

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 121
Rote Höhe

Begründung
gemäß § 2a BauGB

Bearbeitung:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung Beele und Haase PartG mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9 . 50668 Köln
Tel. 0221 .95268633 | Fax 89994132 | Mail post@hb-stadtplanung.de

Projektleitung:
Christoph Johnecke . M. Sc. Raumplanung . AKNW Stadtplanung

25. Mai 2023

INHALT

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG.....	5
2	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS	5
3	VERFAHRENSABLAUF	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BESTEHENDES PLANUNGS- UND FACHRECHT.....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Natur- und Landschaftsschutz	10
4.4	Gewässer/ Wasserschutz	10
5	BESTEHENDE SITUATION	11
5.1	Plangebiet	11
5.2	Umgebung	11
5.3	Verkehrerschließung.....	11
5.4	Soziale Infrastruktur, Nahversorgung.....	12
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	13
6.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Bauweise.....	15
6.5	Stellplätze, Carports und Garagen	16
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
6.7	Verkehrsfläche	16
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.9	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	17
6.10	Örtliche Bauvorschriften	17
6.10.1	Dachgestaltung	18
6.10.2	Fassadengestaltung	18
6.10.3	Vorgartengestaltung	18
6.10.4	Einfriedungen.....	19
6.10.5	Müllstandorte	19

6.11	Hinweise	19
7	AUSWIRKUNGEN.....	20
7.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	20
7.2	Ver- und Entsorgung.....	20
7.3	Verkehr.....	21
7.4	Artenschutz	21
7.5	Umweltprüfung	22
7.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
8	VERWENDETE FACHGUTACHTEN	22

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 ist ein Antrag eines privaten Investors mit dem Zweck der Errichtung einer Wohnbebauung zur nordöstlichen Arrondierung der Ortslage Kreuzberg, westlich der Straße „Rote Höhe“. Das städtebauliche Konzept sieht in Anlehnung an die bestehende Ortslage eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor. Aus dem Wipperfürther Stadtgebiet wird immer wieder der Bedarf nach Wohnraum aus der Bevölkerung vorgetragen. Der Flächennutzungsplan hat diesem Bedürfnis bereits bei der Aufstellung Rechnung getragen und stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Der Stadtteil Kreuzberg verfügt aufgrund der im Ort bereits bestehenden Versorgungsstruktur (Grundschule, Kindergarten, Nahversorgung) über gute Voraussetzungen für eine verträgliche Wohngebietsentwicklung.

Für den zu bebauenden Bereich besteht kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die geplante Wohngebietsentwicklung gesichert und damit ein Angebot zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnflächen geschaffen werden.

Das Vorhaben dient der Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes. Aufgrund der räumlichen Lage sowie der geringen Ausdehnung der zu bebauenden Fläche ist diese noch eindeutig dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Somit ist das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Damit kann bei der Aufstellung des Bebauungsplans von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll neben der Schaffung von Wohngrundstücken auch die Erschließung dieser sichergestellt werden. Zum anderen soll sich das Neubaugebiet hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung in die umliegende Bebauung einfügen.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordosten des Stadtteils Kreuzberg und. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 9 das Flurstück 2043.

Das Plangebiet wird

- im Norden, Süden und Westen durch bebaute Wohngrundstücke sowie
- im Osten durch die Straße „Rote Höhe“ begrenzt.

Die genauen Abgrenzungen des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

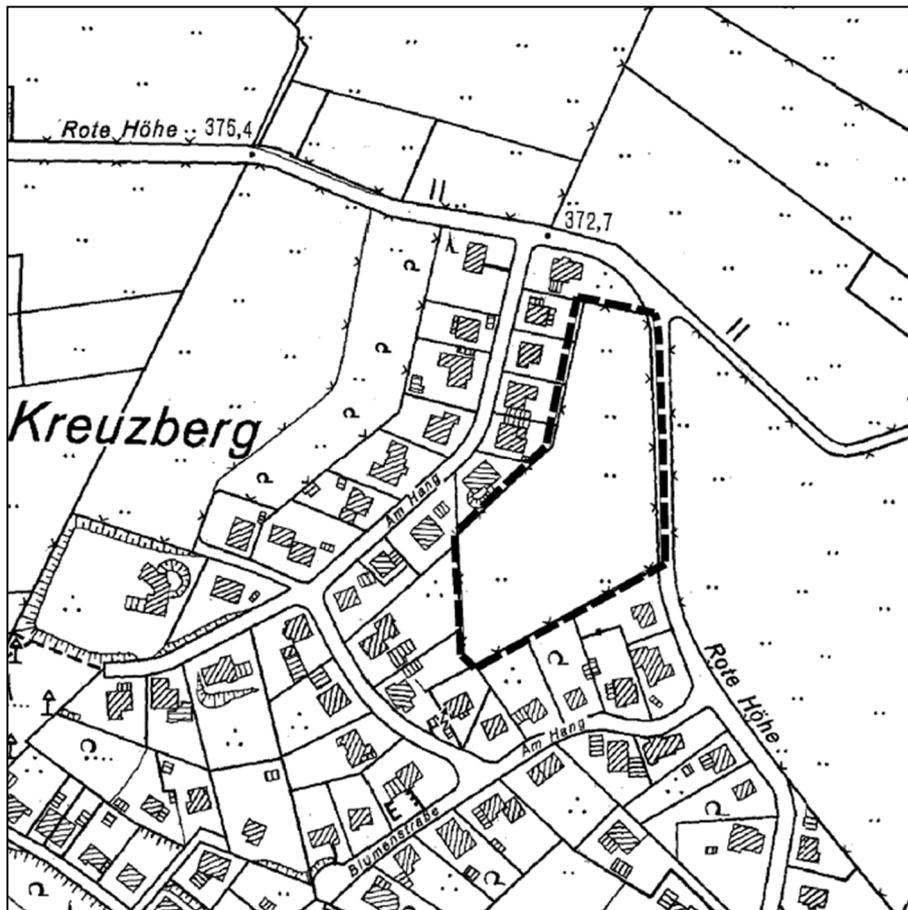


Abbildung 1: Übersichtsplan

3 Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.05.2022 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 121 Rote Höhe beschlossen.

Neben dem Aufstellungsbeschluss wurden folgende wesentliche Inhalte des Bebauungsplans beschlossen:

- Neuschaffung von Wohnbauflächen (max. 10 Bauplätze)
- Schaffung der notwendigen privaten Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs
- Schaffung der notwendigen Stellplätze für die geplante Bebauung
- Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung an die umliegende Bebauung (Rote Höhe/Am Hang)

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und aufgrund ihrer relativ geringen räumlichen Ausdehnung kann die Plangebietsfläche noch dem bestehenden Siedlungsbereich zugerechnet werden. Diese Erkenntnis wird vor allem mit der an drei Seiten des Plangebietes angrenzenden Wohnbebauung sowie der im Osten verlaufenden Straße „Rote Höhe“ begründet. Die bauliche Entwicklung des Plangebietes sieht eine ergänzende Bebauung im

nordöstlichen Siedlungsgebiet der Ortslage Kreuzberg durch das Schließen der Lücke zwischen den Wohnhäusern „Am Hang“ Nr. 1 und „Rote Höhe“ Nr. 6 vor und zielt daher auf eine Stärkung der Innenentwicklung ab. Dadurch wird grundsätzlich die Inanspruchnahme von unerschlossenen Außenbereichsflächen reduziert. Die Aufstellung des Bebauungsplans führt somit zu keiner Erweiterung der Grenzen des derzeitigen Siedlungsbereichs nach außen. Durch die umliegende Bebauung sowie die vorhandene Erschließung kann die künftige Bebauung im Plangebiet ausreichend abgeleitet werden. Aus diesen Gründen kann das geplante Neubaugebiet als Maßnahme der Innenentwicklung betrachtet und der Bebauungsplan dementsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt bei einer Baugebietsfläche von ca. 8.500 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 maximal 3.400 m² und somit weniger als 20.000 m² und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären.

Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete.

Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Weiterhin wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) und die Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fanden vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 statt.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungs- und Fachrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet sowie der gesamte Stadtteil Kreuzberg sind im aktuell geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Damit handelt es sich bei dem Stadtteil Kreuzberg aus Sicht der Raumordnung um einen sog. „Ortsteil im Freiraum“. Bei der Entwicklung solcher Ortsteile ist das Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu berücksichtigen:

„In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“

Das Ziel 2-4, Satz 1 LEP NRW ermöglicht also im Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung. Dabei ist auch die städtebauliche Abrundung oder Ergänzung eines Ortsteils eingeschlossen. Die Siedlungsentwicklung muss in jedem Fall die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die bauliche Nutzung grundsätzlich den raumordnerischen Zielen widerspricht. Vielmehr ist es Ziel der Landes- / Regionalplanung im Gesamtraum der Kommune bzw. des Regierungsbezirks ausreichend Flächen für die Landwirtschaft zu sichern, um die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Freiraums insgesamt sicherzustellen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Ziel, die Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen, wurde also bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgelegt. Durch die Schaffung des verbindlichen Planungsrechts werden jedoch insgesamt 0,9 ha faktisch landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Der Großteil der im Umfeld von Kreuzberg bestehenden, zusammenhängenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt hingegen bestehen. Durch die Straße „Rote Höhe“, die die östliche Grenze des Plangebietes darstellt, besteht bereits eine Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen.

Auch die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung werden berücksichtigt. Das unmittelbar östlich des Geltungsbereichs bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wipperfürth-Lindlar-Nord“ ist nicht betroffen. Es gibt auch keine anderen naturschutzrechtlichen Restriktionen.

Eine weitere Bedingung des Ziels 2-4 LEP NRW (Satz 1 und Satz 2) ist, dass die geplante Siedlungsentwicklung „bedarfsgerecht“ und „an die vorhandene Infrastruktur angepasst“ sein muss. Dies bedeutet v.a., dass die im Siedlungsraum und

in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde abgedeckt sein muss. Der grundsätzliche Siedlungsflächenbedarf wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen und mündete in der Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche.

Neben den Zielen der Landesplanung sind auch die Zielvorgaben des aktuellen Regionalplans zu beachten. Hier ist vor allem Ziel 1, Abschnitt B.1 zur generellen Entwicklung des Siedlungsraumes von Bedeutung:

„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“

Gemäß den im Regionalplan aufgeführten Erläuterungen zu diesem Ziel, hat der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von kleineren Ortschaften als Siedlungsbereich jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr erlaubt der Regionalplan für „eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung“ sowie zur „städtebaulich sinnvollen Abrundung vorhandener Ortschaften“ die Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten im Flächennutzungsplan und die Entwicklung daraus in Bebauungsplänen. Bedingung hierfür ist gemäß den Erläuterungen im Regionalplan, dass „[...] der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden [sollte]. Im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und unter besonderer Berücksichtigung landespflegerischer Erfordernisse kann im Einzelfall eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein.“ Bei der mit dem vorliegenden Bebauungsplan geplanten Siedlungsentwicklung zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Am Hang“ sowie der im Osten verlaufenden Straße „Rote Höhe“, die an drei Seiten an das Plangebiet grenzt, liegt eine solche städtebaulich sinnvolle Abrundung der vorhandenen Ortschaft vor.

Zudem ist Ziel 1, Abschnitt D.1.2 zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu beachten:

„In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.“

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen, die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen generell zu erhalten sowie den Anforderungen der Landschaftsentwicklung Rechnung zu tragen, wurde bereits oben begründet. Auch die im Regionalplan zusätzlich geforderte Berücksichtigung des Bodenschutzes wird gewährleistet. Im Plangebiet bestehen keine Böden, die

einen rechtlichen Schutzstatus aufweisen. Im Planbereich ist außerdem nicht von besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen auszugehen, da hier lediglich Grünlandwirtschaft betrieben wird, so dass hier kein besonderer Schutzstatus vorliegt. Daher kann insgesamt von einer Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 1, Abschnitt D.1.2 des Regionalplans ausgegangen werden.

Es liegt somit kein Konflikt mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vor, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans an die Ziele der Raumordnung i. S. v. § 1 Abs. 4 BauGB angepasst ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wipperfürth stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Die geplante Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehen keine Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wie z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biotopverbundflächen, geschützte oder schutzwürdige Biotope.

Unmittelbar östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Wipperfürth-Lindlar-Nord“, das durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes jedoch nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung wurden bei der Erstellung der nationalen Gebietsliste des Landes Nordrhein-Westfalen auch keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt wie das gesamte Stadtgebiet im Naturpark „Bergisches Land“. Dies stellt jedoch kein grundsätzliches Hindernis für die geplante Bebauung dar.

4.4 Gewässer/ Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer oder Quellbereiche. Der Geltungsbereich liegt auch in keinem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet (HQ 100 und 500).

5 Bestehende Situation

5.1 Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind unbebaut und stellen sich als Grünland/ Weideland dar. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze. Das Gelände ist für die naturräumliche Lage des Plangebietes im Bergischen Land vergleichsweise eben. Der Höhenunterschied zwischen dem höchsten Geländepunkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (ca. 370,5 m ü. NHN) und dem niedrigsten Punkt im Süden (ca. 362,0 m ü. NHN) beträgt ca. 8,5 m. Der Geländeanstieg verläuft relativ gleichmäßig.

5.2 Umgebung

Westlich und südlich der Plangebietsfläche erstreckt sich die Siedlungsfläche des Stadtteils Kreuzberg, die v.a. durch freistehenden Einfamilien- sowie Doppelhäuser mit geneigten Dächern geprägt ist. Unmittelbar im Norden grenzt die Gartenfläche eines Wohnhauses an das Plangebiet. Somit ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von drei Seiten mit einer Siedlungsfläche umschlossen. Weiter nördlich sowie unmittelbar östlich der Straße „Rote Höhe“ erstrecken landwirtschaftliche Flächen.

Aufgrund der Einbettung in die bestehende Siedlungsfläche des Stadtteils Kreuzberg bietet sich das Plangebiet für eine Arrondierung des Ortsrandes durch eine Wohngebietsentwicklung an.

5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die bereits ausgebaute Straße „Rote Höhe“ erschlossen. Von dort ist über die Ortsdurchfahrt Westfalenstraße in ca. 5 Minuten Fahrzeit die Anbindung an die Halver Straße (L 284) und damit an das überörtliche Straßennetz gegeben. Das Stadtzentrum von Wipperfürth ist mit dem Pkw innerhalb von ca. 11 Minuten erreichbar.

Zur Erschließung der südwestlichen Baugrundstücke ist senkrecht zur Straße „Rote Höhe“ eine ca. 75 m lange Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant, die die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug als auch Rettungsfahrzeuge gewährleistet.

Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Kreuzberg“ auf der Westfalenstraße, die vom Plangebiet fußläufig in 10 Minuten erreichbar ist und von der Buslinie 338 (Busbahnhof Wipperfürth) im Stundentakt bedient wird. Der Busbahnhof Wipperfürth mit Anschlussmöglichkeiten an den überregionalen Busverkehr ist mit dem Bus in 11 Minuten erreichbar.

5.4 Soziale Infrastruktur, Nahversorgung

Im Ortskern von Kreuzberg, an der Westfalenstraße befinden sich die Gemeinschaftsgrundschule Kreuzberg, die zum städtischen Grundschulverband Nikolauschule gehört, sowie der Katholische Kindergarten St. Raphael Kreuzberg. Zudem sind an der Westfalenstraße ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Edeka) mit angeschlossenen Getränkemarkt, ein Blumengeschäft, eine Sparkassenfiliale sowie ein Friseur angesiedelt. Zwei Kirchen, ein Gasthof sowie ein Café runden die gute Versorgungsqualität in Kreuzberg ab.

Aufgrund der bereits bestehenden Versorgungssituation im Ort bietet das Kirchdorf Kreuzberg grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine angemessene Siedlungsentwicklung. Die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende positive Bevölkerungsentwicklung trägt dabei aufgrund der mit den zusätzlichen Bewohner*innen verbundenen steigenden Nachfrage zu einer besseren bzw. stabilisierenden Auslastung der vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen bei.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der nicht für die Erschließung vorgesehene Teil des Flurstücks 2043 wird entsprechend des geplanten Vorhabens und in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) werden unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund ihres i. d. R. großen Flächenbedarfs nicht mit der beabsichtigten sowie der umgebenen, bestehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur vereinbar sind. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zudem ein hohes Verkehrsaufkommen induzieren sowie Immissionskonflikte mit der geplanten und bestehenden Wohnnutzung erwarten lassen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird dennoch ein beschränktes Maß an Nutzungsmischung auch nach Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich ermöglicht, die mit der Festsetzung von beispielsweise reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nicht gegeben wäre. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit nicht störenden anderen Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulassungsfähig sind, soll demnach grundsätzlich für die Zukunft ermöglicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten des § 17 BauNVO und ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung mit den vorgesehenen Einzel- und Doppelhäusern. Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet. Es ist ein planerisches Ziel, eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke in Bezug auf die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Flächen zu reglementieren.

Zusammen mit der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ um 50 % durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 60 % fixiert.

Die mit der Festsetzung der GRZ ermöglichte bauliche Dichte ist an die bestehende Wohnbebauung im Umfeld des Plangebietes angelehnt und sichert eine verträgliche Abrundung des Siedlungsrandes.

6.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen

Zur städtebaulichen Steuerung der Höhenentwicklung der im Allgemeinen Wohngebiet geplanten Gebäude und in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Um die Höhe der neuen Wohngebäude über die Zahl der Vollgeschosse hinaus im Detail zu steuern, wird zusätzlich gemäß § 18 BauNVO für den nördlichen Teil (Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen) eine maximale Firsthöhe von 11,5 m und für den südlichen Planbereich (nur Einzelhäuser) eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Diese ermöglicht die vorgesehene Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (und zur Bauweise) wird das Allgemeine Wohngebiet in die beiden Teilgebiete WA 1 und WA 2 gegliedert.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt gilt demnach die Oberkante des Firstes. Als unterer Bezugspunkt gilt je nach Lage der Wohngrundstücke entweder die bestehende Höhenlage der bereits ausgebauten Straße „Rote Höhe“ oder die künftige Höhenlage der zur Erschließung der südlichen Grundstücke geplanten und festgesetzten Planstraße. Die gemäß der bereits vorliegenden Erschließungsplanung vorgesehenen Straßenhöhen der Planstraße in

Meter über Normalhöhennull (NHN) sind in der Planzeichnung entsprechend eingetragen. Die Firsthöhe ergibt sich demnach aus der Differenz zwischen oberem und unterem Bezugspunkt. Um Unklarheiten bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die beiden im Plangebiet möglichen Eckgrundstücken vorzubeugen, wird festgesetzt, dass bei Eckgrundstücken die Straße heranzuziehen ist, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine Überschreitung der maximalen Firsthöhen durch die dem Dach untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (wie Antennen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) sowie durch äußere Umwehrungen (wie Brüstungen, Geländer) von Dachterrassen um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Firsthöhe städtebaulich vertretbar. Um eine ortbildverträgliche Gestaltung zu sichern, wird festgesetzt, dass der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche insgesamt 30 % nicht überschreiten darf. Für die untergeordneten Bauteile und technischen Anlagen wird zudem festgesetzt, dass diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der darunterliegenden Gebäudeaußenwand zurücksetzen müssen. Damit wird sichergestellt, dass die Aufbauten z.B. vom öffentlichen Straßenraum aus nicht wahrgenommen werden können.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der südlich sowie westlich des Neubaugebietes bestehenden Wohnbebauung anpasst. Zudem wird der Lage am Siedlungsrand Rechnung getragen und ein städtebaulich ansprechender Übergang zum Landschaftsraum sowie die landschaftsräumliche Fassung des Siedlungsrandes gesichert.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes überbaubare Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Im Norden wird entlang der Erschließungsstraße ein bandartiges Baufenster festgesetzt, um für die hier vorgesehene Einzel- oder Doppelhausbebauung (WA 1) eine flexible Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke zu schaffen. Im südlichen Teil des Neubaugebietes (WA 2), im Bereich der geplanten Stichstraße sind für die hier geplante Bebauung mit Einzelhäusern hingegen entsprechend Einzelbaufenster in Anlehnung an die vorgesehene Grundstücksparzellierung festgesetzt, um in diesem Bereich unter Wahrung des Nachbarschutzes eine an die Umgebungsbebauung angepasste Bebauung zu sichern.

In Kombination mit der festgesetzten Bauweise und der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (vgl. Kapitel 6.6) wird die an diesem Standort am Siedlungsrand als verträglich angesehene bauliche Dichte begrenzt. Ein Baufenster nordwestlich der Planstraße rückt um 10 m von der Straße ab, um dem künftigen

Bauherrn eine Gartenfläche in Südwestausrichtung zu ermöglichen. Alle Baufenster halten einen vertretbaren Abstand zu den Nachbargrundstücken ein. Entlang der Straße „Rote Höhe“ verfügt das Baufenster über eine Tiefe von 17,0 m, um insbesondere hier eine Doppelhausbebauung mit vorgelagerten Stellplätzen zu errichten. Zudem sind die Grundstücke in diesem Teil des Plangebietes vergleichsweise tief und erlauben so eine tiefere Bebauung. Die übrigen Baufenstertiefen betragen 15,0 m und ermöglichen eine angemessene Flexibilität bei der Stellung der Hauptgebäude, sichern aber gleichzeitig ein harmonisches Siedlungsbild.

Um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht zu stark einzuschränken, ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie Erker, Vordächer oder Dachüberstände) und Balkone um bis zu 2,0 m zulässig. Um die Wirkung durch solche Bauteile zu beschränken, darf ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 1/3 nicht überschreiten.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass nicht überdachte Terrassen die Baugrenzen um bis zu 4,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchststrichlerlich festgestellt wurde, dass Terrassen in der Regel keine Nebenanlagen sind, sondern als Teil des Hauptbaukörpers gelten und damit grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden müssten. Dies würde zu einer nicht gewünschten Einschränkung bei der Bauausführung der Hauptgebäude bzw. bei der Gestaltung der privaten Außenbereiche führen. Bedingung für diese Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen ist die Einhaltung eines Abstandes von mindestens 3,0 m zu den Nachbargrundstücksgrenzen, um einen ausreichenden Nachbarschutz zu gewährleisten. Die Überschreitung der Baugrenzen gilt nicht für überdachte Terrassen oder Wintergärten, da solche Anlagen eine größere städtebauliche Wirkung entfalten und insbesondere zum Landschaftsraum hin als störend empfunden werden können.

Untergeordnete Bauteile sowie nicht überdachte Terrassen üben hingegen nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung für das örtliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper aus. Daher sind solche geringfügigen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar.

6.4 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) die zulässige Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Entlang der privaten Planstraße (WA 2) werden lediglich Einzelhäuser zugelassen, um hier aufgrund der vergleichsweise eher geringen Grundstückstiefen im Sinne des Nachbarschutzes eine weniger dichte Bebauung zu ermöglichen. Insgesamt wird im Neubaugebiet durch die festgesetzte Bauweise eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt, die in der bereits bebauten Ortslage prägend ist und der Lage des Neubaugebietes am Siedlungsrand Rechnung trägt.

Per gesetzlicher Definition ist ein Einzelhaus als ein auf einem Baugrundstück zu allen Seiten freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen definiert. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden auf

zwei benachbarten Grundstücken, die durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und zum Schutz der Privatgärten sowie eines städtebaulich geordneten Siedlungsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen lediglich innerhalb des Bereichs zwischen dem öffentlichen Straßenraum (Planstraße, Rote Höhe) und der hinteren Baugrenze inkl. deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Durch diese Regelungen wird der Bau von Stellplätzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur Sicherstellung einer dem Gebietscharakter entsprechenden Wohnruhe und zur Vermeidung möglicher nachbarschaftlicher Konflikte aufgrund von Emissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen verhindert und damit auch Rücksicht auf die privaten Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung genommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass Garagen und Carports zu Verkehrsflächen hin einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten müssen. Dadurch wird vor der Garage bzw. dem Carport ein zweiter Stellplatz ermöglicht, der einen möglichen Parkplatzdruck im öffentlichen Raum vermindert.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Gewährleistung der auf den Baugrundstücken vorgesehenen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht auch dem überwiegenden Charakter und der Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten trägt insgesamt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte am Siedlungsrand, in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsraum und damit verbunden zu einer Beschränkung zusätzlicher Verkehrsmengen sowie zu einer Vermeidung von möglichen Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei.

6.7 Verkehrsfläche

Die zur Erschließung des südwestlichen Baugebietes vorgesehene Planstraße inkl. Wendeanlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche umfasst neben der Fahrbahn auch die randlichen Bankette und Böschungsbereiche. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung des gesamten Baugebietes gesichert. Die nördlichen Baugrundstücke sind durch die bereits öffentlich gewidmete und ausgebaute Straße „Rote Höhe“ erschlossen.

6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Gewährleistung einer Mindestbegrünung der Wohngrundstücke und Sicherstellung eines ansprechenden Ortsbildes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Grünflächen zu unterhalten sind.

Zur Verbesserung der Bedingungen für die Niederschlagsentwässerung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Stellplätze inkl. Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports in einer wasserdurchlässigen Bauweise (Ökopflaster/ Sickerpflaster) herzustellen sind. Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden. Zudem wird zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Vermeidung von Abflussspitzen eine mindestens extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Carports festgesetzt. Dabei sind v.a. Gräser, Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und heimische Wildkräuter zu verwenden. Neben den wasserwirtschaftlichen Vorteilen kann diese Festsetzung auch zur Verbesserung des Mikroklimas vor Ort (geringere Aufheizung, Abkühlung durch Verdunstung) sowie zur optischen Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

6.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Zwischen der Wendeanlage der Planstraße und der Straße „Am Hang“, südlich des Plangebietes ist zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers die Errichtung eines Mischwasserkanals vorgesehen. Der Kanal soll durch das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Flurstück 1538 geführt werden. Hier wurde bereits die Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechtes im Grundbuch vorgenommen. Um auch innerhalb des Plangebietes die vorgesehene Trasse für den Mischwasserkanal planungsrechtlich zu sichern, wird zwischen der Planstraße und dem südlich angrenzenden Flurstück 1538 eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Wipperfürth sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist, festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Flächen allein begründet noch nicht das im Bebauungsplan vorgesehene Recht. Vielmehr bedarf es im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren der Eintragung im Grundbuch. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird zunächst lediglich verhindert, dass die vorgesehene Fläche bebaut oder anderweitig dauerhaft genutzt wird, so dass das vorgesehene Leitungsrecht später möglicherweise nicht mehr umgesetzt werden könnte.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden zur langfristigen Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes baugestalterische Festsetzungen bzgl. der Dach-, Fassaden und Vorgartengestaltung, zu Einfriedungen und Müllstandorten getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, dass

die Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden und sich die Neubebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

6.10.1 Dachgestaltung

Da die Dachgestaltung maßgeblichen Einfluss auf die städtebauliche Wirkung einer Wohnbebauung ausübt, werden Regelungen zur Dachform und -neigung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Berücksichtigung der eher dörflich geprägten Bebauung der angrenzenden Umgebung bzw. des gesamten Ortsteils werden für die Hauptgebäude als Dachform ausschließlich geneigte Dächer (GD) vorgeschrieben. Dadurch sind auch die grundsätzlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen gegeben.

6.10.2 Fassadengestaltung

Da die Fassadengestaltung ebenfalls erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Neubaugebietes hat, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild langfristig zu sichern, werden daher zum einen zu stark hervortretende bzw. auffallende Oberflächen und Materialien ausgeschlossen (grell, reflektierend). Zum anderen werden nur regional gängige Materialien wie Putz, Holz, Schiefer und unglasierte Klinker bzw. Ziegel zugelassen. Gleichwohl soll ein gewisser Anteil der Flächen von bis zu 20 % auch mit anderen Materialien gestaltet werden können, um den individuellen Bedürfnissen der Bauherren gerecht zu werden.

6.10.3 Vorgartengestaltung

Die Gestaltung der privaten Freiflächen zum Straßenraum hin, insbesondere von Vorgärten, trägt wesentlich zur Umsetzung des Erscheinungsbildes einer Wohnbebauung bei. Diese Bereiche sollen als halböffentliche Räume fungieren und zum Straßenraum hin eine offene sowie angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität erzeugen. Die Vorgärten sind dementsprechend je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch begrünte Vorgärten können Lebensräume für Tiere, insbesondere Insekten, geschaffen bzw. erhalten und die klimatischen Auswirkungen des Neubaugebietes vermindert werden.

Der Vorgarten wird in den textlichen Festsetzungen klarstellend als Fläche zwischen dem Verkehrsraum (gemeint sind die Straße „Rote Höhe“ sowie die Planstraße) und der vorderen Baugrenze über die gesamte Breite des Grundstücks definiert und festgesetzt.

6.10.4 Einfriedungen

Zur Sicherstellung eines positiven und grünen Erscheinungsbildes der Neubebauung wird festgesetzt, dass Zäune nur als offene Zäune, das heißt ohne Sichtschutzbänder u.ä., und nur durch hinterpflanzte Hecken zulässig sind.

Um optische Barrieren, u.a. im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention (Einsehbarkeit der (Vor-)Gärten zum Schutz gegen Einbrüche) zu vermeiden, wird die maximale Höhe der Einfriedungen entlang der Vorgärten auf 1,2 m beschränkt. Ein ausreichender Schutz der Privatsphäre bleibt durch diese Höhenbeschränkung dennoch gewahrt. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Höhenbeschränkung verhindert einerseits eine zu starke optische Barrierewirkung zwischen den einzelnen Grundstücken oder sogar Verschattungen der Nachbargrundstücke, gewährleistet andererseits aber einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre.

6.10.5 Müllstandorte

Es wird festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Müllbehälter baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht an drei Seiten abzuschirmen sind. Dadurch werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes, die von solchen Anlagen ausgehen können, bereits im Vorfeld ausgeschlossen.

6.11 Hinweise

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Hinweise, auf die u.a. im zukünftigen Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten sind. Die Hinweise dienen dazu, den Bauherren und Vorhabenträger bei den ersten Planungen ihres Vorhabens auf grundlegende Gegebenheiten und gesetzliche Regelungen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aufmerksam zu machen. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen keiner ergänzenden Begründung. Es handelt sich um Hinweise

- zum Umgang mit möglichen archäologischen Funden und Befunden,
- zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmittelfunden,
- zum gesetzlich festgelegten Zeitraum, in dem Gehölzrodungen verboten sind,
- zum gesetzlich festgelegten Schutz von Mutterboden,
- auf allgemeine Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel,
- auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen,
- zur Einsichtnahme der technischen Regelwerke, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird.

Die Auflistung ist nicht abschließend und entbindet die Bauherren und Vorhabenträger nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

7 Auswirkungen

7.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das Plangebiet wird aktuell als Grünland/ Weideland genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll daher im Rahmen der Abwägung innerhalb der Bauleitplanung begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere die Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, zugrunde gelegt werden.

Zur Befriedigung der aktuell in Wipperfürth bestehenden sowie prognostizierten Wohnraumnachfrage reichen die innerörtlichen Flächenreserven im Stadtgebiet nicht aus. Dieser Nachweis wurde bereits auf Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplans geführt. Somit ist es auch erforderlich, landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Entwicklung von Wohngrundstücken zu überplanen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung sowie der baulichen Vorprägung durch die umliegende Wohnbebauung eignet sich der Standort für eine ergänzende Wohnbauentwicklung im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung und Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes von Kreuzberg. Das gesamte Plangebiet wurde daher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bei der vorliegenden landwirtschaftlichen Fläche handelt es sich zudem um eine isolierte und durch die Straße „Rote Höhe“ von anderen landwirtschaftlichen Flächen abgeschnittene Grünlandfläche. Eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes in ein Wohngebiet ist somit vertretbar.

Auf eine Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen müsste allerdings verzichtet werden, wenn ein landwirtschaftlicher Betrieb durch den Flächenverlust nachweislich in seiner Existenz gefährdet wäre. Dies ist im vorliegenden Fall nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des im Neubaugebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers soll über einen neuen Mischwasserkanal erfolgen. Der Mischwasserkanal soll an den bestehenden Kanal innerhalb der Straße „Am Hang“ anbinden. Hierzu wurde auf dem zwischen dem Plangebiet und der Straße liegenden Flurstück 1538 bereits ein entsprechendes Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Die im Plangebiet verlaufene Trasse wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer entsprechenden Fläche gesichert. Die im bestehenden Kanalnetz vorhandenen Kapazitäten sind zur Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen aus dem Neubaugebiet ausreichend. Der genaue Anschlusspunkt an den Bestandskanal ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation/ Internet (Glasfaser ggf. Leerrohr) kann ebenfalls über einen Anschluss an die innerhalb der Straße „Am

Hang“ bestehenden Leitungen erfolgen. Die neu herzustellenden Leitungen können über die Trasse des geplanten Mischwasserkanals verlaufen.

Die Versorgung mit Wasser kann über einen Anschluss an die innerhalb der Straße „Rote Höhe“ bestehende Wasserleitung erfolgen. Innerhalb der Planstraße wird eine neue Wasserleitung verlegt.

Die am Ende der Planstraße vorgesehene Wendeanlage gewährleistet die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Abfallentsorgungsfahrzeug. Sowohl die Planstraße als auch die Straße „Rote Höhe“ verfügen über einen ausreichend breiten Querschnitt, der eine Befahrbarkeit durch Abfallsammelfahrzeuge ermöglicht. Alle vorgesehenen Baugrundstücke sind direkt über die Planstraße oder die Straße „Rote Höhe“ erschlossen und können somit von einem Abfallentsorgungsfahrzeug angefahren werden.

7.3 Verkehr

Unter Anwendung der HGSV¹ erzeugt die Wohngebietsentwicklung mit ca. 26 Wohneinheiten (6 Doppelhaushälften + 7 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 104 Fahrzeugen am Tag. Diese Zahl stellt einen „Worst-Case“-Fall dar und wird in Wirklichkeit niedriger sein, da nicht damit zu rechnen ist, dass jeder Bauherr/ jede Bauherrin von der planungsrechtlichen Möglichkeit einer zweiten Wohneinheit im Einzel- bzw. Doppelhaus Gebrauch machen wird. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen ist dadurch nicht zu erwarten.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG zu beachten. Grundsätzlich verbieten die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie neben dem direkten Zugriff (Tötung, Zerstörung von Lebensstätten) auch erhebliche Störungen streng geschützter (planungsrelevanter) Tierarten und der europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG, Art. 12 FFH-Richtlinie und Art. 5 VRL).

Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die innerhalb des Plangebiets möglicherweise oder konkret vorkommenden planungsrelevanten sowie besonders geschützten Arten zu bewerten und um dem möglichen Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) durchgeführt.

¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Ausgabe 2006.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass für die im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten bei Durchführung der folgenden allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann:

- Zeitbeschränkung Vegetationsrodungen: Baumfällungen und Vegetationsrodungen sind ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Fledermausfreundliches Lichtkonzept: Die Empfehlungen der Lichtleitlinie LAI von 2012 sollten Beachtung finden.

Dies bedeutet insbesondere:

An den neu zu bauenden Gebäuden ist nach Möglichkeit auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollten ausschließlich nach unten gerichtete Leuchten mit geringem Streulichteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). Auf die Illumination von Bäumen oder Hecken ist grundsätzlich zu verzichten.

In der Gesamtbetrachtung von Artvorkommen nach Aktenlage, Habitatsanalyse vor Ort und Analyse der Habitatsansprüche der jeweiligen Arten nach derzeitigem Wissensstand der Forschung ist durch die Durchführung des geplanten Vorhabens bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen. Eine vertiefende Art-für-Art-Analyse und Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der zweiten Stufe der Artenschutzprüfung ist daher nicht erforderlich.

Auf beide Artenschutzmaßnahmen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

7.5 Umweltprüfung

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgt (vgl. Kapitel 3), ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die betroffenen Umweltbelange wurden im Planverfahren jedoch trotzdem ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

7.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich.

8 Verwendete Fachgutachten

- Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) im Rahmen der Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 121 Rote Höhe für Wipperfürth-Kreuzberg, Flurstück 2043. Hagen, März 2023.