Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Wipperfürth „Hilgersbrücke“

Anlass und Grundlagen

Der Ausschuss SUB der Stadt Wipperfürth hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die Siedlungsbereiche Hilgersbrücke und Hämmern städtebaulich abzurunden und dem Bedarf nach neuen Wohnbauflächen für die dort ansässigen Bevölkerung zu entsprechen.
Die Plangrundlage entspricht dem gegenwärtigen Bestand, der durch aktuelle Vermessungen und Feldvergleiche erfasst wurde.
Zu dieser Begründung gehören ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ein geohydrologisches Gutachten sowie ein Schalltechnisches Gutachten.

Ziel und Zweck der Planung

Die Ortslagen Hilgersbrücke und Hämmern sollen durch die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes entlang der B 237 zusammenwachsen.
Gleichzeitig werden durch diesen Bebauungsplan die für die vorgesehene Umgehungsstraße der Stadt Wipperfürth notwendigen Flächen bereitgestellt.
Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen wird über die bereits vorhandene Straße nach Wüstemünte (später deckungsgleich mit der Umgehungsstraße) sowie über eine neue, nach Vorgabe dieser Planung angemessen auszubauende Anliegerstraße erfolgen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt durch die B 273 und die Flächen eines Kfz-Handels im Norden, den Siedlungsbereich Hilgersbrücke (Straße nach Wüstemünte) im Osten und Süden und Weideflächen im Westen, die sich bis an die Ortslagen Grünenbaum, Kleppersfeld und Wüstemünte erstrecken.
Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld sind der Übersichtskarte und der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,19 ha.

Vornutzung

Etwa 80 % des zukünftigen Geltungsbereiches werden als Weideland genutzt. Neben dem Reitplatz mit Stall und Abreitfläche befindet sich noch eine Parzelle Gartenland mit Schuppen im Plangebiet. Die Straßenfläche der Straße nach Wüstemünte bildet die westliche und südliche Grenze.

Vorhandenes Planungsrecht und Herleitung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes. Der zukünftige

Geltungsbereich ist als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB anzusprechen. Für die Umsetzung der Planvorgaben ist daher die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes soll der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet WA dargestellt werden. Das Änderungsverfahren soll vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Erläuterung der Planvorgaben

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Wohngebieten einschließlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und dessen Anschluss an die Haupterschließungsträger.
Die mit der geplanten Neubebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nach Möglichkeit im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan sieht nach den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages entsprechende Maßnahmen vor.
In westlicher Richtung soll durch einen breiten Grünbereich die Grenze zur freien Landschaft betont und eine erfahrbare Zäsur zu den von Norden aus erschlossenen Bereichen von Grünenbaum geschaffen werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung folgt dem angrenzenden Siedlungscharakter.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten des § 4 BauNVO sollen in diesem Fall nur eingeschränkt erlaubt sein, da sie entweder zu flächenintensiv oder in den in zumutbarer Entfernung befindlichen Gewerbegebieten in Hämmern unterzubringen sind.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur zwischen Straßenbegrenzungslinie und seitlicher Verlängerung der hinteren Baugrenze. Die für Hausgärten vorgesehenen Bereiche sollen von diesen Nebenanlagen freigehalten werden. Öffentliche Stellplätze sind im Straßenraum vorgesehen und auf der besonders gekennzeichneten Fläche im Plangebiet.
Im WA^5 sollen aus gestalterischen Gründen nicht alle erforderlichen Stellplätze im begrenzten Raum zwischen Bauflächen und Planstraße angelegt werden. Die Hälfte dieser erforderlichen Stellplätze sollen auf den Bauflächen, z.B. als integrativer Bestandteil der Baukörper Platz finden.

Nebenanlagen

Die (baulichen) Nebenanlagen, die der Nutzung der Freiflächen wie der Hausgärten

und der Pferdekoppel dienen, werden in ihrer Größe und der Art ihres Erscheinungsbildes begrenzt, um den gestalterischen und ökologischen Ansprüchen an eine Freiflächennutzung in offenen Siedlungsbereichen zu entsprechen. Das Ausmaß an Flächenversiegelung soll auf das zur regelmäßigen Nutzung der Freiflächen erforderliche Mindestmaß begrenzt bleiben.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den geplanten Schmutzwasserkanal muss ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingerichtet werden, soweit dieses Flächen betrifft, die nicht innerhalb der Verkehrsflächen liegen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Bereiche, die den Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Straßenraum der B237 herstellen.
Die Breite der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt die Vorgaben der Versorgungsträger.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksbereiche

Durch die in diesem Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung von Baufenstern (von Baugrenzen umfahrene Flächen) sowie die Festsetzung von Mindestgrößen von Baugrundstücken soll eine aufgelockerte Bebauung festgeschrieben werden, die dem Charakter der umliegenden bebauten Bereiche (Hilgersbrücke und Hämmern) entspricht. Die Mindestgröße der Baufenster orientiert sich an den Bauförderrichtlinien.
Die Größe und Lage der Baufenster ermöglicht, die laut BauNVO zulässige Obergrenze der Grundstücksausnutzung für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 (das entspricht einem Anteil von 40 vH nutzbarer Baufläche an der gesamten Grundstücksfläche) durch eine entsprechende Teilung in Baugrundstücke zu erreichen. Dadurch wird dem aufgelockerten Siedlungscharakter Rechnung getragen. Die Mindestgrenzabstände der Landes-Bauordnung (LBauO) NW können eingehalten bzw. überschritten werden. Die Sicherheitsanforderungen sind erfüllt.
Zusammen mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe, der maximalen Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse wird die neue Bebauung den topographischen Gegebenheiten (Hanglage) gerecht.
Um den Charakter einer offenen Siedlung zu erreichen und die entstehende Erschließungslast der Dimensionierung der geplanten inneren Erschließung anzugleichen, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) begrenzt. Nur so ist sichergestellt, dass die Anzahl sowohl privater wie auch öffentlicher Stellplätze im Straßenraum dem beabsichtigten Siedlungscharakter entsprechen.

Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine Schleifenerschließung vorgesehen, die etwa in Höhe des Kindergartens an die bestehende Straße Hilgersbrücke / Wüstemünte anbindet, aber später auch ohne Schwierigkeiten mit der geplanten Verbindungs- bzw. Umgehungsstraße der Stadt Wipperfürth verknüpft werden kann. Die Details der Errichtung durch den Eigentümer / Investor sowie die spätere Über-

nahme durch die Stadt Wipperfürth wird durch einen Erschließungsvertrag zwischen Eigentümer / Investor und der Stadt Wipperfürth zu einem späteren Zeitpunkt geregelt.

Die Verbindungs- bzw. Umgehungsstraße Klingsiepen / B 506 – / Hämmern B 237n oder – als Variante - Klingsiepen / B 506 – Altenholte / B 237n ggf. mit einem Abzweig nach Hämmern als Gemeindestraße ist noch nicht im Detail bezüglich der Entwurfsparameter und des genauen Verlaufes durchgeplant. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden deshalb großzügig Flächen zur Realisierung der Verbindungs- bzw. Umgehungsstraße festgesetzt, die nachgewiesenermaßen die realisierbaren Alternativen berücksichtigen. Der Bebauungsplan steht dem Bau dieser Verbindungs- bzw. Umgehungsstraße in keiner Weise entgegen.

Neben den Straßenverkehrsflächen (der geplanten Erschließungs- sowie Umgehungsstraße) ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der für entsprechende Verkehrsarten eine direkte Verbindung durch das Plangebiet zwischen Hämmern und Hilgersbrücke ermöglicht.

Grünflächen

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung "Freizeit-Reiterei", die auch im neuen Siedlungskontext Bestand haben soll, wird eine private Grünfläche ausgewiesen.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Vermeidung von Eingriffen:
Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird der wertvolle Einzelbaum neben dem Trafohäuschen als erhaltenswert festgesetzt.

Minderung von Eingriffen:
Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen und ihre Zufahrten sollen im versickerungsfähigen Aufbau erstellt werden, um die erforderliche Versiegelung so gering wie möglich zu halten.
Die Verkehrsgrünflächen, die vorrangig der Aufnahme von aus gestalterischen Gründen vorgesehenen Straßenbäumen dienen, sollen zur Verdeutlichung des beabsichtigten Erscheinungsbildes nachhaltig mit bodendeckenden oder niederwüchsigen Pflanzen begrünt werden. Pflanzen mit höherem Wuchs können zur Wahrung freier Sichtverhältnisse und – bezüge im geplanten Kreisel nicht zugelassen werden.

Kompensationsmaßnahmen:
Als Neuanpflanzungen, die dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen sollen, sind naturnahe Biotoptypen an den Grenzen zur freien Landschaft, den geplanten Schallschutzwällen bzw. –wänden sowie zur Gliederung der Baugebiete anzupflanzen. Sie werden als Flächen für Anpflanzungen (in den Baugebieten und im Straßenraum der Umgehungsstraße) sowie als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Ausgleich auf Flächen innerhalb des Plangebietes gelingt nicht vollständig.
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag setzt zusätzliche externe Maßnahmen im Nahbereich des Plangebietes fest, die geeignet sind, das verbleibende Defizit auszugleichen.

Externer Ausgleich
Die Ermittlung des Ausgleichsdefizites für die geplante Umgehungsstraße hat insoweit vorläufigen Charakter, als der tatsächliche Umfang der Flächeninanspruchnahme erst mit der konkreten Trassenausplanung endgültig feststeht. Eine Verknüpfung mit weiterem Ersatzbedarf aus der weiterführenden Trassenplanung außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist sinnvoll.

Für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in demjenigen Teilabschnitt, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 berührt, stehen Ersatzflächen im benachbarten Landschaftsraum zur Verfügung. Es handelt sich um Bereiche der Wupperaue nördlich des Gewerbegebietes von Hämmern auf dem Flurstück 1384, Flur 45 der Gemarkung Wipperfürth. Ein Teilbereich ist im Zuge eines anderen Verfahrens als Fläche für Ersatzmaßnahme vorgesehen. Die Ersatzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 76 sollen gleichartig auf zusätzlichen Teilflächen des Flurstücks 1384 umgesetzt werden. Dort soll auf einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese im Anschluss an vorhandene Gehölze neu aufgeforstet werden. Diese Maßnahmen in der Wupperaue ergänzen einen unzweifelhaft zum gleichen Naturraum gehörigen Abschnitt eines im Natura 2000-Konzept des Ministeriums für Umwelt, Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Kenn-Nummer DE-4810-301 ausgewiesenen Bereiches der Wupper- und Wipperauen. Dessen Geltungsbereich beginnt am den Ausgleichsflächen gegenüberliegenden Ufer. Als Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie gelten hier Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder, Fließgewässer mit Unterwasservegetation und Hainsimsen-Buchenwald. Mit der ergänzenden Anpflanzung eines Eschen-Auenwaldes wird eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft mit erheblicher Bedeutung umgesetzt.

Für die vorgesehene neue Wohnsiedlung stehen als Fläche für den externen Ausgleich Böschungsbereiche am gegenüberliegenden Ortsrand von Hilgersbrücke entlang der B237 auf den Flurstücken 1150 und 1179, Flur 46 der Gemarkung Wipperfürth, zur Verfügung. Dort soll die vorhandene, von Krautbewuchs geprägte Bepflanzung durch hochwertige Strauchbepflanzungen aufgewertet werden.

Werden in den Wohngebieten (in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen) Versickerungsanlagen vorgesehen, die ohne größere Verbauung auskommen (Mulden-/Mulden-Rigolen-Versickerung), reduziert sich das extern auszugleichende Ausgleichsdefizit. Zur weiteren Reduzierung des externen Ausgleichsumfanges ist auch die Anpflanzung von je zwei heimischen Obstbäumen je Baugrundstück möglich. Die denkbaren Reduzierungen müssen im Einzelfall nachgewiesen und bewertet werden.

Bodenschutz und Versickerung des Niederschlagswassers

Die Festsetzung einzelner Baufenster, die flächensparende Festlegung von Verkehrsflächen, die Vorgaben zum Umgang mit Oberboden (Mutterboden) und die Erhaltung vorhandener Biotopflächen berücksichtigt die Vorgabe des § 1a (1) BauGB.

Gemäß der Erkenntnisse aus dem geo-hydrologischen Gutachten kann die dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers gemäß § 51a LWG NW von den neuen Bauflächen nur in einem (im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen) Bereich im Nord-Westen des Plangebietes erfolgen. Sollen Versickerungseinrichtungen wie z.B. Mulden-Rigolen auf den von der Bodenbeschaffenheit geeigneten Flächen für Anpflanzungen oder zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft vorgesehen werden, so sind die in Anspruch genommenen Flächen im gleichen Verhältnis auszugleichen. Das bedeutet, dass für jeden Quadratmeter Versickerungsfläche ein Quadratmeter Fläche in den Baugebieten gemäß der Grünfestsetzungen für die Ausgleichsflächen begrünt werden muss.
Auf eine planerische Ausweisung von Flächen für die Versickerung des Niederschlagwassers wird verzichtet, da deren Größe direkt abhängig ist von der tatsächlichen, durch die Bebauung verursachten Versiegelung und bei den festgesetzten Wahlmöglichkeiten bezüglich der Bauweise stark differenzieren kann. Zudem kann sich die Versickerungseignung des Untergrundes durch die (zulässigen) Ab- und Auftragungen ändern. Auch die in Teilen erhebliche Hangneigung und der erforderliche Nachbarschutz verlangen nach einer Einzelfallbetrachtung. Wenn durch ein qualifiziertes geo-hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Versickerung in den Baugebieten selbst oder auf angrenzenden Flächen, z.B. durch Rigolen/Muldenversickerung möglich ist, wird dieses ausdrücklich zugelassen.
Für die übrigen Bereiche ist eine zentrale Ableitung des Niederschlagwassers vorgesehen.

Lärmschutz

Ausgehend von der B 273, dem Gewerbegebiet Hämmern sowie der geplanten Südumgehung sind Überschreitungen der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Lärmpegel zu erwarten. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden daher Flächen für Lärmschutzvorkehrungen (Wall, Wand, oder Kombination aus beiden) sowie Maßnahmen des bautechnischen Schallschutzes, also Vorgaben zum Einbau von Lärmschutzfenstern, schallgedämmten Lüftungsanlagen und zur Verwendung schallisolierender Baumaterialien entsprechend der Ergebnisse des schalltechnische Gutachtens festgeschrieben.

Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO NW sollen das äußere Erscheinungsbild der Baugebiete sowohl den topographischen Gegebenheiten der sensiblen Hanglage am Rande der freien Landschaft als auch den angrenzenden Siedlungsbereichen anpassen.

Planauswirkung

Flächenbilanz
Insgesamt werden ca. 12.000 m^2 Wohnbaufläche ausgewiesen. Bei Berücksichtigung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Mindestgrößen für Baugrundstücke entspricht dies etwa einer Zahl von 15-20 Bauplätzen (je nach im Bebauungsplan zum Teil offen gelassener Verteilung auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern). 2 Bauplätze sind für Mehrparteien-Wohnhäuser vorgesehen.
Das Bruttobauland reduziert sich durch die innere Erschließung der Wohngebiete um etwa 2.300 m^2.

Für die Verbindungs- bzw. Umgehungstrasse werden rund 5.800 m^2 einschließlich Begrünungsmaßnahmen und Flächen für den Lärmschutz reserviert. Damit kann gemäß aller angestellten Vorplanungen die Trasse der Umgehungsstraße als nachhaltig gesichert gelten, auch wenn die endgültige Trassenplanung noch nicht erfolgt ist.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur- und Landschaft beansprucht im Plangebiet selbst ca. 4.500 m^2. Diese Angabe schließt die Flächen für Lärmschutzanlagen (ca. 1.400 m^2) ein, die ebenfalls nachhaltig zu begrünen sind.

Etwa 500 m^2 sind für die Nutzung „Freizeit-Reiterei“ vorgesehen (Koppel und Unterstände).

Bodenordnung
Maßnahmen zur Bodenordnung vor der Planrealisierung sind nicht erforderlich, da sich alle Flächen des Plangebietes im Besitz eines Eigentümers befinden.

Kosten
Die Kosten der Planrealisierung werden – soweit sie die Wohngebiete, Ausgleichsflächen und Innere Erschließung betreffen – durch einen städtebaulichen Vertrag einschließlich Erschließungsvertrages dem Eigentümer bzw. einem Vorhabenträger überantwortet.

Soweit die Verbindungs- bzw. Umgehungsstraße betroffen ist, wird gegebenenfalls eine Kostenübernahme oder –aufteilung zwischen Land und Stadt Wipperfürth zu einem späteren Zeitpunkt geklärt werden müssen.

Sonstige Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern, alte Gräben) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).