



■ **PLAN** Werk Hardenbergstraße 43 41539 Dormagen ●

Planungsbüro
für Städtebau & Projektentwicklung

Hansestadt Wipperfürth
Abteilung Stadt- und Raumplanung

Marktplatz 15

51688 Wipperfürth

Bebauungspläne
Entwicklungskonzepte
Grünordnungspläne
Projektberatung und -betreuung
Umweltverträglichkeitsstudien
Altlasten-Nutzungsrecherchen
Standortanalysen

Dormagen, 01.03.2021

Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen und im Auftrag von

stellen wir den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für das Grundstück Bahnstraße 16 in Wipperfürth (Flurstück 436 aus Flur 68 der Gemarkung Wipperfürth, Grundbuchblatt 01427). Der potentielle Geltungsbereich ist in Anlage 1 abgebildet.

Begründung

Das geplante Mehrfamilienhaus soll auf einem Grundstück entstehen, das im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nördlich der Wupper im Kreuzungsbereich der Bahnstraße und der Wupperstraße verortet ist. Der potentielle Geltungsbereich ist entlang der Bahnstraße mit dem Hauptgebäude der Gaststätte "Bergischer Löwe" und entlang der Wupperstraße mit den angebauten Nebenanlagen (Kegelbahn u. a.) bebaut. Der größere Teil des Grundstückes wird als Garten genutzt und bietet nach dem Rückbau der Einfachneubauten Platz für das geplante Mehrfamilienhaus.

Das Gebäude wird über die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG vom 01.11.2020) hinausgehend nach dem KfW-Effizienzhaus-Standard 55 geplant und errichtet, welches eine verbesserte Anla-



Planungsbüro
für Städtebau und Projektentwicklung

genstruktur und eine energetisch bessere Gebäudehülle voraussetzt. Häuser mit dem Standard KfW 55 verfügen über eine thermische Solaranlage zur Heizungsunterstützung und Warmwassergewinnung. Eine zentrale Lüftungsanlage gewinnt 80 % der Abluft zurück. Das Haus ist zu 45 % energieeffizienter als es die Energie-einsparverordnung vorschreibt.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um ein Wohngebäude mit 4 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Das Flachdach auf dem Staffelgeschoss wird extensiv begrünt.

Die Keller sowie die Stellplätze sind im Untergeschoss untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe von der Wupperstraße aus, wobei der vorhandene Geländesprung genutzt werden kann und die Rampe ein vergleichsweise geringes Gefälle aufweist.

Die fußläufige Erschließung erfolgt zum einen über die Bahnstraße sowie in Teilen über die Wupperstraße. Die Stellflächen für die Unterbringung der Mülltonnen sind im Keller untergebracht. Im Bereich vor der Wupperstraße wird eine Abstellfläche für die Abholung der Mülltonnen eingerichtet.

Die Gestaltung der unbebauten Freiflächen erfolgt gärtnerisch.

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ("GRZ I") wird eine Größenordnung von GRZ 0,4 nicht überschritten.

Durch das Schließen der mit dem Rückbau der Einfachbauten entstehenden Baulücke stellt das Neubauvorhaben eine Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich dar, bedarf aber wegen der nur uneindeutig prägenden baulichen Umgebung die Neuauflistung eines Bebauungsplanes nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB).

Die vorstehend skizzierten neuen Planziele lassen sich nur durch ein sehr weitgehend eingegrenztes Vorhaben umsetzen. Das zu dieser Umsetzung am besten geeignete Planungsinstrument ist nach unserer Auffassung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, zu dem ein bauantragsreifer Vorhaben- und Erschließungsplan von den Antragstellern vorgelegt wird.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich sämtliche Sach- und Planungskosten zu übernehmen. Zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört eine vertragliche Regelung in Form eines Durchführungsvertrages, der im laufenden Verfahren abgeschlossen wird.

Die Entscheidung über die Verwirklichung von Miet- oder Eigentumswohnungen behält sich der Vorhabenträger noch vor.

Mit freundlichen Grüßen

B.-S. Jordan

Dipl.-Geographin Birgit-Sabine Jordan

Anlage 1: Potentieller Geltungsbereich

Anlagen 2: Planung des Antragstellers (Lageplan und Ansichten)

Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Jordan

Hardenbergstraße 43

41539 Dormagen

Telefon 02133/21 72 20

Telefax 02133/21 72 21

www.planwerk-dormagen.de

post@planwerk-dormagen.de

Bankverbindung:

Deutsche Bank 24

DE06 3707 0024 0370 6272 00

BIC DEUTDEBKOE

