

Der Bebauungsplan Nr. 77 Sanderhöhe-Ost ist seit dem 02.10.2001 rechtskräftig. Die zuletzt eingeleitete 5. Änderung erzielte am 20.10.2019 ihre Rechtskraft.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Bebauungsplanänderung vom 07.01.2021 vor. Der Antragsteller wünscht die Aufnahme seiner beiden Grundstücke in den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, um entsprechendes Planungsrecht zu erhalten. Derzeit steht ein Wald auf beiden Grundstücken und sie liegen im Außenbereich (Anlage 2). Der Antragsteller möchte der hohen Nachfrage nach Wohnraum durch die Änderung und der damit verbundenen Errichtung von Wohnhäusern nachkommen.

Die beiden Flurstücke des Antragstellers sind im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth als Wald dargestellt (Anlage 3). Der Borkenkäfer hat eine Vielzahl der Nadelholzbestände auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth stark angegriffen und nachhaltig zerstört, so dass jede noch so kleine Waldfläche aufrecht erhalten und geschützt werden sollte. Unter dem westlich gelegenen Grundstück verläuft die im Flächennutzungsplan dargestellte überregionale Gasleitung, die samt Schutzstreifen eine Bebauung enorm erschwert.

Im Landschaftsplan Nr. 6 des Oberbergischen Kreises (Anlage 4) liegen die beantragten Flurstücke gänzlich im Landschaftsschutzgebiet und sind somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Die vom Antragsteller erwähnte Erschließung über die südlich gelegene städtische Parzelle ist zwar gesichert, jedoch ist die Zuwegung noch nicht ausgebaut. Eine asphaltierte Deckschicht reicht bis zur angrenzenden Bebauung im Süden der Flurstücke. Ein zwingend notwendiger Abwasserkanal ist lediglich im Kreuzungsbereich (B237/Sanderhöhe) vorhanden.

Im Falle einer Entwicklung ist die Stadt gegenüber der Bezirksregierung Köln verpflichtet, entsprechende Wohnbauflächen als Ersatz- bzw. Tauschflächen anzubieten. Diese werden händierend für andere priorisierte Entwicklungsvorhaben auf dem Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth benötigt.

Aufgrund der Vielzahl von Restriktionen lehnt die Verwaltung eine entsprechende Entwicklung ab.