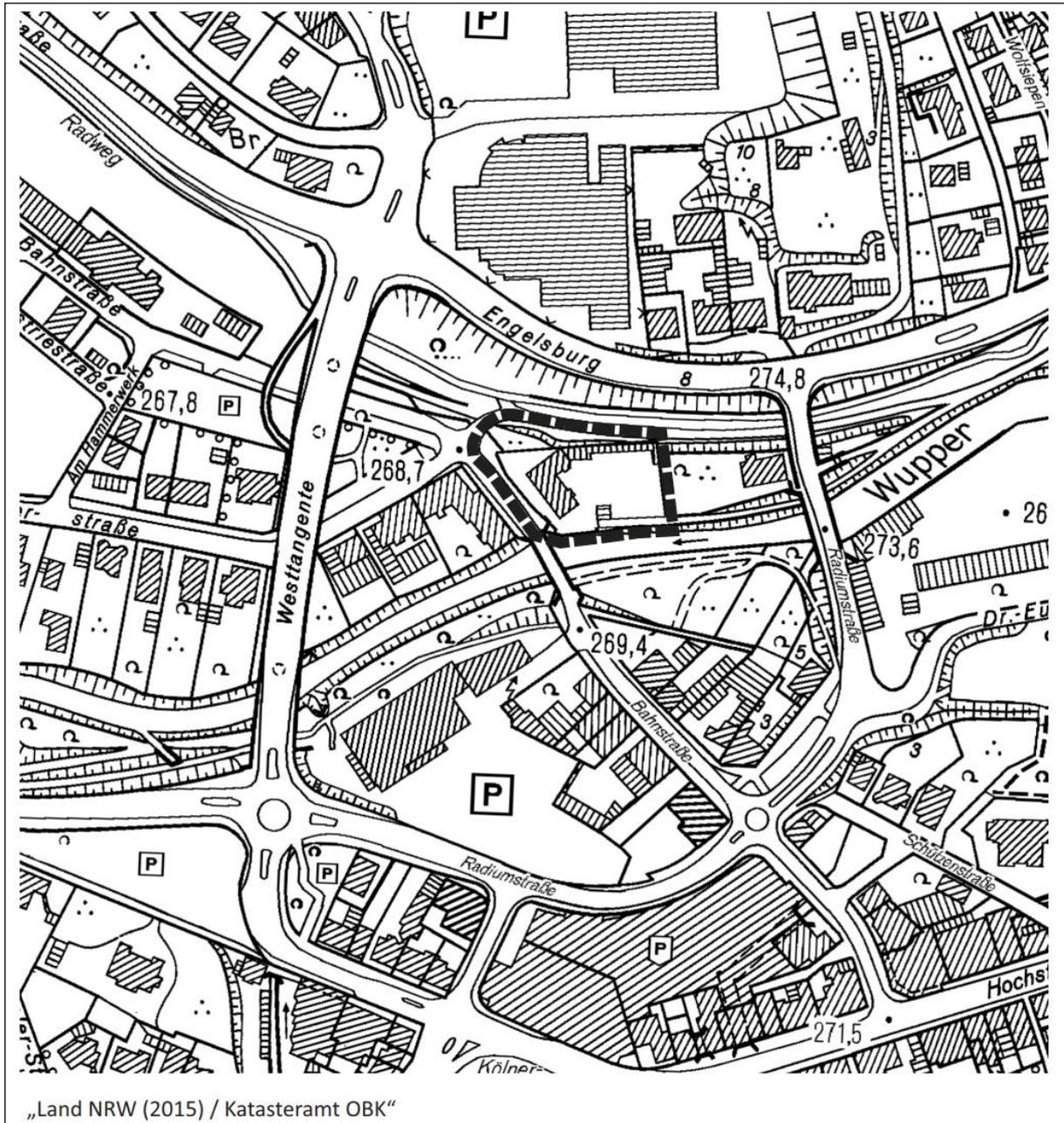


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth

Begründung



Hansestadt Wipperfürth
Fachbereich II
Planen, Bauen und Umwelt



Planungsbüro
für Städtebau
und Projektent-
wicklung

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Anlass und Grundlagen | 3 |
| 2. | Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 3. | Verfahren | 4 |
| 4. | Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan | 5 |
| 5. | Lage des Plangebietes | 6 |
| 6. | Inhalte der Planung | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 6.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche | 8 |
| 6.4 | Erschließung | 9 |
| 6.5 | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 9 |
| 6.6 | Ruhender Verkehr | 9 |
| 6.7 | Denkmalschutz | 10 |
| 6.8 | Gestaltungsfestsetzungen | 10 |
| 7. | Umweltbelange | 10 |
| 7.1 | Immissionsschutz | 11 |
| 7.2 | Artenschutz | 12 |
| 7.3 | Grünflächen | 13 |
| 7.4 | Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser | 14 |
| 7.5 | Bodendenkmalschutz | 14 |
| 7.6 | Hochwasserschutz | 14 |
| 7.7 | Klimaschutz und Klimawandel | 15 |
| 8. | Demografische Auswirkungen | 15 |
| 9. | Flächenbilanz | 15 |
| 10. | Bodenordnung | 15 |
| 11. | Kosten | 15 |
| 12. | Quellen | 16 |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße beschlossen. Grundlage ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der von den neuen Eigentümern des Objektes Bahnstraße 16 eingereicht wurde. Es ist seit dem 16.12.2021 mit seinem Haupthaus und den beiden kleinen Anbauten ohne die nachträglich errichteten Anbauten der Küche und Kegelbahn gemäß § 3 DSchG NRW unter Denkmalschutz gestellt und bleibt erhalten. Die östliche Grundstücksfläche, welche aktuell der Garten des zuvor genannten Gebäudes ist, soll nun nachverdichtet werden. Die nördliche Grenze des Baugrundstückes wird durch die Wupperstraße begrenzt. Geplant ist ein Mehrparteienhaus mit bis zu 14 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Der Flächennutzungsplan stellt für den beantragten Bereich eine gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dar. Er befindet sich derzeit nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Satzung und ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine Baugenehmigung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) kann für diese Nachverdichtung nicht erteilt werden, da ein den Kriterien dieses Paragraphen entsprechendes fast zwingendes Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung mangels eines vergleichbaren Vorbildes nicht gelingt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.

Da es sich sowohl bei der denkmalgerechten Sanierung und Neunutzung des als „Zum Bergischen Löwen“ bekannten Gasthauses als auch beim projektierten Mehrparteienhaus um bereits sehr konkret durchgeplante Vorhaben handelt und ein Vorhabenträger hierzu einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB vorlegen kann, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgestellt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der nördliche und nordwestliche Teil der Innenstadt zwischen Hochstraße und Wupperufer ist wesentlich geprägt durch eine durchmischte Nutzung, die in Richtung Wupper mehr und mehr in gewerblich/industrielle Baugebiete übergeht. Entlang der Bahnstraße dringt ein durch Wohnnutzung mitgeprägter Bereich über die Wupper bis zum Damm der Bundesstraße 237 bzw. der Wupperstraße vor.

Durch eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus auf einer seit einiger Zeit minder genutzten Fläche rückwärtig des Baudenkmals „Zum Bergischen Löwen“ soll eine dem Umfeld entsprechende Nachverdichtung vorgenommen werden. Damit soll an einer markanten Stelle im Nahbereich zur Innenstadt eine Entlastung auf dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll das unter Schutz gestellte Baudenkmal „Zum Bergischen Löwen“ nach Vorgaben der Denkmalbehörden saniert, in Teilen erneuert und dann seiner ursprünglichen Nutzung als Beherbergungsbetrieb bzw. Gaststätte wieder zugeführt werden. Ermöglicht wird auch eine „normale“ Wohnnutzung in Teilen der baulichen Anlage.

Die Erschließung für "Zum Bergischen Löwen" erfolgt wie gehabt von der Bahnstraße aus, wo auch die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. Der projektierte Neubau wird in der Hauptsache von der Wupperstraße aus erreicht. Hier wird auch die Zufahrt zur Sammelgarage im Untergeschoss angebunden, die den gesamten ruhenden Verkehr für dieses Vorhaben aufnehmen kann. Außerdem ist ein Zugang für den nicht motorisierten Verkehr über einen barrierearm gestalteten Weg von der Bahnstraße aus vorgesehen.

Der bisher über Privatgrund verlaufende Fußweg entlang des Wupperufers wird als öffentlicher Rad- und Gehweg gesichert. Das regelt insbesondere der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Wupperuferböschung zwischen diesem Fußweg und dem Fluss wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

Diese Vorhaben erfordern eine planungsrechtliche Berücksichtigung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um das erforderliche Baurecht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu erlangen. Weil insbesondere der Denkmalschutz detaillierte Beschreibungen der Vorhaben bedingt, kommt das Planungsinstrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB zu Anwendung. Der vorliegende Bebauungsplan ist kein Angebotsplan, bei dem allgemein bestimmende Festbeschreibungen lediglich einen Rahmen für eine Vielzahl von Ausprägungsmerkmalen bei der Umsetzung vorgeben, sondern regelt konkrete, in allen wesentlichen Details feststehende Vorhaben.

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. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße ist den im Zusammenhang bebauten Bereichen der nordwestlichen Innenstadt zuzuordnen.

Die zulässige Grundfläche bzw. die voraussichtlich bei der Umsetzung des Bebauungsplans versiegelte Fläche liegt bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von lediglich etwas weniger als einem halben 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 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.

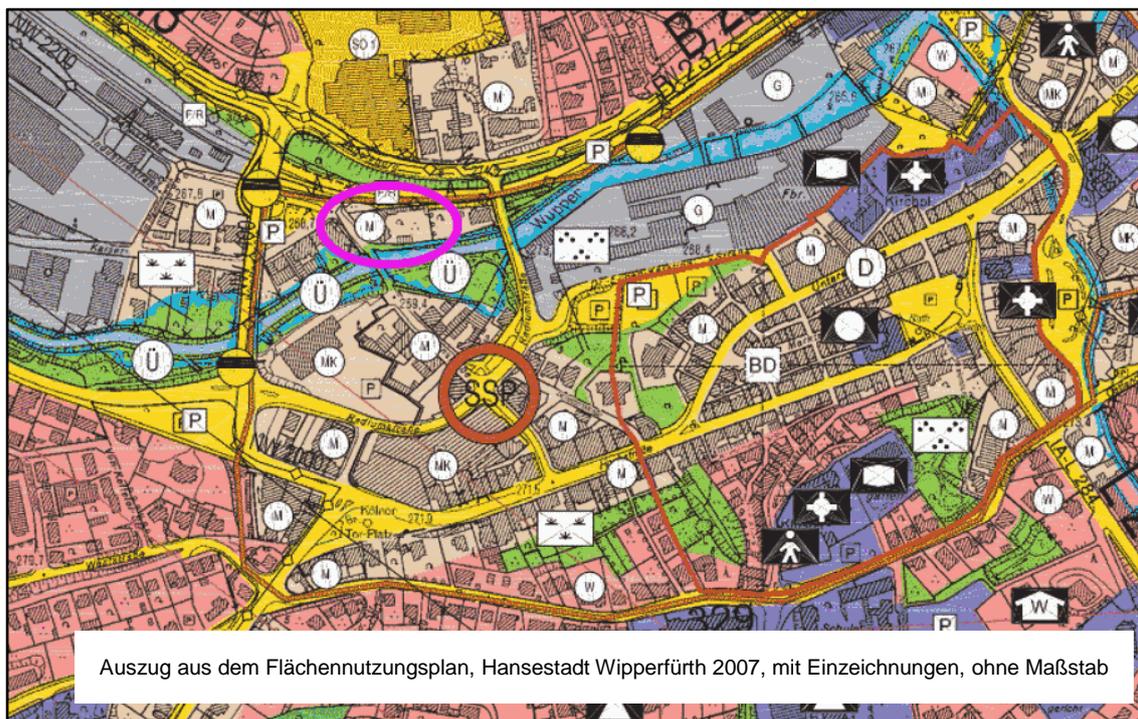
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB kann von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB abgesehen werden; Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, 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 Bebauungsplanaufstellung, der einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bewertet und gegebenenfalls Maßnahmen zu dessen Ausgleich ermittelt, ist somit auch unabhängig von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher kein gültiger Bebauungsplan der Hansestadt Wipperfürth.



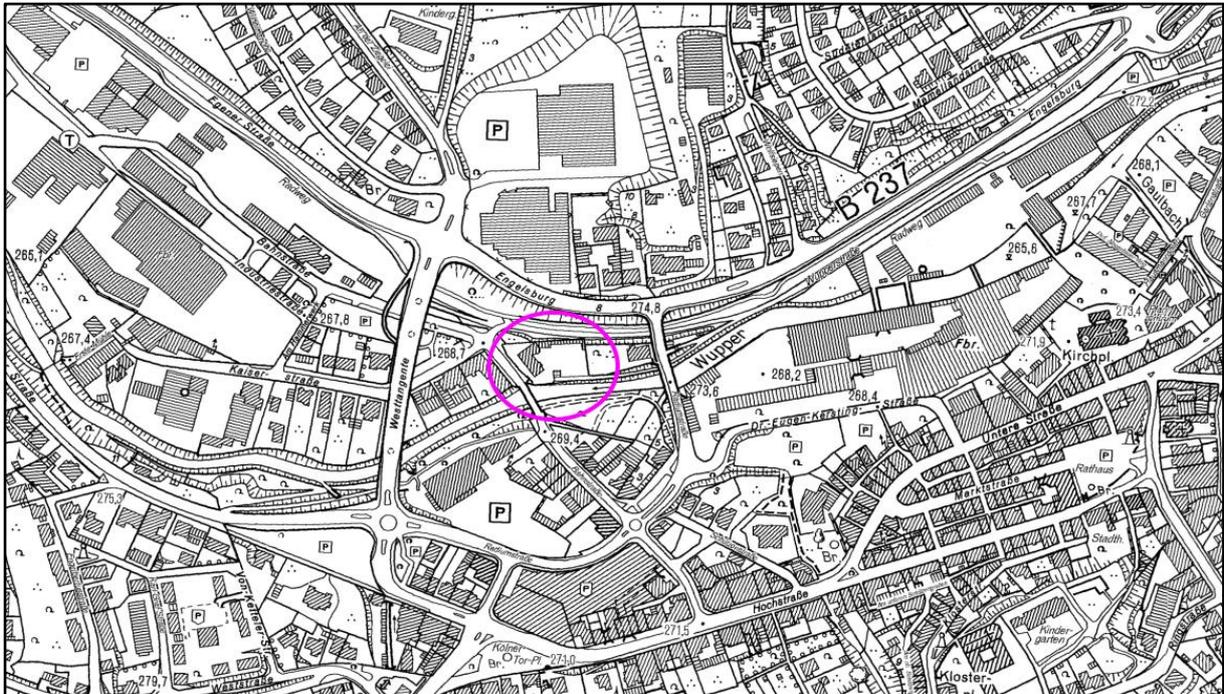
Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den Bereich zwischen Wupperstraße, Bahnstraße und der Wupper als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

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

5. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Wipperfürther Innenstadt unmittelbar an der Wupper.

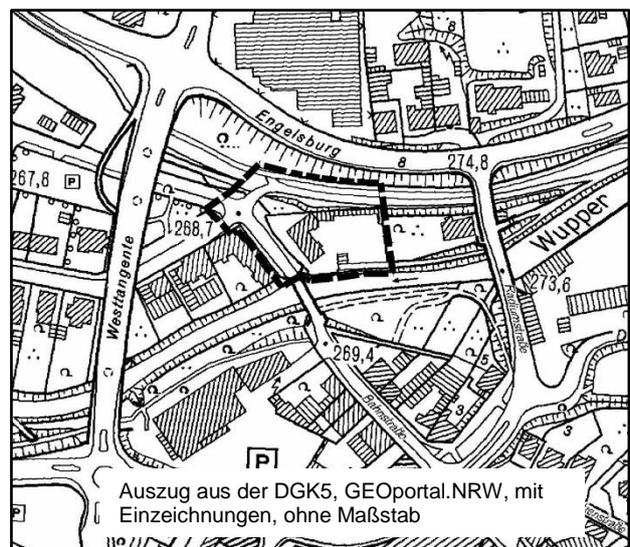
Im Westen des Plangebietes schließen sich weitere Mischgebiete an, die in die gewerblich strukturierten Bereiche am ehemaligen Bahnhof übergehen. Nördlich verläuft die Bundesstraße B237 (Engelsburg) vom Plangebiet aus gesehen in Hochlage. Jenseits der Straße liegen Wohngebiete und ein großflächiger Baumarkt mit Parkplatz. Nach Osten schließt sich entlang der Wupperstraße zunächst ein Wohnhaus an, dann folgen gewerbliche genutzte Bereiche.



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

Die Flächengröße des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt etwa 0,45 ha.

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



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

6. Inhalte der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung zweier Mischgebiete gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei eines das Baudenkmal aufnimmt (MI1) und das andere das projektierte Mehrfamilienwohnhaus (MI2).

In den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen sind die beiden Mischgebiete MI1 und MI2 erschließenden Verkehrsflächen der Bahnstraße und der Wupperstraße, soweit die Planvorhaben betroffen sind. Bei der Wupperstraße wird der geplante Straßenausbau berücksichtigt und der Bereich bis einschließlich des Bahntrassenweges mit erfasst. Damit wird ein kleiner Teil der Grünanlage im Einmündungsbereich der Wupper- in die Bahnstraße ausgewiesen.

Entlang des Wupperufers verläuft auf der Flussseite ein Fußweg bislang auf privatem Grund und Boden. Er wird als öffentlicher Rad- und Gehweg ausgewiesen und der Bereich zwischen Weg und Fluss als öffentliche Grünfläche. Entsprechende vertragliche Regelungen zur Übernahme bzw. zu einem Flächentausch sind Gegenstand eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Hansestadt Wipperfürth.

Nachrichtlich übernommen werden die aus dem Hochwasserschutz resultierenden Festsetzungen zum Schutz gegenüber dem Hochwasser der Wupper.

Zu den Festsetzungen im Einzelnen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich südlich der Wupperstraße und östlich der Bahnstraße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Das planerische Konzept, das dieser Darstellung zu Grunde liegt, ist erkennbar die Zielvorstellung eines an die Innenstadt und deren Nutzungsspektrum anknüpfender gemischt gewerblich und wohnbaulich zu entwickelnder Übergangsbereich entlang einer überörtlichen Verkehrsverbindung mit erheblich trennender Wirkung. Dieser planerischen Konzeption folgt der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes.

Die Trennung eines für einen Bereich vorrangig gewerblicher Nutzung und einen weiteren Bereich für Wohnbauvorhaben sichert eine im Wesentlichen gleichgewichtige Mischung beider Nutzungsformen im Gesamtgebiet, ohne den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Charakter eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO in der Gesamtansicht zu mindern. Eine im Laufe der Zeit denkbare schleichende Entwicklung in die eine oder andere Ausprägung und damit ein städtebauliches Kernproblem gemischt genutzter Baugebiete wird hierdurch vermieden.

Die Differenzierung in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichem Nutzungsspektrum (Binnendifferenzierung) ist ein übliches städtebauliches Instrument, um Baugebiete in sich weiter zu gliedern. Dabei können Differenzierungen sowohl das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wie z. B. die Anzahl der Vollgeschosse, aber auch die Art der baulichen Nutzung unter Anwendung von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. § 1 Abs. 8 BauNVO sieht dies ausdrücklich auch für einzelne Teile eines Baugebietes vor. Hier von wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Das planerische Ziel, einen Bereich des Mischgebietes planungsrechtlich vornehmlich der Wohnnutzung vorzuhalten, stellt sicher, dass neben der bestehenden gewerblichen Nutzung den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen der Hansestadt Wipperfürth entsprechend Wohnraumpotenziale gehoben werden können.

Die Trennung der Nutzungsarten im Rahmen der Binnendifferenzierung sieht nur einen jeweiligen Vorrang der gewerblichen und der Wohnnutzung vor. So sind im MI2 sonstige Gewerbebetriebe und Geschäfts- und Bürogebäude allgemein und Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Im MI1 wiederum sind Wohngebäude allgemein zulässig. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret beschriebenen Vorhaben können sich in diesem Rahmen weiter differenzieren und entwickeln.

Die Gliederung der Unterarten der Nutzung wie sie § 6 BauNVO aufführt, nach zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen ermöglicht im Mischgebiet MI2, neben dem Wohnen selbst auch wohnaffine, also das Wohnen ergänzende und dieses nicht störende Nutzungen im Mischgebiet unterzubringen. Für das Mischgebiet MI1 werden diejenigen Nutzungsarten aufgeführt, die eine denkmalgerechte Revitalisierung des Baudenkmals ermöglichen. In den Festsetzungen werden aber in beiden Mischgebieten Nutzungsarten ausgeschlossen, die entweder wegen des großen Grundflächenbedarfs ungeeignet sind und nicht dem Gebietscharakter entsprechen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandel).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenfestsetzungen richten sich beim Baudenkmal genau an die Bestandshöhen, wohingegen beim Neubau im Mischgebiet MI2 wie bei den Baugrenzen ein geringfügig höheres Maß als laut Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich festgesetzt wird, um gegen bei der Bauausführung möglicherweise auftretende Eventualitäten gewappnet zu sein.

Für das projektierte Mehrparteienwohnhaus wird die Anzahl der Wohneinheiten auf vierzehn begrenzt, um auch den zusätzlich entstehenden Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass die geplante Tiefgarage den baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf ausreichend abdeckt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von GRZ 0,4 bleibt deutlich unter den Orientierungswerten für die bauliche Dichte in Mischgebieten des § 17 BauNVO. Damit soll sichergestellt werden, dass das Baudenkmal "Zum Bergischen Löwen" großzügig freigestellt bleibt und seine Wahrnehmung nicht durch hinzutretende Bebauung bedrängt werden kann.

Die Orientierungswerte der BauNVO dienen - wie der Name es schon sagt - als Orientierung. Ein Überschreiten wäre sicherlich weitergehend zu begründen. Einen geringeren Wert festzusetzen ist jedoch eine planerische Entscheidung. Eine bestimmte Grundflächenzahl zwingt den Plangeber nicht automatisch ein eher diesem Wert entsprechendes Baugebiet mit einem ähnlichen Orientierungswert zu wählen. Die Zielvorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden treten hier hinter die Belange des Denkmalschutzes zurück, nicht aber der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung. Auch eine Nachverdichtung unterhalb der Orientierungswerte der BauNVO folgt diesem Ziel. Mit dem Neubau wird vorliegend eine der besonderen städtebaulichen Situation angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude im Mischgebiet MI1 wird mit den zwei in den Denkmalschutz mit einbezogenen kleinen Anbauten eng mit Baulinien eingefasst. Ein geringfügiges Übertreten der Baulinie wird ausnahmsweise zugelassen werden

müssen, um die Gesimse und den vortretenden Windfang am Eingang abzubilden. Für einen geplanten Wintergarten wird ein Baufenster ausgewiesen, das durch Baugrenzen gebildet wird.

Für das neue Wohnhaus im MI2 werden Baugrenzen für die unterschiedlich ausgedehnten Geschossebenen entsprechend dem eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesen. Sie lassen einen größeren Spielraum als die Baulinien beim Baudenkmal zu, um bei der Bauausführung auf gegebenenfalls bautechnisch erforderliche Abweichungen von der Planung zu ermöglichen.

6.4 Erschließung

Für das Baudenkmal "Zum Bergischen Löwen" ergeben sich keine gravierenden Veränderungen hinsichtlich der Erschließungssituation: wie bisher erfolgt die Erschließung von der Bahnstraße aus. Besonderer Ausweisungen oder Festsetzungen bedarf es daher nicht.

Der Bebauungsplan weist für die Wupperstraße eine öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche berücksichtigt einen geplanten Ausbau der Wupperstraße, der jedoch Gegenstand eines eigenen Verfahrens ist. Die festgesetzte Verkehrsfläche sichert eine ausreichende Erschließung. Weitergehende Details zum Ausbau der Erschließung werden üblicherweise nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da hierfür die Rechtsgrundlage nicht gegeben ist, sondern im Rahmen der Tiefbauplanung bei der konkreten Ausbauplanung, die dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist.

Über die Wupperstraße erfolgt die Zufahrt zu der Tiefgarage, die für das Mehrparteienwohnhaus im Mischgebiet MI2 geplant ist. Um Konflikte mit den entlang der Nordseite der Wupperstraße in Senkrechtaufstellung angebrachten Parkreihen zu vermeiden, wird sowohl ein Zufahrtsbereich für die Tiefgarage ausgewiesen als auch zur eindeutigen Klarstellung ein Zufahrtsverbot für die übrigen Bereiche entlang der Wupperstraße festgesetzt.

Als fußläufiger Hauszugang und für Radfahrer wird eine Rampe mit geringem Gefälle weitgehend barrierefrei vom Gehweg der Bahnstraße nördlich des Bergischen Löwen und parallel zur Wupperstraße bis zum Neubau führen. Das ermöglicht Bewohnern und Besuchern mit Kinderwagen oder Gehhilfen wie Rollatoren einen einfachen Zugang zum Wohnhaus.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Durch das nördliche Plangebiet verläuft von West nach Ost eine unterirdische Hauptabwassersammelleitung. Sie muss einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens per Eintrag in das Grundbuch gesichert werden. Alle Baumaßnahmen im festgesetzten Bereich sind mit der Hansestadt Wipperfürth abzustimmen.

6.6 Ruhender Verkehr

Wie bereits erwähnt, ist für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Mehrparteienwohnhaus im Mischgebiet MI2 eine Gemeinschaftsgarage unterhalb der Wohnebenen vorgesehen. Zwischen Baugebiet und Wupperstraße liegt eine Böschung, das Geländeniveau im Bereich der Bauflächen im Mischgebiet MI2 liegt etwa zwei Meter über der Straßenoberkante. Das ermöglicht eine vergleichsweise

gering geneigte Zufahrtsrampe zur Tiefgarage.

Die Garagenzufahrt ist gesichert durch ein Zufahrtsgebot, gleichzeitig sind alle anderen Bereiche der Wupperstraße gegenüber dem Mischgebiet MI2 mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichnet.

Die erforderlichen Stellplätze für das Mischgebiet MI1 mit dem Baudenkmal werden in der gleichen Weise wie bisher verortet: vor dem Gebäude entlang der Bahnstraße und von dieser aus anzufahren ist eine Reihe von Senkrechtparkern ausgewiesen, und südlich hinter dem Bergischen Löwen sind neben dem zukünftig öffentlichen Fußweg zwei Stellplätze ausgewiesen, die an Stelle der weiter zurück gelegenen Garagen treten, die rückgebaut werden sollen.

Für Fahrräder ist nördlich des Baudenkmals eine Abstellfläche für Fahrräder ausgewiesen. Weitere Aufstellplätze befinden sich im geplanten Gebäudekomplex im Mischgebiet MI2 sowie im Freien innerhalb der durch Baugrenzen umfahrenen Bauflächen auf der Abdeckung über der Tiefgarage.

6.7 Denkmalschutz

Das Hauptgebäude mit zwei kleineren Anbauten ist seit dem 16.12.2021 gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter der laufenden Nummer 188 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Hansestadt Wipperfürth eingetragen. Die Festsetzung in einem Bebauungsplan bedeutet eine zusätzliche Sicherung des denkmalwürdigen Bestandes über die Eintragung in eine Denkmalliste hinaus. Der Bebauungsplan wird als kommunale Satzung beschlossen und hat Gesetzesrang.

6.8 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen ergeben sich aus dem Planungsziel der Festschreibung eines Baudenkmales. Sie werden zusätzlich durch den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Hansestadt Wipperfürth festgeschrieben.

Sie betreffen nicht allein das Baudenkmal selbst, sondern auch den projektierten Neubau im Mischgebiet MI2, damit das gesamte städtebauliche Ensemble den Denkmalbelangen gerecht wird.

Für das Baudenkmal wird entsprechend seiner schützenswerten Kubatur ein Satteldach als Dachform und die gegebene Firstrichtung planungsrechtlich gesichert. Zur Fassadengestaltung werden neben der erhaltenswerten Fassade mit Naturschiefer auch für die rückwärtige Gebäudeseite eine vorgesetzte Holzfassade in Abstimmung mit der Denkmalbehörde festgesetzt. Das Gebot der Abstimmung mit der Denkmalbehörde gilt für alle Maßnahmen am Äußeren und Inneren des Baudenkmals. So bleibt auch ein geplanter Wintergarten an der nördlichen Gebäudeseite eine Maßnahme, die noch der Zustimmung und der denkmalrechtlichen Erlaubnis der Denkmalbehörde bedarf.

7. Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, die ermöglichen 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 umweltrele-

vanten Schutzgüter bestehen; der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße - Wupperstraße erfüllt diese Bedingungen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht bzw. gelten entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelungen werden nicht angewendet.

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind bei jedem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Bedarf die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen. Die bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigenden Umweltbelange werden nachfolgend behandelt.

7.1 Immissionsschutz

In der Randlage der Wipperfürther Innenstadt und im Übergang zu stärker gewerblich genutzten Bereichen, zudem in fast unmittelbarer Nähe zu einer stark befahrenen überörtlichen Verbindungsstraße wie der B 237 ist immissionsschutzseitig von einer Gemengelage auszugehen.

Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ angestellt, die die lärmseitige Vorbelastung sowohl durch den motorisierten Individualverkehr als auch durch Gewerbebetriebe im Umfeld ermittelt. Zu nennen sind einmal die Nordtangente (B 237) sowie Anlagenlärmimmissionen durch den nördlich gelegenen Baumarkt, den südlich gelegenen Discountmarkt und den Steinmetzbetrieb sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet. In westlicher Richtung befinden sich ab einer Entfernung von ca. 200 m zudem diverse Autohändler.

Als Bemessungsgrundlage gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)), und die Richtwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) und der TA Lärm (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Die durchgeführten Ausbreitungsberechnungen ergeben für die Immissionsart Gewerbelärm keine auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen, die die Richtwerte übersteigen. Die durch den ermöglichten Beherbergungsbetrieb mit Speisegaststätte im Mischgebiet MI1 potentiell ausgehenden Lärmimmissionen sind für die Wohnnutzung im näheren Umfeld an der Bahnstraße allerdings insoweit beachtlich, als bei einer Nutzung von Außengastronomie einzelne Maßnahmen wie z. B. schalldämmende Wände und Bedachung des Wintergartens oder eingeschränkte Nutzungszeiten vorgenommen werden müssten. Dies ist im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Immissionsart Verkehrslärm ergeben die Berechnungen eine doch deutlich wahrnehmbare Überschreitung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV am projektierten Mehrparteienwohnhaus um bis zu 2/4 dB(A) Tag/Nacht. Am Bergischen Löwen im Mischgebiet MI1 kommt es zu geringeren Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte um bis zu 2 dB(A) in der Nacht. Am Tag werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Trotz einer Überschreitung der Richtwerte der 16. BImSchV sollen an dem geplanten Standort Mischgebietsnutzungen, insbesondere Wohnnutzungen planerisch ermöglicht werden. Weil das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt liegt, soll trotz Lärmvorbelastung ein städ-

¹ Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth, Bericht Nr. 700-6539, MÖHLER + PARTNER INGENIEURE AG, Wuppertal 2021

tisches Wohnangebot ermöglicht werden. Hierzu zählt auch eine stärkere Vorbelastung durch Verkehrslärm, die jedoch nicht gesundheitsschädlich ist. Es stehen hierfür bautechnische Maßnahmen als Lösung zur Verfügung, um die nächtliche Schallbelastung auf ein vertretbares Maß zu beschränken.

Im Gutachten werden die potentiell betroffenen Gebäudeseiten ermittelt. Da eine Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg (aktiver Lärmschutz) wegen der Höhe der vorgesehenen Bebauung, der innerstädtischen Lage und der Höhenlage der Nordtangente nicht bzw. nur bedingt, z. B. für den ebenerdigen Freiraumschutz in Betracht kommt, werden die zur Einhaltung der Richtwerte an den betroffenen Außenbauteilen und Fassaden erforderlichen Bauschalldämmmaße in einer weiteren Untersuchung ermittelt und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen (passiver Lärmschutz). Diese Berechnungen werden auch als Anlage Inhalt des Durchführungsvertrages sein.

Für das weniger stark betroffene Baudenkmal kann dieser Ansatz nur bedingt angewendet werden. Da gerade die Außenbauteile Gegenstand und Inhalt der Unterschutzstellung als Baudenkmal sind, kann nur eingeschränkt und in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde eine bauschalldämmende Maßnahme erfolgen. Solange aber im Bestand und bei Vorliegen der einer Gemengelage gleichkommenden Immissionssituation bei jeder denkmalerhaltenden einzelnen Maßnahme zur Sanierung des Baudenkmales eine Verbesserung erreicht wird, kann das Verbesserungsgebot des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgesetzt und langfristig eine vollständige Konfliktlösung erreicht werden.

7.2 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 Bbauungsplan liegt ein Artenschutzgutachten vor². In einem ersten Schritt wurde die mindestens vierteljährlich aktualisierte Online-Datenbank des Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur-, und Verbraucherschutz (MUNLV) NRW ausgewertet, die Listen der in Frage kommenden planungsrelevanten Arten enthält, aufgeschlüsselt nach den räumlichen Bezugseinheiten der Messtischblätter in NRW und nach insgesamt 24 Lebensraumtypen.

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.

7.3 Grünflächen

Der Zuschnitt des Geltungsbereiches mit der Maßgabe, die erschließungsrelevanten Verkehrsflächen einzubeziehen, bedingt die Ausweisung einer Teilfläche einer parkähnlichen Grünanlage zwischen Bahntrassenweg, Bahnstraße und Wupperstraße. Weitergehender Festsetzungen bedarf es an dieser Stelle nicht.

Neu ausgewiesen als öffentliche Parkanlage wird die Uferböschung zwischen Fluss und uferbegleitendem Rad- und Gehweg auf der Nordseite der Wupper. Bisher war dieser Bereich teilweise in Privatbesitz und soll nun öffentlich gewidmet werden.

Rechtlich nicht zwingend erforderliche Minderungsmaßnahmen betreffen die Oberflächengestaltung von offenen Stellplätzen sowie den Umgang mit dem Mutterboden,

² Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bbauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth, **PLAN**Werk, Dormagen im Januar 2022

der bei den Neubaumaßnahmen im Mischgebiet MI2 anfällt.

7.4 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist kanaltechnisch bereits erschlossen.

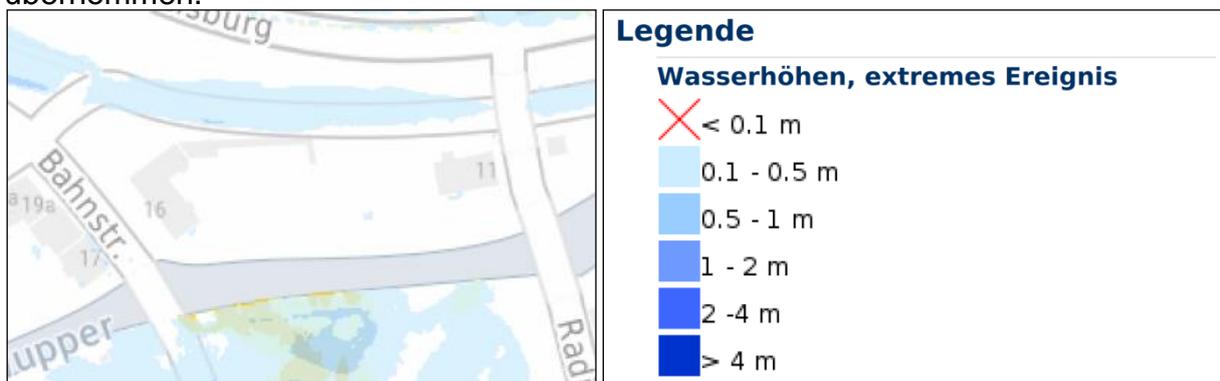
Auch das Niederschlagswasser im Plangebiet kann dem Kanal zugeführt werden. Voraussichtlich wird auch eine Einleitung in die Wupper möglich sein; dies ist bereits heute die Situation für das Überschusswasser, das nicht unmittelbar auf den bisher als Gärten genutzten Freiflächen des Plangebietes versickern kann. Hierzu ist eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde beim Oberbergischen Kreis Grundvoraussetzung.

7.5 Bodendenkmalschutz

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.

7.6 Hochwasserschutz

Die Abgrenzung des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiets wird nachrichtlich übernommen. Es ist im Bereich des Plangebietes weitestgehend identisch mit den Abgrenzungen des Hochwasserrisikobereichs für das Eintreten eines hundertjährigen Hochwasserereignisses. Auch diese Abgrenzung wird nachrichtlich übernommen.



Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW mit Legende, Geodateninfrastruktur Deutschland (GDI-DE), download im März 2022

Aus der Starkregengefahrenkarte erkennt man im erweiterten Straßenraum Wupperstraße ein Überflutungsrisiko bei extremen Ereignissen mit Stauhöhen von 10 cm bis zu 50 cm. Es ist zu empfehlen, alle Gebäude, baulichen Anlagen und Einrichtungen im weiteren Umfeld wenn möglich bereits beim Bau gegen mögliche Überflutungsgefahren zu schützen. Das gilt besonders für die Neubauvorhaben dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Maßnahmen und Festsetzungen zu einem aktiven Hochwasserschutz sind im Planbereich aber nicht erforderlich. Die dargestellten Bereiche sind nicht von baulichen Maßnahmen oder einer unangemessenen Oberflächenversiegelung betroffen. Lediglich ein kleiner Teil des Fußweges verläuft innerhalb des Überschwemmungsbereiches. Eigenverantwortliche Schutzvorkehrungen vor Hochwasserereignissen werden empfohlen. Das ist auch sinnvoll und angeraten für Gebäude, bauliche Anlagen und Einrichtungen außerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsbereichs.

7.7 Klimaschutz und Klimawandel

Konkrete und unmittelbar auf klimarelevante Zielerfüllung ausgerichtete Maßnahmen werden nicht festgesetzt. Aber durch das reduzierte Maß der baulichen Verdichtung, der Minderung der Flächenversiegelung durch den Bau einer Tiefgarage, der planungsrechtlichen Sicherung vorhandener öffentlicher und in Teilen derzeit noch privater Grünanlagen wird ein – wenn auch überschaubarer – Beitrag zur Klimaanpassung im städtischen Umfeld geleistet.

8. Demografische Auswirkungen

Planziel ist unter anderem eine angemessene Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Der mit der Planung ermöglichte und über den Durchführungsvertrag verpflichtend gesicherte Neubau des Mehrparteienwohnhauses leistet einen Beitrag zur Schaffung von Anreizen für die Neuansiedlung von Familien mit Kindern bzw. gegen deren Fortzug. Marktgerechter Wohnraum wird um 14 Wohneinheiten ergänzt. Partiiell wird so dem demografischen Wandel auf der Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen. Durch die naturnahe Lage und der fußläufigen Erreichbarkeit von Dienstleistungen und Einzelhandel eignet sich dieser integrierte Standort für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,45 ha.

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| Mischgebiete MI: | ca. 2.220 m ² |
| Verkehrsflächen: | ca. 1.955 m ² |
| davon Straßenverkehrsflächen: | ca. 1.535 m ² |
| davon Rad- und Fußwege: | ca. 420 m ² |
| Grünflächen: | ca. 325 m ² |

10. Bodenordnung

Für die Übernahme eines Fußweges und einer privaten Grünfläche sowie die Bereitstellung der Teilfläche eines Grundstückes in städtischem Besitz zu Gunsten eines Baugebietes ist vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes eine vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Hansestadt Wipperfürth erforderlich; sie ist Voraussetzung für eine Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes. Die Planentwicklung erfordert ansonsten keine Maßnahmen der öffentlichen Hand über das für Neu- und Umbaumaßnahmen erforderliche Maß hinaus.

11. 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

Vorhabenträger.

12. Quellen

Als Primärquellen und Bestandteile dieser Begründung sind aufzuführen

- **Schalltechnische Untersuchung** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth, Bericht-Nr.: 700-6539 vom 10.08.2021 mit redaktionellen Änderungen vom 11.01.2022, Möhler + Partner Ingenieure AG., Klotzbahn 3, 42105 Wuppertal
- **Schallschutz** Vorbemessung Fenster, Neubau MFH Bahnstraße 16, Dipl.-Ing. Jörg Balmer, Mühlenbuschweg 39a, 41542 Dormagen, im September 2021
- **Artenschutzrechtliche Prüfung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße der Hansestadt Wipperfürth, **PLAN**Werk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung, Hardenbergstraße 43, 41539 Dormagen im Januar 2022