

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg



I. Begründung gemäß § 2a BauGB

1. Anlass und Grundlagen

Am 24.03.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg beschlossen, um einem Antrag auf Nachverdichtung und der damit verbundenen hohen Nachfrage nach Wohnraum auf dem Stadtgebiet zu entsprechen. Geplant sind drei Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten und zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten. Die fünf Häuser beinhalten insgesamt 14 Wohneinheiten die als Mietobjekte seitens des Investors vermarktet werden sollen. Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt für das beantragte Grundstück Mischbaufläche dar und befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Baugenehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für diese Nachverdichtung können nicht erteilt werden, da eine sachgerechte Erschließung neu geplant werden muss und die Untere Bauaufsicht den Grundstückszuschnitt nicht als klassische Baulücke einschätzt. Die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Einbeziehung der Grundstücksflächen parallel der Straße Engelsburg sinnvoll, um den gestiegenen Wohnraumbedarf in Wipperfürth ein Stück weit zu decken - ohne dabei Bauland im Freiraum/Außenbereich neu ausweisen

zu müssen. Hinzu ist angedacht den Stellplatzbedarf für die neuen Wohnungen zu decken und die entsprechende Erschließung über eine Privatstraße in das Plangebiet herzustellen.

1. Ziel und Zweck der Planung

Zwischen der Bebauung entlang der Straße Engelsburg, der Wohnbebauung des Wolfsiepens im Osten und der Sondergebietsfläche des Baumarktes im Norden erstreckt sich ein rund 3500m² innerstädtische Fläche. Die Fläche ist im Südosten über eine Zuwegung/Straße an die im Süden angrenzende Bundesstraße (B237) Engelsburg erschlossen.

Die eher als Brachfläche zu beurteilende Fläche ist mit zwei unbewohnten Einzelhäusern bebaut, die sich in einem derart schlechten Zustand befinden, dass diese zurückgebaut werden.

Diese noch bebaute Grundstücksfläche soll im Zuge einer Nachverdichtung mit insgesamt drei Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten bebaut werden, so dass insgesamt 14 neue Wohnungen entstehen.

Für die notwendige Erschließung soll die vorhandene private Zuwegung im Nordosten durch eine Verlängerung eines privaten Wohnwegs dienen. Die aus dieser geplanten Nutzung resultierenden Stellplatzbedarfe werden in Form von Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 Engelsburg definiert sich durch die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Flurstücke. Um die notwendige verkehrstechnische Erschließung zu gewährleisten, wird die sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindliche Privatstraße in Richtung Norden verlängert.

3. Verfahren

Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007 wurde der § 13a in das BauGB mit dem Ziel eingeführt, die Umsetzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung im Verfahren wie auch materiell zu fördern. Das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB zielt u. a. auf Maßnahmen der Nachverdichtung im Siedlungskontext.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 118 Engelsburg ist dem im Zusammenhang bebauten Bereich zwischen der Straße Wolfsiepen, der Straße Engelsburg und der Sondergebietsfläche des Baumarktes zuzuordnen.

Die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich bei der Umsetzung des Bebauungsplans versiegelte Fläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von deutlich weniger als einem Hektar deutlich unter der Grenze

von 20.000 m², die der § 13a BauGB als oberen Schwellenwert für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorsieht.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine wesentlich geänderte Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegenüber dem derzeitigen Umweltzustand. Ohne eine Überschreitung des für Wohngebiete verträglichen Maßes der Versiegelung der vorgesehenen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und dem Sachverhalt, dass eine UVP-Pflicht (Umweltverträglichkeitsprüfung) für die hier im Wesentlichen der Bestandsergänzung dienende Ausweisung von Bauflächen im Innenbereich ausgeschlossen werden kann, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abgesehen werden; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von diesen Regelungen wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Ebenso kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, nach § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Hiervon wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht. Die Planinhalte stellen keinen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung dar, weil der geplante Geltungsbereich planungsrechtlich dem Innenbereich gleichgestellt ist.

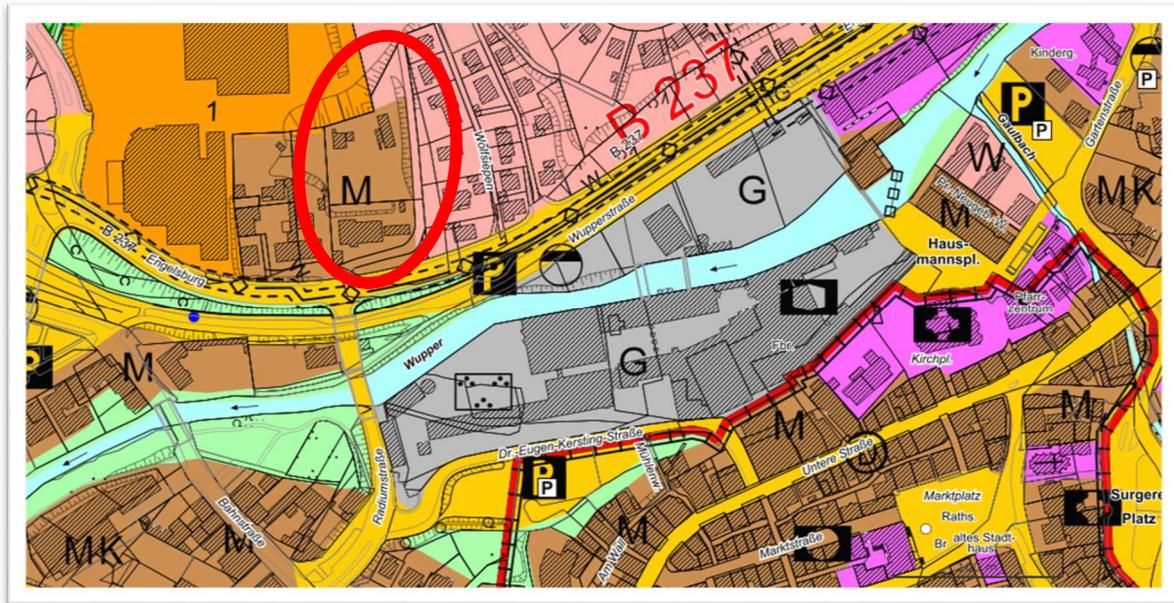
Gemäß §§ 1 und 1a BauGB in Verbindung mit §§ 18 bis 21 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) ist damit kein Eingriffstatbestand herzuleiten. Ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) zu dieser Bebauungsplanänderung, der einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zu dessen Ausgleich ermittelt, ist nicht erforderlich.

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet nördlich der Bundesstraße B237 / Nordtangente existiert bisher kein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth. Unmittelbar östlich angrenzend liegt der Geltungsbereich eines neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen-West (Aufstellungsbeschluss 16.09.2021), der Wohnbauflächen festsetzt. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 53 Ziegelei an dem Plangebiet an, der in erster Linie den bestehenden Baumarkt planungsrechtlich über die Festsetzung einer Sondergebietsfläche sichert. Des Weiteren liegt unmittelbar angrenzend auf den westlichen Nachbargrundstücken die Mischgebietsfläche, die ebenfalls planungsrechtlich über den B-Plan Nr. 53 Ziegelei festgesetzt ist.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt überwiegend eine Mischgebietsfläche auf dem Plangebiet dar. Der nördliche Bereich als auch der östliche Teil entlang der Grundstücks- und Geltungsbereichsgrenze stellt eine Wohnbaufläche dar.

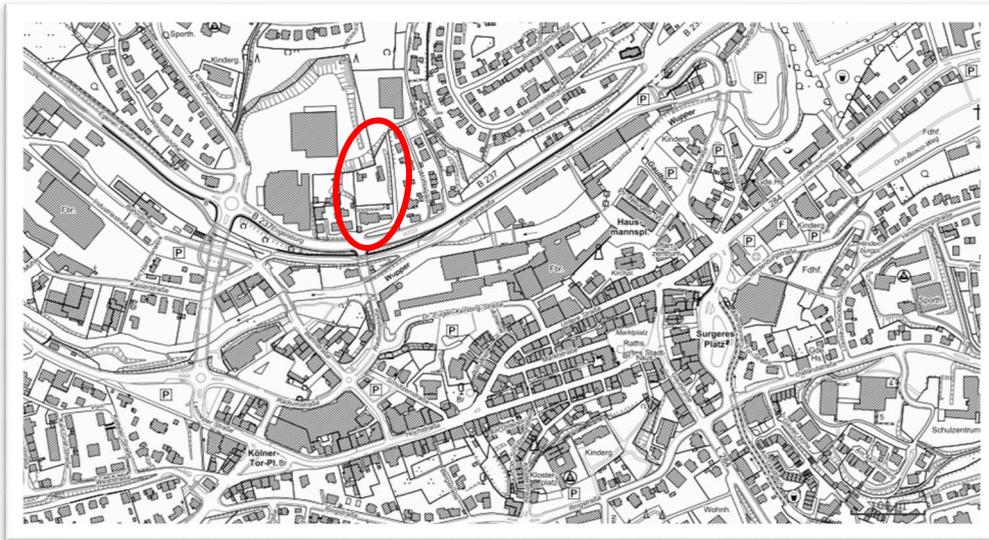
Im Regionalplan Köln (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) ist der Bereich Teil des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) der Hansestadt Wipperfürth.



Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth (2007) – Auszug o. Maßstab

5. Lage des Plangebietes

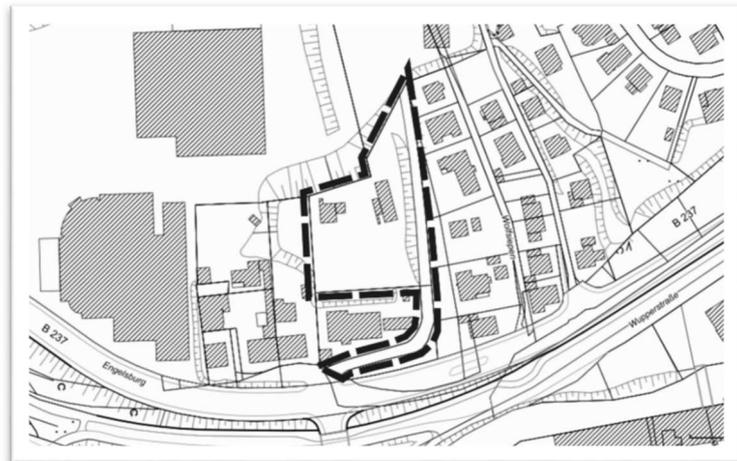
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Wipperfürther Innenstadt unmittelbar an der Umgehungsstraße Nordtangente. Von der Nordtangente steigt das Plangebiet stetig in Richtung Norden an. Östlich des Plangebietes schließen sich die vornehmlich durch eine Bebauung mit freistehenden (Einfamilien-)Einzelhäusern geprägten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 114 Wolfsiepen-West und des Bebauungsplans Nr. 38 Wolfsiepen an. Westlich schließen freistehende Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen an. Unmittelbar südlich des Plangebiets steht das unter Denkmalschutz stehende (Ifd. Nr. 97 Denkmalliste Wipperfürth) ehemalige Mädchenwohnheim der ehem. Fa. Radium. Das stadtbildprägende Objekt ist ein 2-geschossiger Wohnbaukörper mit großem Mansarddach beherbergt mehrere Mietwohnungen. Nördlich am Plangebiet angrenzend liegt die Sondergebietsfläche des ortsansässigen Baumarktes. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3700m².



Auszug aus der DGK5, GEOportal.NRW, mit Einzeichnungen, o. Maßstab

Die Flächengröße des Bebauungsplanes Nr. 118 Engelsburg beträgt etwa 0,37 ha.

Die Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind in der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen.



Auszug aus der DGK5, GEOportal.NRW, mit Einzeichnungen, o. Maßstab

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit insgesamt fünf Baufenstern (von Baugrenzen eingefasste Bereiche) mit maximal 14 Wohneinheiten. Diese werden aufgeteilt in drei Einzelhäusern mit je zwei Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten. Für die insgesamt fünf neuen Bauplätze ist eine zusätzliche Erschließung in das Plangebiet hinein erforderlich. Hierzu wird eine Privatstraße aus Süden kommend in Richtung Norden verlängert. Zwischen den Bauplätzen entstehend zwei Stichstraßen von Ost nach West gelegen, die die notwendige Erschließung der einzelnen Wohnhäuser gewährleistet. Die südlich gelegene Stichstraße erhält zudem eine Wendehammeranlage an der westlichen Plangrenze. Die erforderlichen Stellplätze (je 1 Stellplatz/Wohneinheit) für die Wohneinheiten werden auf separat angelegten Stellplatzflächen ausgewiesen. Um perspektivische Probleme bzgl. des ruhenden Verkehrs auszuschließen werden weitere Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen möglich sein.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angrenzenden Bestandsnutzung an dem Flächennutzungsplan hergeleitet als Allgemeines Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan selbst ist die Fläche überwiegend als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Ausweisung als Allgemeine Wohngebiete ermöglicht, neben dem Wohnen selbst auch wohnaffine, also das Wohnen ergänzende und nicht störende Nutzungen im Wohngebiet unterzubringen und gegebenenfalls den Komfort für die Bewohner zu verbessern.

In den Festsetzungen werden aber Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs ungeeignet sind (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), nicht dem Gebietscharakter entsprechen oder für die vorgesehene bzw. auch die vorhandene Erschließung und die geplante Nutzung ungeeignet sind (Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungswesens). Außerdem ist vorrangiges Planziel die Schaffung von Wohnraum, sodass Ergänzungsnutzungen nur mit der vorgenannten Funktion städtebaulich erwünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern einerseits das städtebauliche Einfügen in die Umgebungsstrukturen, sollen aber andererseits sicherstellen, dass sich die fünf neuen Wohnhäuser so in das hängige Gelände einpassen, dass sich Beeinträchtigungen vor allem hinsichtlich der Fernwirkung im verträglichen Rahmen bewegen.

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

Die Festschreibung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die potentiellen Neubauten auf zwei begrenzt, um auch den zusätzlich entstehenden Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) zu beschränken. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, einen möglichst großen Freiflächenanteil trotz der angestrebten Nachverdichtung zu bewahren.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete, um eine bauliche Dichte zu erreichen, die dem Planziel einer angemessenen Nachverdichtung gerecht wird. De facto ist dieses Ziel beim Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 118

Engelsburg mit der festgesetzten Grundflächenzahl und bei den ausgewiesenen bebaubaren Flächen in keiner Weise in Gefahr. Insgesamt soll so den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung bezogen auf einen großen allgemeinen Rahmen Rechnung getragen werden. Eine Nachverdichtung unterhalb der Obergrenzen der BauNVO wäre kaum angemessen. Andererseits wird eine zu hohe, einem Alles in Allem durch Wohnen geprägtem Gebiet in innerstädtischer Randlage unangemessene bauliche Dichte vermieden.

Die sonstigen Gestaltungsfestsetzungen entsprechen den Anforderungen, die allgemein an die Bauausführung für Wohnhäuser in Wipperfürth gestellt werden, um ein Minimum an einem einheitlicheren Siedlungsbild in diesem innenstadtnahen Bereich zu sichern.

6.4 Erschließung

Die geplanten Neubebauungen sollen durch eine neue Zuwegung im Süden über die vorhandene Zufahrt des Grundstücks erschlossen werden. Von dieser Zuwegung sind zwei Stichstraßen geplant, die alle fünf Baukörper erschließen werden. Eine Durchquerung des Plangebietes ist nicht angedacht, um ein Durchfahren des Areals zu verhindern und die Wohnqualität zu erhöhen. Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ist mit einer Breite von 4,75m im Lichten berechnet, so dass Einsatzfahrzeuge als auch Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung diese passieren können. Aufstellmöglichkeiten von Feuerwehrfahrzeugen im Brandfall sind daher im gesamten Plangebiet auf den Verkehrsflächen möglich. Separate ausgewiesene Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind aufgrund der geplanten Straßenbreite nicht angedacht.

Die gesamte Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 Engelsburg wird als Privatstraße festgesetzt. Diese mündet im südlichen Bereich des Plangebietes auf die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Engelsburg/Bundestraße/Nordtangente.

6.5 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für die insgesamt 14 Wohneinheiten werden alle innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Die jeweiligen Stellplätze werden als Einzelstellplätze entlang der Privatstraße angeordnet. Um perspektivische Probleme bzgl. des ruhenden Verkehrs auszuschließen werden weitere Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen möglich sein. Temporäre Kurzparker hätten zusätzlich die Möglichkeit auf der Privatstraße zu halten.

6.6 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000

m² liegt, die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch sonst keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter bestehen; der Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg erfüllt all diese Bedingungen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 118 Engelsburg nicht bzw. gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen werden hier demnach nicht angewendet. Unabhängig von einer Umweltprüfung sind bei jedem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Bedarf die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen. Die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange werden nachfolgend wie folgt behandelt.

6.6.1 Immissionsschutz

In dem überplanten innerstädtischen Bereich entstehen zwangsläufig Immissionen, die zu vor an dieser Stelle nicht vorhanden waren. Sowohl die Parkplätze, die Außenbereiche der Wohnungen als auch die neue Erschließungssituation werden Immissionen an nahegelegenen Wohnungen und Außenwohnbereiche verursachen. Die Belastung ist allerdings als sehr gering einzustufen, da sich die Immissionen im Rahmen der hinzunehmenden Belastungsgrad befinden und diese deutlich unterschreiten werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei der Fläche noch um eine Mischbaufläche, die deutlich höhere Immissionen gegenüber der Nachbarbebauung verursachen dürfte. Die Immissionen bleiben wie zu erwarten im Rahmen der den Allgemeinen Wohngebieten eigenen Lärmkulisse.

6.6.2 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Dabei stellen nicht der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst deren Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des BauGB Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen: ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft entfalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG obligatorisch, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht. Für diese planbegleitenden artenschutzrechtlichen Prüfungen hat das Land NRW ein eigenes dreistufiges Prüfverfahren entwickelt (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010). In der ersten Stufe (Vorprüfung) werden die potentiell betroffenen Arten und die vorgegebenen Habitatstrukturen auf ihre Planungsrelevanz

mit einem besonderen Schutzanspruch untersucht und festgestellt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten könnten. Dazu wird auf die Wirkfaktoren der Planvorhaben abgezielt.

Zu diesem Bebauungsplan liegt ein Artenschutzgutachten vor. (Artenschutzrechtliche Prüfung vom Ing.-Büro Jungjohann-Feltens, Nümbrecht 2021) In einem ersten Schritt wurde die mindestens vierteljährlich aktualisierte Online-Datenbank des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur-, und Verbraucherschutz (MUNLV) NRW ausgewertet, die Listen der in Frage kommenden planungsrelevanten Arten enthält, aufgeschlüsselt nach den räumlichen Bezugseinheiten der Messtischblätter in NRW und nach insgesamt 24 Lebensraumtypen.

Die nach diesen Vorgaben erstellte Liste der planungsrelevanten Arten für die Naturraumtypen des Planungsraumes weist alle Arten auf, für die es im (gesamten) Bereich des Messtischblattes 4810/3 belastbare Erkenntnisse hinsichtlich eines Vorkommens gibt. Durch einen Abgleich mit dem Fundortkataster NRW (FOK) des LINFOS-Informationssystems des Landes Nordrhein-Westfalen wurde überprüft, inwieweit Erkenntnisse über tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dem Untersuchungsraum vorliegen. Zusätzlich wurden die Beobachtungen im Rahmen von Ortsbegehungen herangezogen.

Inwieweit sich die Habitatansprüche der planungsrelevanten Arten und Gestalt und Ausstattung des Untersuchungsgebietes entsprechen, wurde im nächsten Schritt geprüft.

Abschließend wurden die Wirkfaktoren der Planung auf ihre Bedeutung für den Artenschutz abgeprüft und eine Einschätzung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange vorgenommen.

Für das Artenschutzregime im Sinne des BNatSchG sind in der Regel die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Wirkungen von massiven Flächenversiegelung und -verbrauchen sowie von Abbruch und Umnutzung maßgebend und damit untersuchungs- und abwägungsrelevant: Lebensraumgrundlagen für planungsrelevante Arten könnten sich ändern, neue Biotoptypen und -komplexe entstehen, Migrationen verursachen und Artenzusammensetzungen, Artenvielfalt und Besatzstärken sich an neue Verhältnisse anpassen.

Belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach Auswertung der beschriebenen Arbeitsschritte nicht vor; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits erheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten.

Essentielle Habitatstrukturen sind nicht von der Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen der Lebensräume oder des Erhaltungszustandes der zu untersuchenden Arten ausgeschlossen werden können.

6.6.3 Erhalt von Bäumen

Nordwestlich des Plangebietes hat sich entlang einer Böschungskante zur Sondergebietsfläche des Baumarktes eine Kulisse aus laubtragenden heimischen

Bäumen entwickelt. Die bereits gut entwickelten Pflanzen werden aus gestalterischen Gründen seitens des Eigentümers erhalten bleiben. Innerhalb des Plangebietes sind keine nennenswerten heimischen Bäume vorhanden. Der Nadelholzbestand fiel zudem Opfer des Borkenkäfers.

6.6.4 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist kanalt technisch nicht erschlossen. Im Rahmen des Neubaus der Privatstraße ist ein Anschluss an den Kanal in der südlich gelegenen Engelsburg/Bundesstraße B237 vorgesehen. Das Niederschlagswasser als auch das Abwasser im Plangebiet soll dem Kanal zugeführt werden; Bei dem vorhandenen Kanalsystem in der Straße Engelsburg handelt es sich um ein Mischsystem. Daher wird auch das Plangebiet mit einem Mischsystem versehen werden. Das Niederschlagswasser über entsprechende Leitungen in den Vorfluter zu leiten ist lagebedingt und eigentumsrechtlich nicht darstellbar.

6.6.5 Denkmalschutz

Wie in anderen Baugebieten in Wipperfürth auch, muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden, auch wenn dies im vorliegenden Fall wegen der weitgehend bereits vollzogenen Bebauung wenig wahrscheinlich ist. Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Verhalten bei solchen Funden.

7. Demografische Auswirkungen

Planziel ist eine angemessene Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Die mit der Planung ermöglichte und geplanten Mehrfamilienhausneubauten leistet damit einen Beitrag zur Schaffung von Anreizen für die Neuansiedlung von Familien mit Kindern bzw. gegen deren Fortzug. Wohnraum mit bis zu 14 Wohneinheiten wird geschaffen. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.700m²

Allgemeines Wohngebiet WA:	ca. 2.700 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 1.000 m ²
davon Privatstraße:	ca. 1.000 m ²
Summe	ca. 3.700m²

9. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich; die Flächen wurden vor Antragsteller seitens des Antragsstellers bereits durch Herstellung neuer Grenzen bereinigt.

10. Kosten

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Kosten für die Bearbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensdurchführung trägt der Antragsteller.

Nümbrecht, den 11.03.2022

