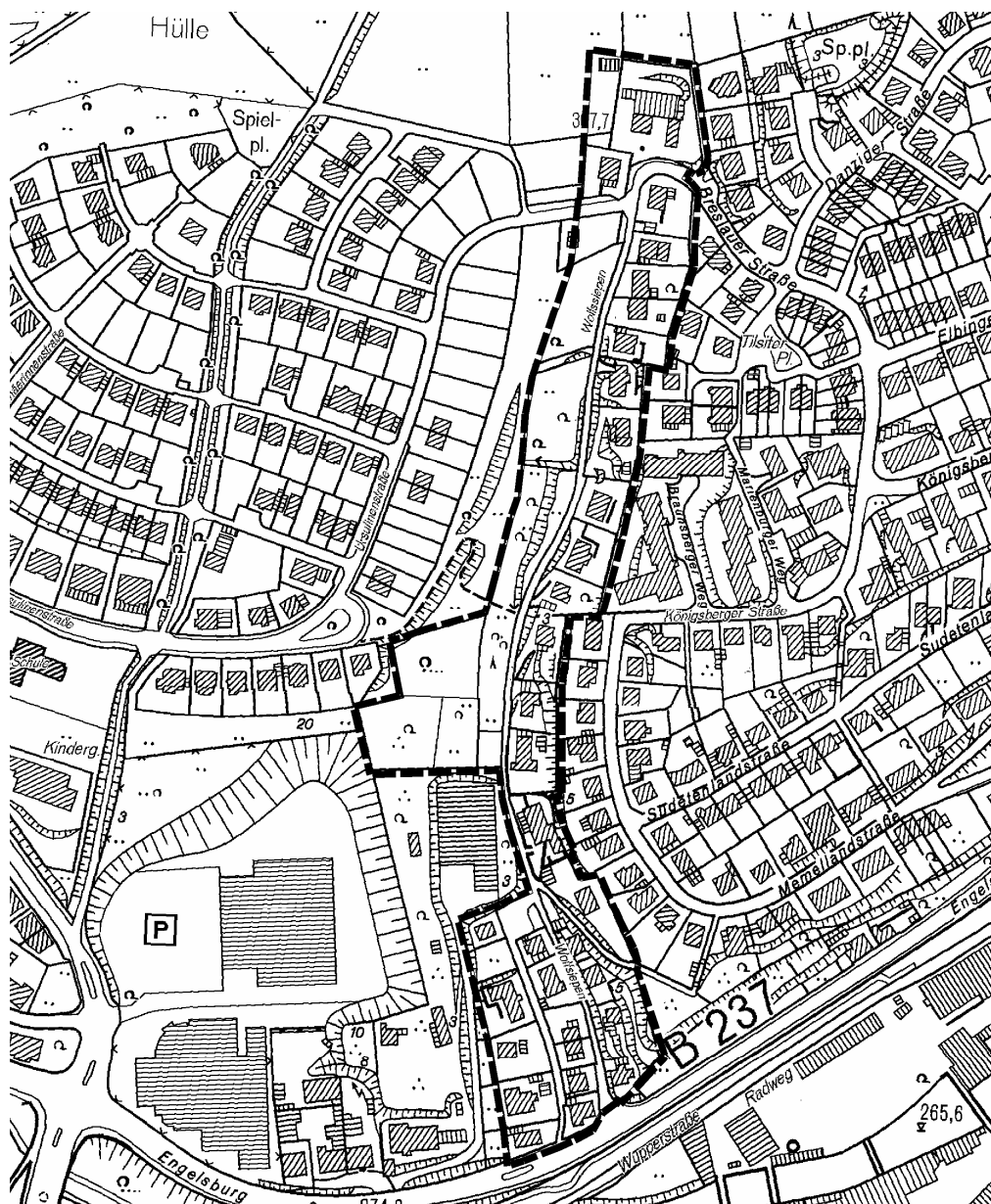


Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen – West Begründung



1. Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 16.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 Wolfsiepen – West beschlossen.

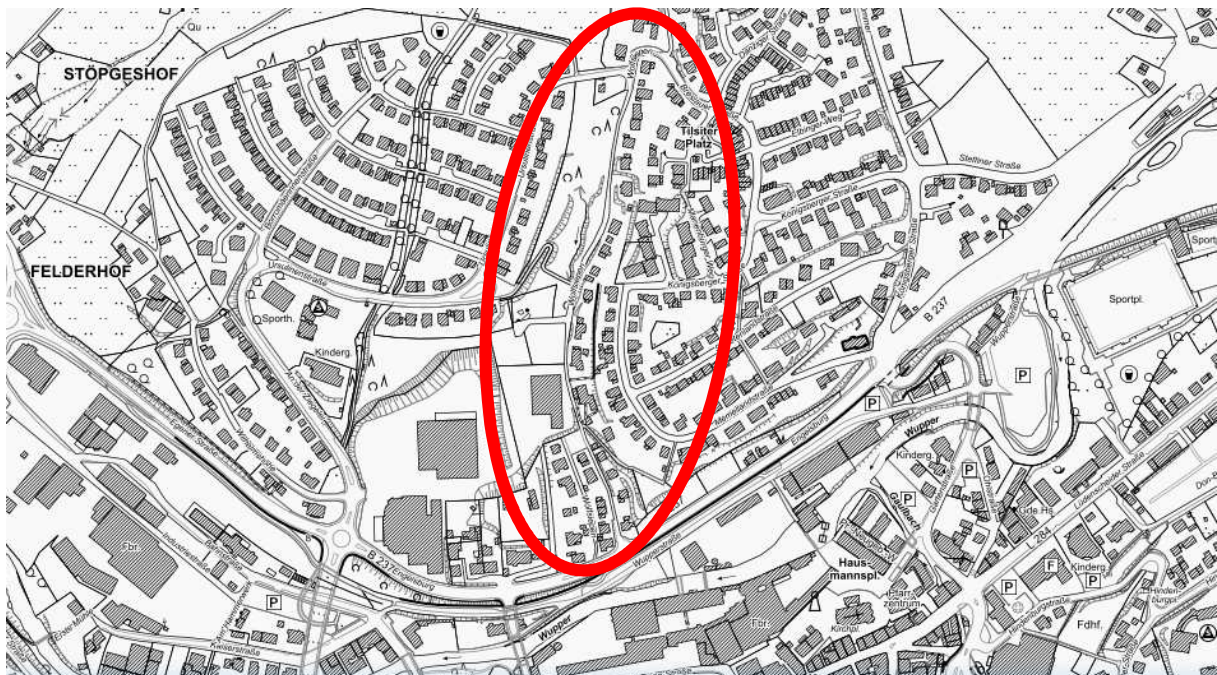
Parallel dazu wurde für den nördlichen Planbereich eine Teilaufhebung von Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth am 16.09.2020 eingeleitet. Sie betrifft einen Teilbereich von B-Plan Nr. 38, der jetzt im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 114 liegt. Es sollen insbesondere sieben neue Wohnbaugrundstücke (max. 14 Wohneinheiten) samt Stellplätze und der dazugehörigen Erschließung geschaffen werden.

Es soll insbesondere die Neuordnung der Verkehrsfläche gem. des tatsächlichen Verlaufs angepasst werden. Der derzeitige festgesetzte Verlauf der Verkehrsfläche stimmt nicht mehr mit der Örtlichkeit überein, so dass dort städtebaulicher Handlungsbedarf besteht. Zudem soll planungsrechtlich die Grundlage geschaffen werden in westlicher Richtung sieben Baugrundstücke mit insgesamt maximal 14 Wohneinheiten geschaffen werden. Diese werden über eine Privatstraße mündend auf die Straße Wolfsiepen erschlossen werden.

2. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 Wolfsiepen-West liegt nördlich der Nordtangente / Engelsburg / Bundesstraße B237 zwischen den Wohngebieten Felderhofer Kamp und neue Sanderhöhe/Wolfsiepen und wird im Nord-Westen durch die östliche Grenze des Wohngebiets des Felderhofer Kamps begrenzt (B-Plan Nr. 67.2 Felderhofer Kamp). Im Süd-Westen durch die Flurstücke 219, 488 und 411 bis 416, im Norden durch die südliche Grenze von Flurstück 786, im Osten durch die westliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 38 Wolfsiepen im Geltungsbereich nach der Teilaufhebung und im süd-osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der östlich der Straße Wolfsiepen liegenden Bebauung, im Süden begrenzt durch die Straße Engelsburg / Nordtangente.

Das Gebiet des Bebauungsplans hat insgesamt eine Größe von ca. 3,81 ha.



3. Verfahrensart

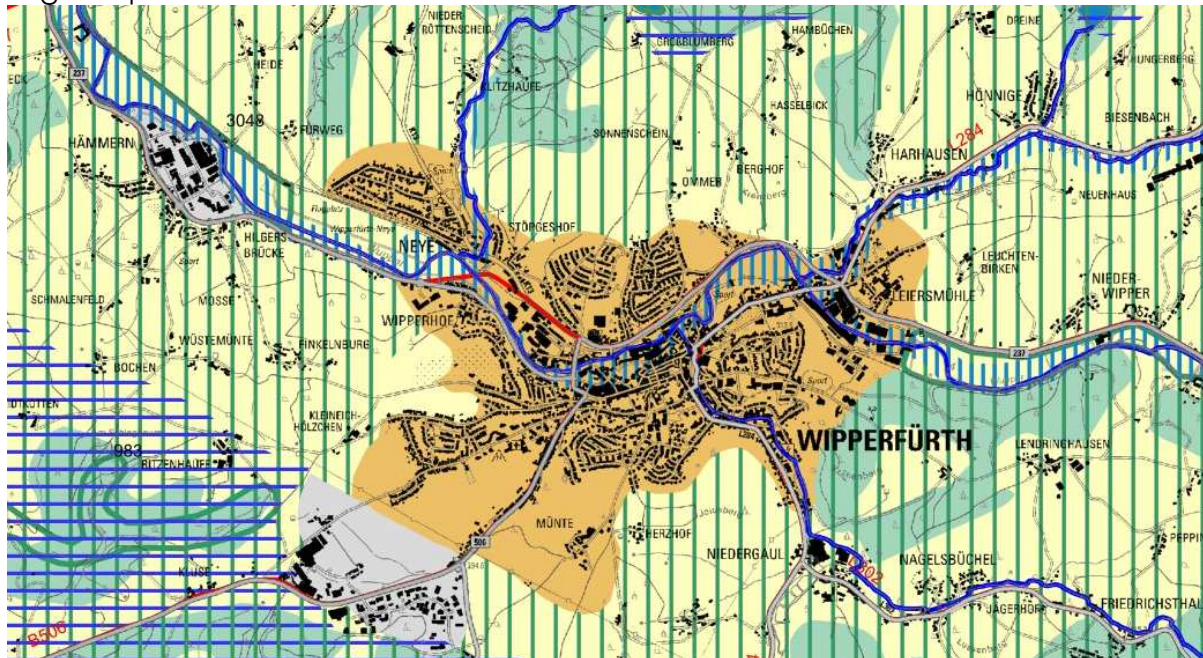
Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die festgesetzte Grundfläche entweder kleiner als 20.000 m² ist oder weniger als 70.000 m² beträgt, sofern nach einer Vorabschätzung keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind. Da der Bebauungsplan Nr. 114 Wolfsiepen - West im Innenbereich liegt und die festgesetzte Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB erfüllt.

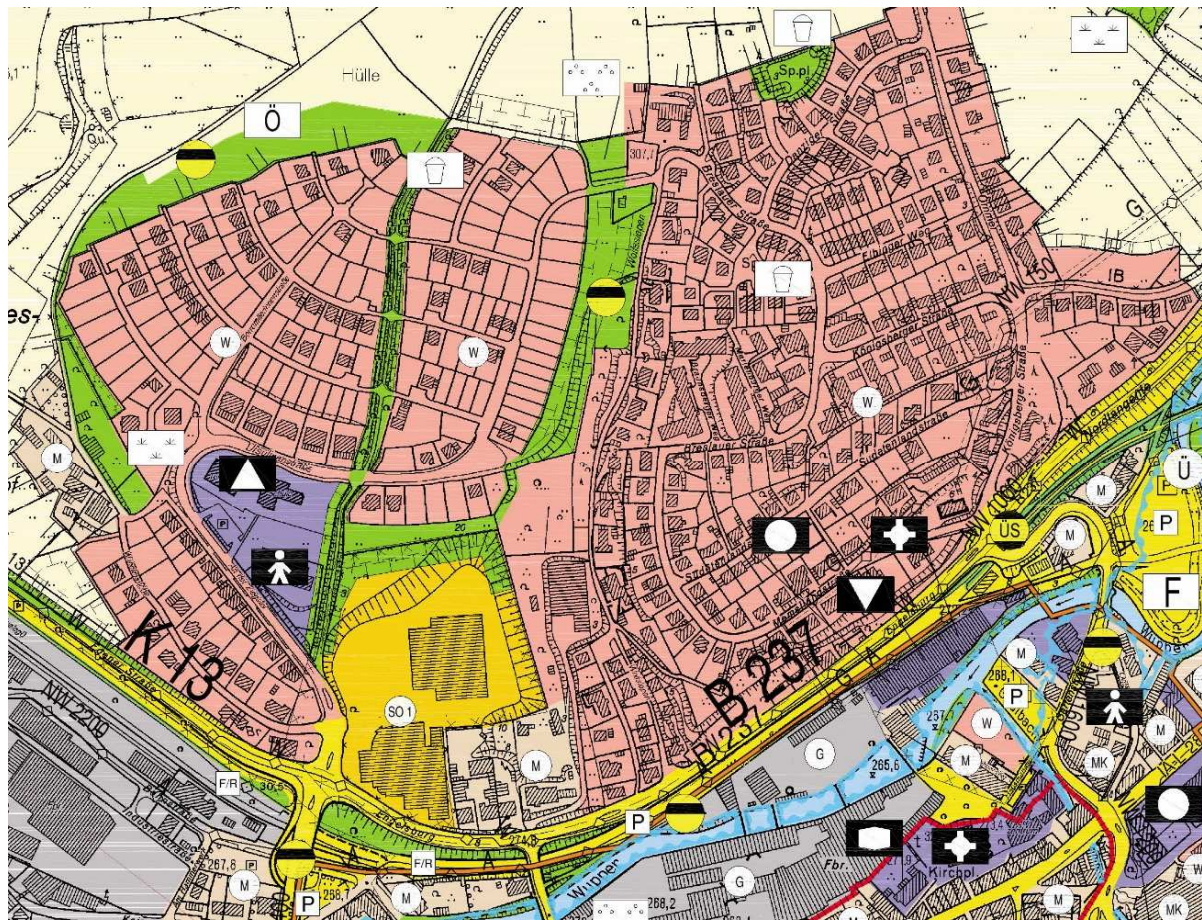
4. Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan

Die in Anspruch genommenen Flächen sind im Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) Teilabschnitt Köln, Oberbergischer Kreis, als allgemeiner Siedlungsbe-
reich (ASB) dargestellt. Im Norden schließen „Allgemeine Freiraum- und Agrarberei-
che“ an mit der entsprechenden Darstellung „Schutz der Landschaft und landschafts-
orientierte Erholung“.

Regionalplan Teilabschnitt Köln:



Flächennutzungsplan:



Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 Wolfsiepen-West als Wohnbaufläche dar. Der Bereich Wolfsiepen und der Bereich Hohlweg sind als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und liegt im Darstellungshorizont des Flächennutzungsplans.

5. Inhalt der Planung

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den überwiegend bereits bebauten Bereich des Straßenzugs Wolfsiepen. Um die planungsrechtliche Grundlage für Neubauvorhaben zu schaffen, erfolgt eine weitere Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Richtung Westen um verteilt auf sieben Bauplätzen maximal 14 Wohneinheiten zu realisieren.

Für fünf neue Bauplätze ist eine zusätzliche Erschließung in Form einer Stichstraße innerhalb des Plangebietes erforderlich, die nördlich der gewerblich genutzten Halle vom Wolfsiepen Richtung Westen geführt wird und dort in einer Wendehammeranlage endet. Zwei der insgesamt sieben Bauplätze werden vom Wolfsiepen erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten sind auf den Baugrundstücken im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen über die Bestandbebauung und Neubauvorhaben im Westen wird ebenfalls im Westen des Plangebietes eine größere zusammenhängende Grünfläche festgesetzt. Diese Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan Nr. 38 Wolfsiepen (Teil der 8. Änderung) im Wolfsiepental (Bereich I der öffentlichen Grünflächen mit Festsetzung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird planungsrechtlich nachhaltig gesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO orientiert sich an dem Ziel, hier den Bestand zu sichern und ein Wohngebiet zu schaffen, dass dem vorhandenen Bedarf und dem Einfügen aus städtebaulicher Sicht entspricht.

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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichern das städtebauliche Einfügen der insgesamt sieben neuen Baukörper in die Umgebungsstrukturen. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine von Süden nach Norden abnehmende Grundflächenzahl festgesetzt, um so hangaufwärts eine zunehmende Durchgrünung zu erreichen. Die Zahl der Vollgeschosse wird generell als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festschreibung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird für die potentiellen Neubauten auf den Wohnbauflächen WA5 und WA6 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.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Die festgeschriebene Grundflächenzahl von unter GRZ 0,4 entspricht nicht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Ziel ist es durch die Unterschreitung eine geringe bauliche Dichte zu erreichen, die einer angemessenen Nachverdichtung gerecht wird.

De facto ist dieses Ziel beim Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 114 Wolfsiepen-West mit der geringen 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 ist daher angemessen.

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.

5.3 Höchstzahl der Wohnungen

Zur Sicherstellung einer an den städtebaulichen Kennwerten orientierten Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten in den Wohngebieten WA5 und WA6 auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Neben der Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung werden durch diese Festsetzungen Probleme eines erhöhten Verkehrsaufkommens und eines erhöhten Stellplatzbedarfs vermieden.

5.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugebiets Wolfsiepen - West erfolgt über die Straße Engelsburg / Nordtangente und wird in einer Breite von 3,00 m ausgebaut. Die Verkehrsflächen werden ausschließlich als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließungsstraße Wolfsiepen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich. Der Begegnungsverkehr wird durch mehrere Ausweichbuchten an verschiedenen Stellen der Straße Wolfsiepen gewährleistet. Ein Abfluss des Erschließungsverkehrs durch die angrenzenden Wohngebiete Felderhofer Kamp (Ursulinenstraße) und neue Sanderhöhe (Breslauer Str. / Königsberger Str.) wird durch die Festsetzung von Fußwegflächen im B-Plan und die bereits vorhandenen Poller/Findlinge verhindert.

Die Erschließung der noch unbebauten Grundstücke in den Gebieten WA5 und WA6 im Westen des Plangebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der Straße Wolfsiepen.

Die im B-Plan festgesetzten Fußgängerbereiche sind als Zweckbestimmung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und verbinden das B-Plan-Gebiet mit den westlich und östlich liegenden Baugebieten Felderhofer Kamp und Neue Sanderhöhe. Die Fuß- und Radwege dienen u.a. der Sicherheit der Schulwege. Als Ausnahme erfolgt die Erschließung für das Grundstück Wolfsiepen 1 über die bei Wolfsiepen 3/3a endende „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigt“ hinaus über die festgesetzte „Fußgängerfläche“.

5.4 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Der Bedarf an Besucherstellplätzen wird im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. auf den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche gedeckt.

5.5 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB (Baugesetzbuch) entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die durch den Bebauungsplan zugelassene Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 70.000 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. 114 Wolfsiepen-West erfüllt all diese Bedingungen.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der §§ 18 bis 21 BNatSchG entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 114 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.

5.5.1 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 unterschritten werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt handelt es sich bei der Fläche noch um eine Wohnbaufläche, die geringe Immissionen gegenüber der Nachbarbebauung verursachen dürfte. Die Immissionen bleiben wie zu erwarten im Rahmen der den Allgemeinen Wohngebieten eigenen Lärmkulisse.

5.5.2 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes 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. 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.

5.5.3 Erhalt von Bäumen

Im Westen des Plangebietes hat sich entlang des Bauauenufers auf der öffentlichen Grünfläche eine Kulisse aus laubtragenden heimischen Bäumen entwickelt. Die bereits

gut entwickelten Pflanzen werden aus planungsrechtlichen Gründen (Ausgleichsfläche BP38 Wolfsiepen) seitens der Hansestadt Wipperfürth erhalten bleiben.

5.5.4 Beseitigung von Abwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist kanaltechnisch überwiegend erschlossen. Im Rahmen des Neubaus der Privatstraße ist ein Anschluss an den Kanal in der südlich gelegenen Engelsburg/Bundesstraße B237 über den Straßenzug Wolfsiepen vorgesehen. Das Niederschlagswasser als auch das Abwasser im Plangebiet soll dem Kanal zugeführt werden; Bei dem vorhandenen Kanalsystem in der Straße Wolfsiepen 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.

5.5.5 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.

6. Demografische Auswirkungen

Planziel ist neben der Erhaltung und planungsrechtlichen Sicherung des Bestands eine angemessene Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich. Die mit der Planung ermöglichte und geplanten Einzelhausbebauungen 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.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 38.100m²

Allgemeines Wohngebiet WA:	ca. 27.700 m ²
Straßenverkehrsflächen:	ca. 4.300 m ²
davon Privatstraße:	ca. 450 m ²
Grünflächen	ca. 6.100m ²
Summe	ca. 38.100m²

8. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich; die Flächen wurden vor Antragstellung seitens des Antragsstellers bzw. der Hansestadt Wipperfürth bereits durch Herstellung neuer Grenzen und Flächenerwerb bereinigt.

9. Kosten

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

Wipperfürth, im Mai 2022