dem Bauherrn ist dieser Sachverhalt jedoch zu eröffnen und darauf hinzuweisen, indem die Festsetzung diese individuelle Möglichkeit aufzeigt.

Für die Gewährleistung der Schlafruhe in Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind für alle WA + MU-Flächen Vorkehrungen zu treffen, da überall mehr als 58 dB(A) an den lärmzugewandten Gebäudeseiten auftreten. Hier sind geeignete fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen als bauliche Maßnahme erforderlich. Wenn eine geringere Schallbelastung ermittelt werden kann, wenn z. B. hohe Abschirmeffekte auftreten, kann auf Nachweis auf die fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

Obwohl in der Gesetzgebung bzw. in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, ab wann eine Gesundheitsgefährdung vorliegt, zeichnet sich gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung eine Tendenz ab, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen ist. Es ist festzustellen, dass die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für wenige Teilbereiche gegeben ist. Konkret handelt es sich um folgende drei Bereiche:

1. Grundstück/Haus Lüdenscheider Straße 7; Flur 76, Flurstück 947
2. Grundstück/Haus; Lüdenscheider Straße 8, Flur 77, Flurstück 234
3. Grundstück/Haus Gaulstraße 9; Flur 77, Flurstück 357

Es sind daher hier geeignete Maßnahmen erforderlich, die sich gemäß dem hier festgesetzten Lärmpegelbereich VI ergeben.

Üblicherweise ergeben sich günstigere Lärmbelastungen für die schallabgewandten Flächen durch den Abschirmungseffekt. Für die Baugebietsflächen zwischen Gaulstraße / Marktplatz und Surgères-Platz stimmt diese Aussage vom Prinzip ebenso, jedoch existieren hier derart tiefe Flurstücke, so dass diese an die westliche und östliche Verkehrsfläche angrenzen. Somit sind hier die sonst abgeschirmten „rückwärtigen“ Bereiche ebenso von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Gleiches gilt für wenige andere „Einzelsituationen“, wo Grundstücke mehrseitig von Verkehrslärm belastet sind. Dieser Sachverhalt ist aus den nachfolgenden Darstellungen abzulesen.

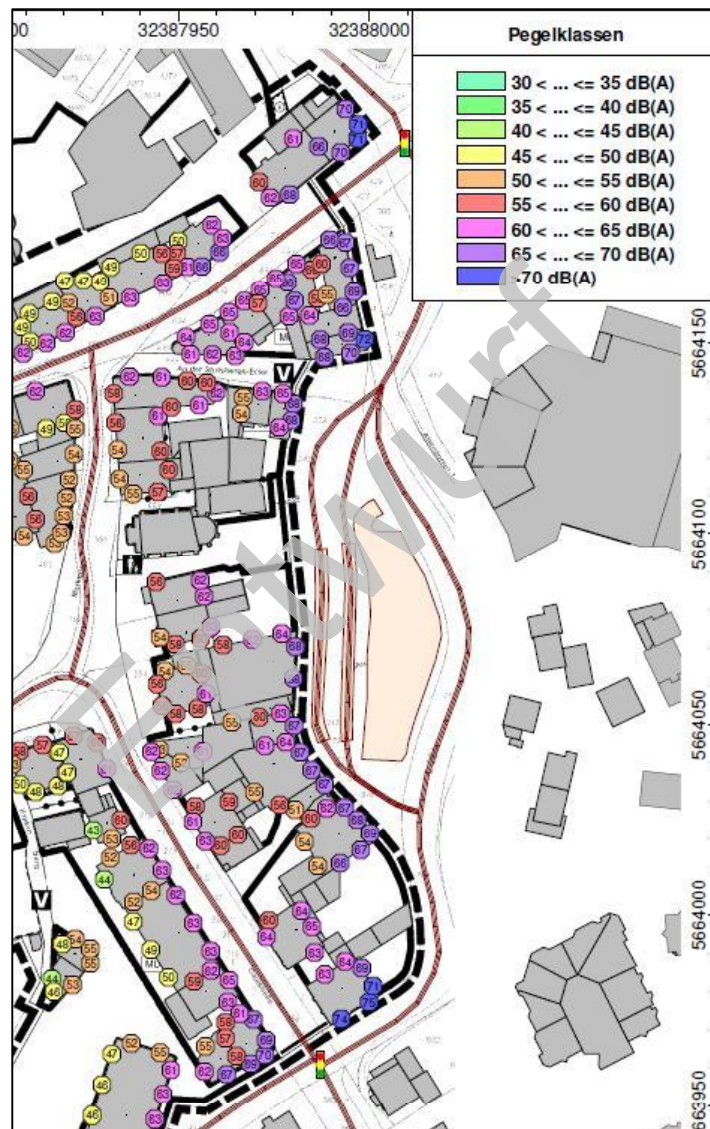


Abb. 17: Durch Verkehrslärm stark belastete Grundstücke an der Gaulstraße / Marktplatz und Surgères-Platz, tags

Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfürth, ACCON GmbH Köln, April 2020

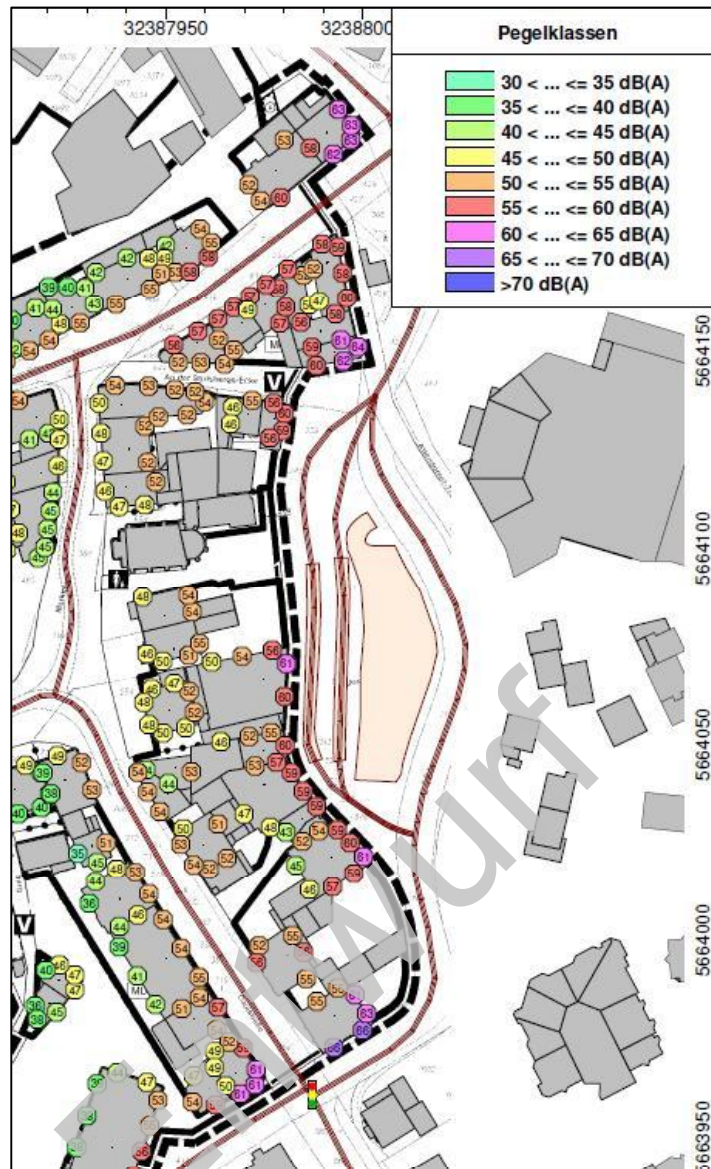


Abb. 18: Durch Verkehrslärm stark belastete Grundstücke an der Gaulstraße / Marktplatz und Surgères-Platz, nachts
 Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfürth, ACCON GmbH Köln, April 2020

Somit sind bedingt durch den Grundstückszuschnitt und der entsprechenden Bebauung, die planerischen Voraussetzungen zusätzlich erschwert. Tatsächlich orientieren sich zur östlichen Seite nur wenige Gebäude.

Eine gesonderte städtebauliche Planung ist für diese Teilflächen derzeit nicht beabsichtigt. Eine massive Zurücknahme der überbaubaren Fläche würde zunächst unmittelbar keine Lösung der Schallproblematik darstellen, da erst bei einer Nutzungsänderung bzw. Neuplanung die Bauordnung die passiven Schallschutzmaßnahmen einfordern kann. Daher wird die Beibehaltung als überbaubare Fläche favorisiert. Hiermit wird den drei Grundstückseigentümern eine maximale Freiheit gegeben eine Bebauung bauplanerisch auf diese besondere Situation anzupassen. Es können durch geeignete Grundrisse und angepasste Gebäudekubaturen und -höhen geeignete schallschützende Maßnahmen sinnvoll umgesetzt werden. Gleichzeitig kann der Bauherr entscheiden, ob oder zu

welchem Anteil zukünftig Wohn- oder gewerbliche Nutzungen mit diesen Planungsvorgaben zum Schallschutz sinnvoll sind.

Die Nutzung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) gehört, jahreszeitenabhängig zumindest zeitweise tagsüber zu dem Grundbedürfnis der Bewohner eines Wohngebäudes. Somit ist dieser entsprechend schutzwürdig. Lärmpegel von bis zu 60 dB (A) sind hierfür ausreichend und bis zu 62 dB(A) vertretbar, da die Nutzung nur wetterabhängig und stundenweise erfolgt. Diese Außenwohnbereichsqualität ist in den Gebieten im westlichen 2/3-Bereich gegeben, da hier bis zu 60 dB (A) tags zu erwarten sind. Diesen Sachverhalt hat der Gutachter in der nachfolgenden Karte veranschaulicht.



Abb. 19: Straßenverkehrsgeräusche, Rasterlärnkarte Höhe (Freifeld), Höhe 2,0 m ü. Gel. zur Beurteilung der Außenwohnbereiche, tags

Quelle: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 112 „Innenstadt“ der Hansestadt Wipperfurth, ACCON GmbH Köln, April 2020

Der Bereich des östlichen Drittel des Plangebiets (östlich der Gaulstraße gelegen) ist hinsichtlich der hier zu erwartenden Lärmstörungen auf den Außenwohnbereich gesondert zu betrachten. Hier sind tags Pegel von über 62 dB(A) anzunehmen. Bei einem Neubauvorhaben bzw. einer Nutzungsänderung ist auf der bauordnungsrechtlichen Ebene seitens des Bauherrn eine passive Lärmschutzlösung für den Außenwohnraum durch geeignete bauliche Maßnahmen oder räumlichen Anordnung (lärmseitenabgewandt) mit zu erbringen. Hier sind grundsätzlich durch (Glas-) Wandelemente geschützte Außenwohnbereiche möglich. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der geschlossenen Bauweise sind die Möglichkeiten einer Anordnung ohnehin stark eingeschränkt. Wohnungen innerhalb eines historischen Altstadtcontextes mit Außenwohnbereich sind nicht standardmäßig zu erwarten, im Gegenteil, sie bilden eher die Ausnahme. Für die Bewohner stehen andere Vorzüge solcher Wohnungen im Focus. Als funktionaler Ausgleich stehen den Bewohnern zudem im näheren Umfeld alternative Freibereiche mit Erholungswert zur Verfügung. Hier sind insbesondere die fußläufig gut und schnell erreichbaren Ohler Wiesen, der Klosterberg und die Altstadt mit Markplatz zu nennen.

Lärm durch sonstige technische Anlagen

Außerhalb des Plangebiets ist noch eine weitere Immissionsquelle bekannt. Der Auslauf des Wupperwehrs, auch bei Niedrigwasser, konnte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 als Geräuschquelle ausgemacht werden. In dem damals erstellten Gutachten durch das Fachplanungsbüro deBAKOM GmbH aus Odenthal aus Dezember 2000, wurde im Ergebnis festgehalten, dass Schallschutzmaßnahmen bei der Lampenfabrik nicht erforderlich waren³. Dabei war der Schutzanspruch für Mischgebiete sowie Allgemeine Wohngebiete zu berücksichtigen. Durch die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU) für den nächstgelegenen Planbereich ist daher aufgrund der höheren Richtwerte davon auszugehen, dass hier auch keine Geräuschkonflikte auftreten.

Sonstige Lärmbelastungen in der Innenstadt

Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO wurden 2017 in die BauNVO aufgenommen, weil mit diesem Gebietstyp eine Nutzungsmischung verschiedener Funktionen zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt und zur Herstellung lebendigere Stadtteile angestrebt wird. Sie werden überwiegend in zentralen Bereichen von Städten oder im Übergang von Wohngebieten zu Innenstädten im Bebauungsplan festgesetzt. Dementsprechend ist die Schutzbedürftigkeit der hier lebenden Bevölkerung, die Wohnruhe betreffend, geringer zu beurteilen. Daher sind Nutzungen sowohl im privaten Außenbereich der Gebäude wie Terrassen und Gartenflächen (die im rückwärtigen, eher ruhigen Bereich liegen), als auch im öffentlichen Außenbereich (Außengastronomie) dem charakteristischen innerstädtischen Leben unterzuordnen. Somit gibt es keinen Anlass besondere Maßnahmen festzusetzen.

Immissionen Glockengeläut / Stundenschlag

Abschließend bleibt anzumerken, dass aufgrund der Nähe der bestehenden Kirche innerhalb des Plangebietes auch Geräusche durch das Glockengeläut bzw. den Stundenschlag entstehen. Vor allem in der näheren Umgebung der Kirche können durch das Glockengeläut Spitzenpegel entstehen, die ggf. zu Aufweckreaktionen führen können, wenn beim Schlafen die Zimmerfenster von Wohnhäusern geöffnet sind. Insgesamt sind diese Geräuschimmissionen gesondert zu bewerten. Diese Geräusche werden überwiegend subjektiv nicht überwiegend als „Lärm“ von Menschen wahrgenommen, wie etwa die Geräusche von Autoverkehr oder Baumaschinen. Zudem treten sie punktuell auf. Daher werden diese Geräusche als innenstadttypisch für Wipperfürth und seine Altstadtbewohner eingestuft. In den textlichen Festsetzungen wird hierzu ein Hinweis formuliert. Maßnahmen zum Immissionsschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Flugverkehrslärm / Sonderlandeplatz Wipperfürth – Neye

Der Sonderlandeplatz Wipperfürth – Neye, liegt minimal 1.250 m westlich der Innenstadt. 1956 wurde der Verkehrslandeplatz in Betrieb genommen. Der Flugplatz ist in Vereins-eigentum. Es herrscht ein Nachtflugverbot. Zugelassen ist der Flugplatz für Leichtflugzeuge bis zu 2.000 kg zulässiges Höchstgewicht (MPW) sowie für Hubschrauber. Segelflugzeuge und Ballone dürfen hier auch starten. Der Endanflug an den Flugplatz verläuft in südöstlich / nordwestlicher Richtung nördlich des Plangebietes der Innenstadt. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist bisher nicht erfolgt, seitdem der Lärmschutzbeirat

³ Schallimmissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 – Radium Ost – in Wipperfürth (22122000 / EW-130) vom 22.12.2000, deBAKOM GmbH, Odenthal

vor ca. 6 Jahren auf die Schalldämmung der Flugzeuge gesetzt und durch die Gestaltung des Rollbahnvorfeldes eine Lärminderung erzielt hat. Die offizielle Genehmigung für den Betrieb als Sonderlandeplatzes Wipperfürth-Neye besteht seit dem 30.04.1968. Am 27.09.2013 erteilte die Bezirksregierung Düsseldorf eine Änderungsgenehmigung, in der die Startvorlaufstrecken verlängert wurden, um u.a. die Überflughöhen über angrenzende bebaute Bereiche zu vergrößern. Durch die Erweiterung der Startvorlaufstrecken erhöht sich die flugbetriebliche Sicherheit am Sonderlandeplatz Neye, weil Luftfahrzeuge bewohnte Gebiete nach dem Start in größerer Höhe überfliegen können. Somit verringert sich die Fluglärmbelastung noch einmal zusätzlich in den nahegelegenen Siedlungsgebieten. Schallschutzmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

Verkehrslärmsituation im Bereich des Surgères-Platzes

Wie bereits in Kap. 3.3 beschrieben, befindet sich östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 112 das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 109 Surgères-Platz, welcher sich derzeit (April 2020) im Aufstellungsverfahren befindet. Wesentliches Planungsziel dieses Planverfahrens ist es, die vorhandenen Verkehrsflächen neu zu ordnen, um eine attraktivere Zugänglichkeit und Nutzung des ZOB zu ermöglichen. Hierzu zählt auch die Lage der Fahrbahn der L 284 zu verändern. Die sich hieraus möglicherweise ergebende Immissionssituation kann nicht in dem Verfahren des hier beschriebenen Bebauungsplanes Nr. 112 berücksichtigt werden, zumal verbindliche Planungen nicht vorliegen.

Die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen werden allein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 109 zu untersuchen sein. Ggfls. sind daraufhin weitergehende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Daher ist im Zusammenhang mit der Ausstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 allein die aktuellen Verkehrssituation zu bewerten bzw. die daraus resultierenden Verkehrslärmimmissionen. Hierzu wurden auch Prognosedaten zur Verkehrsentwicklung eingepflegt, da anders als in der Innenstadt, auch künftig von einer (allgemeinen) Verkehrszunahme auszugehen ist.

Sonstige Immissionen (Veranstaltungslärm, Lichtimmissionen)

Eine zentrale Innenstadt sollte immer auch Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens sein. So finden auch in der Innenstadt von Wipperfürth zahlreiche Veranstaltungen (z. B. Wochenmarkt, Stadtfeste, Musikkonzerte etc.) statt. Auf Ebene der Bauleitplanung sind hierzu keine Regelungsmöglichkeiten gegeben und auch nicht erforderlich, da diese Einzelthemen ordnungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich geregelt werden.

Lichtimmissionen, z. B. verursacht durch abendlichen Parkplatzsuchverkehr auf dem öffentlichen „Dr.-Eugen-Kersting-Straße“ - Parkplatz sind nach aktuellem Kenntnisstand für die südlich angrenzende Wohnbebauung verträglich. Dies liegt insbesondere auch daran, dass die Parkplatzebene ca. 2m unterhalb der Garten-/Erdgeschoßebene der angrenzenden Bebauung liegt. Eine weitere Reduzierung der Lichtimmissionen wäre durch eine langgestreckte Bepflanzung möglich. Hierzu besteht aktuell jedoch kein unbedingter Anlass. Die Möglichkeit wird durch die jetzige Festsetzung als öffentlicher Parkplatz jedoch auch nicht vereitelt. Nach Abwägung sind keine konkreten Schutzmaßnahmen erforderlich.

6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Sicherung, Stabilisierung und Fortentwicklung der Nutzung Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in der Wipperfürther Innenstadt. Gemäß den Zielen der Planung zur behutsamen Weiterentwicklung

der städtebaulichen Identität war die Innenstadt neben einem Einzelhandelsstandort bisher auch ein stabiler Wohnstandort. Durch die Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt, angefangen bei den Maßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen des InHK sowie des Gestaltungsleitfadens und der Gestaltungssatzung für die privaten Gebäudeeigentümer werden Anreize geschaffen, die Wipperfürther Innenstadt noch lebenswerter und attraktiver zu gestalten.

Aufgrund der zentralen Lage der Innenstadt sind neben den kleinteiligen Geschäften vor allem auf der Unteren Straße und der Marktstraße westlich des Zentrums im Bereich der Bahnstraße großflächige Lebensmittel – Einzelhandelsbetriebe auf kurzem Weg zu erreichen. Ebenfalls sind sonstige Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten / Schulen) südlich und östlich der Innenstadt vorhanden. Durch den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) unmittelbar östlich am Surgères-Platz ist der zentrale Bereich der Innenstadt sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Stadtbild

Der Bebauungsplan greift die bestehenden Nutzungen auf und dient zur Sicherung, Erhaltung und Wiederherstellung, vereinzelt zur Möglichkeit zur Erweiterung von Bestandsgebäuden in Bezug auf die Gesamthöhe. Er schafft die Voraussetzungen einer auch künftig geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht ein verträgliches Nebeneinander einerseits von Wohnen und andererseits von Arbeiten in der Innenstadt.

6.4 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zum großen Teil im Denkmalsbereich Wipperfürth – Altstadt, so dass Auflagen und Verpflichtungen gem. Denkmalschutzgesetz NRW für die Bestandsgebäude innerhalb dieses Bereiches gelten. Der Gestaltungsleitfaden, die Gestaltungssatzung und nicht zuletzt der Bebauungsplan Nr. 112 greifen viele der denkmalwürdigen Belange auf. Daher wird dem Denkmalschutz im Bebauungsplan höchste Beachtung geschenkt (siehe auch Kap. 5.2).

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Das im Flächennutzungsplan eingetragene Bodendenkmal ist nach heutigem Kenntnisstand auf den Bereich der historischen Innenstadt zurückzuführen. Ein nach Denkmalschutzgesetz eingetragenes Bodendenkmal besteht nicht.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren.

6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die Planungsziele der Erhaltung historischer, städtebaulicher Strukturen sowie des vorhandenen Stadtbildes und einer künftigen behutsamen Ermöglichung von einfügender, städtebaulich angepasster Neubebauung ist der Geltungsbereich bebaut und nahezu vollständig versiegelt (vgl. u. a. Kap. 1.1 und 4.2).

Dabei wird auch künftig eine Bebauung und Versiegelung über die Obergrenzen der BauNVO hinausgehend möglich sein. Ausgleichend hierzu werden innerhalb des Geltungsbereiches die vorhandenen Grünflächen in Funktion als Frischluftinseln festgesetzt, so dass wie heute in den Randbereichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Des Weiteren befinden sich innenstadtnah weitere größere Grünflächen (nördlich im Bereich der Wupper, östlich im Bereich Ohler Wiesen), die als Lebensräume für Tiere sowie zur Naherholung für den Menschen zur Verfügung stehen.

Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes sind bereits durch die bestehende vollständige Versiegelung gegeben. Bei einer weiteren beabsichtigten Bebauung von heute noch unversiegelten Flächen würde es zu einer negativen, klimatischen Wirkung kommen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Es ist jedoch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 112 mit einer vorherrschend dichten Bebauung nicht mit einer weiteren umfassenden Versiegelung zu rechnen, d.h. es ist mit lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes bei vereinzelt Neu- bzw. Ersatzbauten zu rechnen. Im Übrigen ist aufgrund der bereits bisher dichten Bebauung auch gem. § 34 BauGB eine zusätzliche Versiegelung zulässig.

Da die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt als wesentliches Ziel die Erhaltung und Sicherung der historischen, städtebaulichen Strukturen sowie des vorhandenen Stadtbildes hat, sind negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt voraussichtlich nicht zu erwarten. Durch die Verbesserungen der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Rahmen des InHK und folgend Anreize für Private durch Gestaltungsleitlinien und –satzung sind eher noch positive Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Beachtung der Denkmalbereichssatzung nicht erheblich.

Es ist von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern auszugehen. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird im Bebauungsplan u.a. durch die allgemeine Zulässigkeit von Elektro-Ladestationen und unter Beachtung der Gestaltungssatzung u.a. eingeschränkt Photovoltaikanlagen (Solaranlagen bzw. Solarziegel⁴). Im Weiteren wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte weitere Maßnahmen zur Nutzung der erneuerbaren Energie sichergestellt.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe 1 ist untenstehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Es ist ein angemessener Sicherheitsabstand gewährleistet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Voraussetzungen geschaffen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

⁴ vgl. § 8 Abs. 1- 4 Gestaltungssatzung sowie Begründung zur Gestaltungssatzung § 8 Seite 10

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan Nr. 112 werden die Flächen bzw. Bereiche, die ggfls. die Voraussetzungen für einen Eingriffstatbestand erfüllen können, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher bei Realisierung der Vorhaben im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht zu erwarten. Im Übrigen ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG im unbeplanten Innenbereich nach § 34 die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 112 wird der gesamte Geltungsbereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt. Ein Ausgleich des Eingriffs ist daher nicht erforderlich.

Artenschutzprüfung Stufe 1

Durch den Bebauungsplan Nr. 112 für den Bereich der Wipperfürther Innenstadt kann es unter Umständen zu einer Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Die Artenschutzvorprüfung⁵ kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen für ubiquitäre und ungefährdete Vogelarten, Mehlschwalbe, Girlitz, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz sowie Kolonien von Haussperling und Mauersegler und Gebäude bewohnende Fledermäuse eintreten können.

Die Lebensraumsansprüche einiger ubiquitärer und ungefährdeter Vogelarten, die an Gehölz- und Gebäudestrukturen gebunden sind, werden im Plangebiet erfüllt. Darüber hinaus ist ein Vorkommen der planungsrelevanten Arten Mehlschwalbe, Girlitz, Schleiereule, Sperber, Star, Turmfalke, Waldkauz sowie Kolonien von Haussperling- und Mauersegler möglich. Weiterhin können Vorkommen von Lebensstätten der Zwergfledermaus sowie weiterer Gebäude bewohnender Fledermausarten (z.B. Großes Mausohr) an bestehenden Gebäuden nicht im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Demnach können vorhabenbedingte Gefährdungen von artenschutzrechtlich relevanten Tierindividuen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.

Sobald eine konkrete Planung (Rückbau einzelner Gebäude/Neubau) vorliegt, ist eine zulässige Erteilung des Vorhabens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nur nach Durchführung einer Vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) möglich. Voraussetzung ist, dass die Lebensraumsansprüche der oben genannten Arten erfüllt werden. Diese vertiefende Untersuchung ist explizit für das jeweilige Vorhaben durchzuführen und betrifft v.a. die Gruppe der Gebäude bewohnenden Fledermausarten.

⁵ B-Plan Nr. 112 „Innenstadt“, Hansestadt Wipperfürth, Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I), Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl.-Ing. G. Kursawe, Nümbrecht, Stand: 09.10.2019

6.6 Boden / Grundwasser / Altlasten

Boden

Im Plangebiet sind schutzwürdige, sehr schutzwürdige und besonders schutzwürdige Böden vorhanden, die jedoch bereits dauerhaft durch Bebauung versiegelt sind. Durch Rechtsverordnung festgelegte Bodenschutzgebiete für besonders schutzwürdige Böden (§ 12 Abs. 1 Satz c LBodSchG NRW) wurden im Gebiet der Stadt Wipperfürth nicht ausgewiesen.

Die Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50 000, Bl. L 5000, Krefeld⁶ weist für die Innenstadt verschiedene Bodentypen auf. Den Großteil machen dabei verschiedene Braunerden mit Bodenschätzwerten zwischen 30 bis 50 Punkten (von 100) aus. Des Weiteren liegt auch Gley-Vega mit einem Bodenwert von 50 bis 70 Punkten (von 100) vor. Umliegend setzen sich die Gebiete der Braunerden und des Gley-Vega fort. Demnach handelt es sich hier um nicht sehr schutzwürdige Böden.

Die Grundwasserstufen des dominanten Bodentyps (Braunerden) belaufen sich auf Stufe 0 ohne Grundwasser und einen Staunässegrad von ebenfalls 0 ohne Staunässe. Der Gley-Vega verfügt auch über einen Staunässegrad von 0, aber über die Grundwasserstufe 3, d.h. 8 bis 13 dm (Dezimeter) unterhalb GOK, so dass in allen Böden in der Innenstadt entweder grundwasserfreie Böden vorherrschen (Braunerden) bzw. das Grundwasser sehr tief ansteht (Gley-Vega).

Die Erodierbarkeit des Oberbodens in der Braunerde liegt bei einem hohen Wert zwischen 0,34 und 0,43. Dieser Boden innerhalb des Bebauungsplans Nr. 112 ist demzufolge zum Großteil als nicht schutzwürdig gemäß der 2. Auflage klassifiziert. Im Süden des Gebiets, liegen jedoch Braunerdetypen, die auf Grund der „tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte“ als schutzwürdig eingestuft wird.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind – bei Neubauten – darüber hinaus entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten und die Anweisungen der DIN 18915 zu beachten. Sie sind als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens in Teil B der Begründung: Umweltbericht beschrieben.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 nicht bekannt.

6.7 Belange der Wirtschaft

Wesentlich ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft und somit die Sicherung der vorhandenen Nutzungen. So werden im Bebauungsplan neben der Wohnnutzung die Bestandsnutzungen der lokalen Wirtschaft, wie Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe und innenstadt-

⁶ Karte der schutzwürdigen Böden, 2. Auflage, Hrsg. Geologischer Dienst NRW. 2019

verträgliche Gewerbebetriebe langfristig gesichert und damit zugelassen. So ist vor allem gewährleistet, dass eine verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt erhalten bleibt.

6.8 Verkehr

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen zur Sicherung, Erhaltung der historischen Bestandsbebauung, einer verträglichen Ermöglichung von einfügender Neubebauung sowie einer behutsamen baulichen Weiterentwicklung in die Höhe aufgestellt wird, werden aufgrund von eventuellen und lediglich geringfügigen Neuverkehren keine Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des innenstädtischen motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu erwarten sein. Im Zuge der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch innerhalb der Verkehrsflächen u. a. öffentliche Elektro-Ladestationen allgemein zulässig.

In fußläufiger Entfernung der Innenstadt, unmittelbar angrenzend an den östlichen Geltungsbereich, befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof der Stadt Wipperfürth (ZOB), so dass die Bewohner der Innenstadt eine optimale Anbindung an den ÖPNV haben.

6.9 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Kapazitätsprobleme bei der Versorgung mit Strom und Wasser gegeben.

Entwässerung

Das gesamte Plangebiet wird im Mischwassersystem über die anliegenden Straßen und Gassen entwässert. In der Unteren Straße und der Hochstraße sind im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes (InHK) neue Abwasserkanäle verlegt worden; in der Straße Marktplatz, An der Stursbergs Ecke, Am Oberen Schützengraben sowie der Lüdenscheider Straße und auf dem Marktplatz befinden sich die Neuverlegungen von Mischwasserkanälen noch im Bau bzw. in der Planung.

Da es sich im gesamten Geltungsbereich um eine Bebauung handelt, die vor 1996 erfolgte, ist eine Anwendung des § 44 Landeswassergesetz nicht erforderlich, so dass auch bei Neuplanungen des Kanalsystems im Bestand Schmutz- und Niederschlagswasser nicht getrennt werden muss.

Entsorgung

Die Müllbehälter im Geltungsbereich sind dauerhaft auf den privaten Grundstücksflächen abzustellen. An den Tagen der Leerung der Behälter werden diese bis zu den jeweiligen Straßen gebracht. Die Befahrung mit dem Müllfahrzeug ist gewährleistet.

6.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch die Planung wird historische Bebauung geschützt und verträglich geringfügig weiterentwickelt. Die Bestandsnutzung kommt somit auch dem Klimaschutz zugute, da somit eine Neuversiegelung an anderer Stelle unterbleibt.

6.11 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die Hansestadt Wipperfürth hat im Jahr 2012 ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) für die Innenstadt beschlossen. In diesem InHK sind Maßnahmen zur Verbesserung, Stärkung und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt formuliert worden. Die Fertigstellung bzw. Fortführung dieser Maßnahmen bedeutet für die Hansestadt Wipperfürth bereits eine deutliche Verbesserung der Aufstellung in der Region. Die aktive Auseinandersetzung mit der Stadtentwicklung hat aber auch gezeigt, dass insbesondere in der Innenstadt dringender Handlungsbedarf besteht. Derzeit befindet sich das InHK in der Umsetzung und mehrere Einzelmaßnahmen, überwiegend im öffentlichen Raum, sind schon umgesetzt worden und werten die Innenstadt bereits auf.

Der bauliche Zustand vieler Gebäude in der Innenstadt ist schlecht, da seit Jahren bei vielen Gebäuden wenig zugunsten des Erhalts investiert wurde. Deswegen sieht sich die Stadtverwaltung derzeit schon und in Zukunft voraussichtlich noch häufiger Abriss- und Neubauanträgen ausgesetzt. Die Handhabung der Stadtverwaltung im sogenannten 34er-Bereich (§ 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) ist relativ gering. Durch den Bebauungsplan sollen entsprechende bauliche Vorhaben derart gesteuert werden, dass sie sich nach Art, Maß und Gestalt der örtlichen Bebauung in das Erscheinungsbild der Innenstadt bestmöglich einfügen.

So ist die Aufstellung des Bebauungsplanes keine aktive Maßnahme des InHK, wird aber durch das Handlungskonzept unterstützt, gedeckt und ist mit diesen Zielen vereinbar.

6.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Der Gaulbach fließt entlang der Gaulstraße und des Surgères-Platzes und endet in der Wupper, die nördlich des Geltungsbereichs verläuft. Ein geringer Teil des Baches verläuft im äußersten Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt nördlich der Kreuzung Lüdenscheider Straße / Gartenstraße. Somit ist die Innenstadt durch den Gaulbach nur mittelbar vom Hochwasserrisiko und den daraus entstehenden Gefahren des Gaulbaches betroffen.

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d.h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche, erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen und im Abwägungsprozess zu dokumentieren, aus welchen Gründen man sich dennoch für die bauliche Entwicklung entschieden hat.

Die von den Bezirksregierungen erstellten Hochwassergefahrenkarten zeigen die mögliche Ausdehnung und Tiefe einer Überflutung in den drei Szenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem. Für diese drei Szenarien gibt es in Nordrhein-Westfalen eine verbindliche Festlegung der Berechnungskriterien:

HQhäufig: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel einmal in 10 Jahren (HQ10) oder einmal in 20

Jahren (HQ20) auftritt. Welches Hochwasser in der jeweiligen Karte betrachtet wird, ist in der Regel im Titel der Karte angegeben. Für das Plangebiet sind für dieses Szenario keine Überflutungen angegeben.

HQ100: Hierbei handelt es sich um ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit, dass im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Die Abflüsse und die Überflutungsflächen sind i. d. R. größer als für ein HQhäufig. Für das Plangebiet sind für dieses Szenario geringfügige Überflutungen angegeben, die jedoch innerhalb der unversiegelten Fläche unmittelbar neben dem Gaulbach liegen und keinen Schaden verursachen.

HQextrem: Hier handelt es sich um ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das sehr selten auftritt. Dieses Szenario ist dasjenige mit den größten Abflüssen und den potenziell größten Überflutungsflächen. Diese Hochwasser sind sogenannte „Jahrtausendhochwasser“: Sie sind selten, haben aber verheerende Folgen, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt. Für den Bereich des Gaulbaches im Plangebiet würde dieses HQextrem eine Überflutung der östlich außerhalb liegenden Gartenstraße sowie der östlich der Gartenstraße liegenden Bebauung bedeuten. Nördlich des Plangebietes würde die Hälfte des Parkplatzes Gartenstraße überflutet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch im HQextrem bis auf das Haus Lüdenscheider Straße 7 unter dem der verrohrte Gaulbach fließt, keine Überflutungen zu erwarten.

Unter Szenarien für Extremereignisse sind solche zu verstehen, die beispielsweise ein Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen, eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse im Küstengebiet (Sturmflut) und im Binnenbereich oder eine ungünstige Kombination seltener Hochwasserereignisse und Abflussbeeinträchtigungen baulicher oder sonstiger Art -wie beispielsweise Bauwerksversagen, Verklausung von Brücken und Durchlässen u. ä.- darstellen.

Im Zuge der Novellierung des WHG eingeführt, richtet sich der § 78 c WHG gezielt an den Bauherrn und regelt die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen u. a. in Risikogebieten nach § 78 b WHG. Demnach ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in den Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Weitergehende Anforderungen sind dem Gesetzestext zu entnehmen und werden hier nicht wiedergegeben.

Ein Leben mit dem Hochwasserrisiko bestimmt seit jeher die Ansiedlungen in der Nähe von Fließgewässern. Angesichts zunehmender Flächenversiegelung und Rücknahme von Retentionsräumen in der Vergangenheit hat sich das Risiko von Hochwasserereignissen jedoch verschärft. Auch ist anzunehmen, dass aufgrund des Klimawandels das Risiko für Extremhochwasserereignisse zunehmen wird. Dennoch ist aufgrund der bestehenden technischen Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der angedachten Maßnahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung im Abwägungsprozess den oben genannten Belangen zur Bebaubarkeit von Flächen Vorrang eingeräumt worden gegenüber dem Risiko des Hochwassers. Es können durch einfache Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Planung entsprechend Schutz vor Hochwasser erzielt werden.

Detaillierte Informationen rund um das Thema Hochwasserrisiko und Hochwasserschutz sind der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de zu entnehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von Fließgewässern örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten können. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Daher sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf ein mögliches Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

Trotz der sehr weitgehenden Dimensionierung des Kanalnetzes sollten die üblichen Vorkehrungen gegen Wasserzulauf in gefährdeten Bereichen (ggf. vorhandene Gradiententiefpunkte in Kombination mit überstaugegefährdeten Schächten) sowie das Rückstauniveau in der Straßenoberkante beachtet werden. Zufahrten und Zugänge zu wassergefährdeten Gebäudeteilen sollten ca. 10 - 20 cm über Straßenniveau liegen oder entsprechend gegen das Eindringen von Wasser zu sichern sein. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass weder die üblichen Dachentwässerungssysteme noch die Straßenabläufe auf Starkregenereignisse ausgelegt sind.

6.13 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8,26 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/ Planung m²
Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2	5.795
Urbanes Gebiet MU1, MU2 und MU3	38.857
Flächen für den Gemeinbedarf	4.106
Straßenverkehrsflächen	13.993
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14.343
Öffentliche Grünflächen	5.523
Wasserflächen	26

8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Oktober 2019
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON Köln GmbH, Köln, April 2020

Wipperfürth und Aachen, im Mai 2020

Planungsgruppe **MWM**