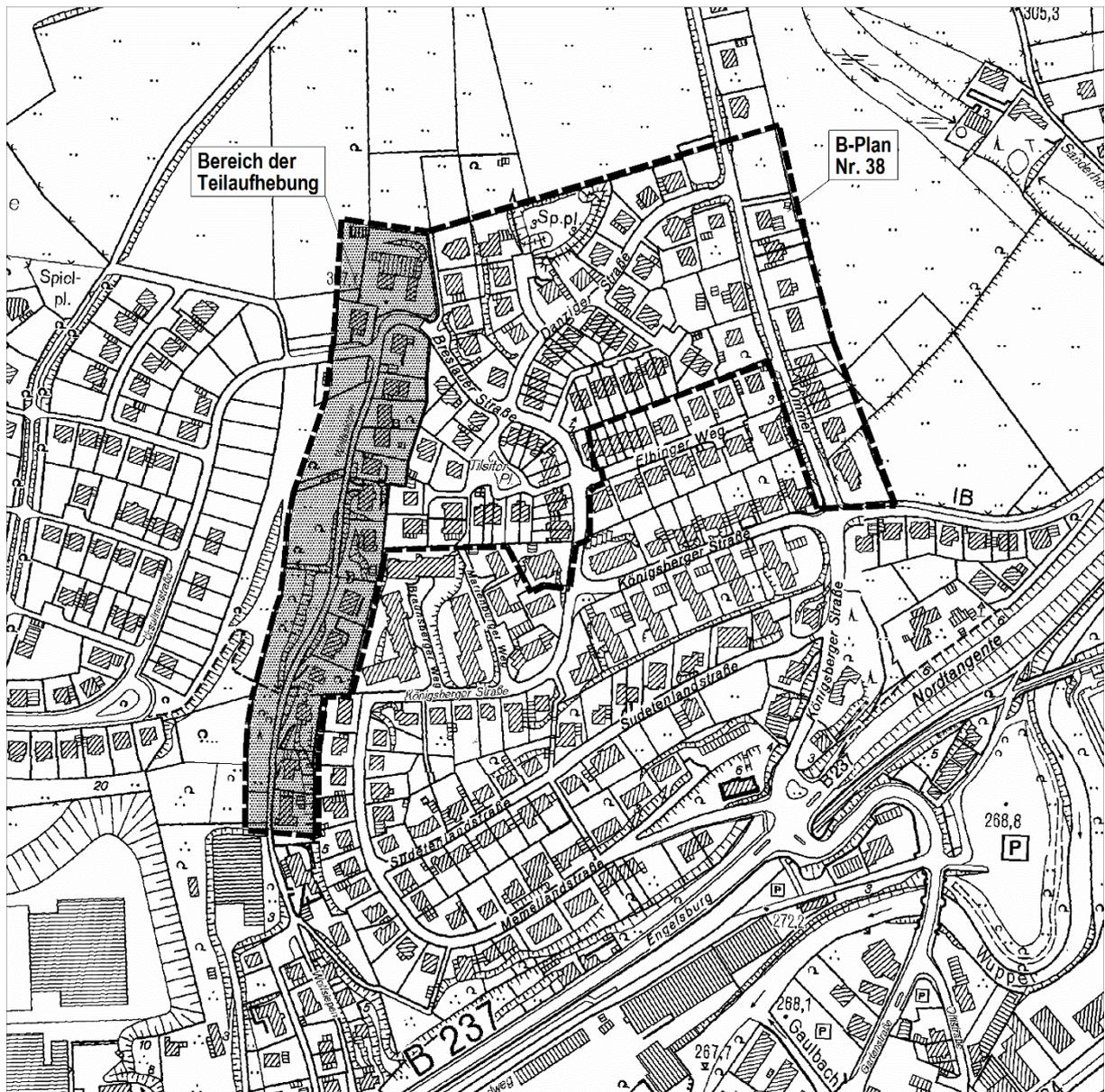


Hansestadt Wipperfürth

Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 38 „Wolfsiepen“

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB



Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen, Teilaufhebung

1 Planungsanlass

Das Wohnbaugebiet Wolfsiepen hat sich seit 1985 folglich über Jahrzehnte entwickelt und ist heute überwiegend bebaut. Der zur Aufhebung bestimmte westliche Teil des Geltungsbereichs wird von einer Bebauung geprägt, die sich an der von Süd nach Nord verlaufenden Erschließungsstraße orientiert. Tatsächlich entspricht die festgesetzte Verkehrsfläche jedoch nicht den in der Örtlichkeit vorzufindenden Situation. Die Verkehrsflächen liegen zu großen Teilen auf privatem Grund. Eine Korrektur der eigentumsrechtlichen Situation und der hierfür notwendige Erwerb der betroffenen Flächen von mehreren Eigentümern ist nahezu aussichtslos. Daher ist es sinnvoll und geboten die Verkehrsfläche neu anhand der tatsächlichen Situation vor Ort festzusetzen. Hierfür soll der Bebauungsplan (BP) Nr. 114 Wolfsiepen West dienen, der sich parallel zu diesem Aufhebungsverfahren im Aufstellungsverfahren befindet.

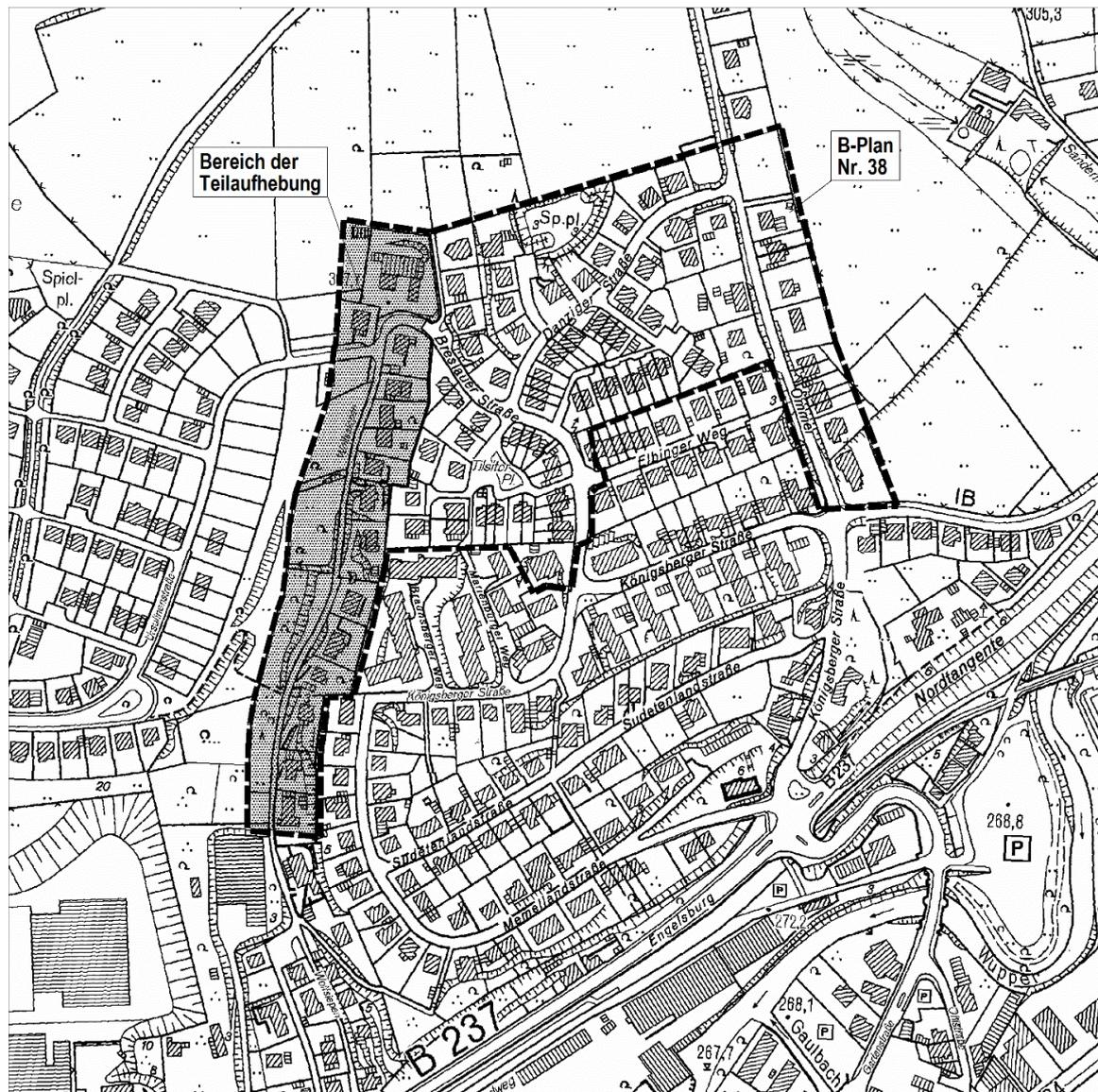
Ferner sollen im Rahmen des BP 114 die örtlichen Bauvorschriften angepasst werden und neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

2 Verfahren

Zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 38 Wolfsiepen wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 1 BauGB angewandt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Das Verfahren zur Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 Wolfsiepen wurde am 16.09.2020 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt eingeleitet.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Wipperfürth, nördlich der Bundesstraße 237. Das Plangebiet des Urplanes des Bebauungsplanes Nr. 38 und der Bereich der Teilaufhebung sind in dem nachfolgenden Lageplan umrandet bzw. durch Schraffur gekennzeichnet.



4 Planungsrechtliche Situation

Das Wohnbaugebiet Wolfsiepen ist weitestgehend gemäss dem BP 38 besiedelt worden und stellt sich heute somit als ein gewachsenes Wohnbaugebiet dar.

5 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

Der Planbereich der Teilaufhebung ist heute überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Entschädigungsansprüche entstehen aus der Teilaufhebung nicht, weil die Siebenjahresfrist seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans nach § 42 BauGB bereits abgelaufen ist. Die ausgeübte Nutzung wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Das grundgesetzliche Eigentumsrecht (Art 14 GG) wird nicht geschmälert bzw. aufgehoben. Auch wenn der geplante BP 114, der die städtebauliche Ordnung neu definieren wird, nicht rechtskräftig werden sollte, wird die Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung nicht wesentlich eingeschränkt, da in diesem Fall die Bauvorhaben nach §34 zu bewerten sind, was die Bestandsbebauung nicht belastet und auch weitere Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandene Bebauung nicht vereiteln wird.

Wie bereits unter „1 Planungsanlass“ ausgeführt, besteht in dem Plangebiet ein Defizit hinsichtlich der Verkehrsflächen. Diese liegen zum Teil auf privaten Grundstücksflächen. Zur Lösung dieses Missstandes soll diese Teilaufhebung durchgeführt werden und ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Verkehrsflächen neu festsetzt.

Die geplante Teilaufhebung des BP 38 bewirkt für sich keine wesentliche Änderung am Status quo in Bezug auf die Schutzgüter gemäß der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Die Gebäude im Geltungsbereich haben Bestandsschutz. Die Teilaufhebung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weil diese dem Planungsziel widersprechen, sich in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Diese Zulässigkeit gemäß §34 BauGB ist ohnehin sehr unwahrscheinlich bzw. zeitlich befristet, da wie bereits unter „1 Planungsanlass“ ausgeführt, die städtebauliche Notwendigkeit besteht, den Teilbereich der Aufhebung durch einen neuen Bebauungsplan zu überplanen. Dieses Verfahren wurde bereits eingeleitet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten und für die Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG vor.

Negative Auswirkungen bezüglich der vorhandenen öffentlichen Grünflächen und der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf die Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht zu erwarten, da die heutige Situation nicht geändert wird.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bzw. den Naturhaushalt zu erwarten. Klimaschutz bzw. Klimawandel sind von der Planung nicht betroffen, da die heutige Istsituation nicht geändert wird.

Immissionen werden nicht durch die Planung hervorgerufen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans entsteht keine Trennwirkung, die beispielsweise Kaltluftschneisen oder ortsprägende Blickbeziehungen betrifft.

Der Aufhebungsbebauungsplan hat keine Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Es ergeben sich keine Nutzungseinschränkungen für Sach- und Kulturgüter auf denkmalrechtlicher Grundlage.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans führt nicht zur Zerstörung oder Beschädigung der Population oder der Fortpflanzungs- und Ruhestätten einer besonders oder streng geschützten Tierart oder der Standorte besonders geschützter Pflanzenarten im Sinne des § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG. Die Aufhebung des Bebauungsplans ist für die biologische Vielfalt ohne Bedeutung.

Im Zuge der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der diese Fläche dieses Teilaufhebungsplanes überplant, sind die artenschutzrechtlichen Belange zu ermitteln und zu bewerten.

Durch die Teilaufhebung entfallen die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 (mit der 8. Planänderung geändert in „Umgrenzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“), WA 3, WA 3.1 (der 8. Änderung) und WA 4.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Durch die Teilaufhebung reduziert sich die Fläche des Bebauungsplans Nr. 38 in seiner Fassung mit 6,6 ha um ca. 2,2 ha.

8 Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung, Betreuung und Durchführung des Verfahrens.

9 Auswirkungen auf Demographie und Inklusion

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine demographischen Auswirkungen zu erwarten. Ebenso können Auswirkungen auf die Inklusion ausgeschlossen werden.

Wipperfürth, 05.05.2022

Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen, Bauen und Umwelt, Amt 61, Rutz