

Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen 5. Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Werkstatt für Behinderte in Wipperfürth erwartet für die nächsten Jahre einen Zuwachs an behinderten Mitarbeitern. Eine Versorgungsmöglichkeit für Schwerstbehinderte ist zur Zeit nicht möglich (Mangel an Pflegeeinrichtungen.) Zur Zeit arbeiten 50 behinderte Mitarbeiter auf sehr beengten Platzverhältnissen. Bis zum Jahre 2008 werden 20 zusätzliche Mitarbeiter (darunter einige Schwerstmehrfachbehinderte) hinzukommen. Im Vorfeld haben Gespräche mit dem Landschaftsverband Rheinland stattgefunden. Wahrscheinlich können noch dieses Jahr die notwendigen finanziellen Mittel für die Erweiterung zur Verfügung gestellt werden.

Die vorliegende Erweiterungsplanung hat eine Größe von 568 qm. Zusammen mit dem Altbestand entsteht eine überbaute Fläche von ca. 1.070 qm + 217 qm Hausmeisterwohnung + 240 qm Überdachung = 1.527 qm Gebäudegrundflächen. Bei einer Grundstücksgröße von 4.742 qm ergibt dies eine GRZ von 0,33 (B-Plan 0,35).

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks überschreitet die Erweiterungsplanung die bestehende Baugrenze. Dies hat folgende Gründe:

- Die innenliegende Hoffläche sollte größtmöglich gestaltet werden. In diesem Bereich wird Lagermaterial angefahren. Die Hoffläche dient gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt und wird in Teilbereichen von den behinderten Mitarbeitern als Pausenfläche genutzt. Hier wird die dargestellte Hofgröße benötigt, damit es zu einem gefahrlosen Nebeneinander der oben beschriebenen Funktionen kommen kann.
- Um ein städtebaulich attraktives Ensemble zu erhalten, wurde die Erweiterung in der Gebäudeflucht des rückwärtigen Baubestandes weitergeführt. Die Dachneigung (18°) und die Firsthöhe können beibehalten werden, so dass die Neubebauung harmonisch mit dem Baubestand korrespondiert. Die Gebäudeteile nach Süden erhalten ein Dach mit einer Neigung von 12,8°, damit die Höhe der Firstlinie beibehalten werden kann. Die Foliendachfläche soll unauffällig hellgraufarben gestaltet werden. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bleiben mindestens 7,00 m Gebäudeabstand erhalten. Der Erweiterungsbaukörper nähert sich mit der hinteren Gebäudekante wieder in Richtung der alten Bahnhofstraße. Eine Erweiterung ins Hinterland wird nicht entstehen.
- Die für das Bauvorhaben beabsichtigte Erweiterung des Baufensters bleibt durch Zurücknahme im nördlichen Bereich in der Größe unverändert.
- Die bauliche Nutzung des Grundstücks kragt mit ca. 75 m Tiefe und Gebäudehöhen von 5 m über 30 m aus der rückwärtigen Gebäudeflucht der benachbarten Wohnbebauung in den freien Landschaftsraum. Mit der Festsetzung einer

Feldgehölzhecke an der betreffenden, östlichen Grundstücksgrenze soll ein ortsrandtypischer Übergang geschaffen werden. Im vorderen Grundstücksbereich ist ein straßenbegleitender Pflanzstreifen mit Schnithecke aus heimischen Laubhölzern festgesetzt. Ausreichende Sichtverhältnisse an der Grundstücksausfahrt sind zu gewährleisten.

Die 5. Änderung des B-Planes hat folgende Inhalte:

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) nach Osten und Verkleinerung des Baufensters an anderer Stelle.
2. Änderung der Dachneigung von 38°-45° auf PD/SD 10°-20° (Pulldach/ Satteldach).
3. Die Festsetzung ED (Einfamilienhaus und Doppelhaus) entfällt.
4. Graufarbene Dachflächen, nicht glänzend, sind auch zulässig.
5. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ist die Pflanzung einer Feldgehölzhecke festgesetzt, entlang der Bahnhofstraße ein Pflanzstreifen.

Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt gehen von der Planänderung nicht aus. Gemäß § 13 (3) Baugesetzbuch wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2. Verfahren

Da die Änderungsinhalte nicht die Grundzüge der Planung berühren und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie eine Beeinträchtigung der Schutzgüter (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) nicht erkennbar ist, sind die Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren (§ 13 Baugesetzbuch) erfüllt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen hat in seiner Sitzung am 22.09.2004 die Einleitung des vereinfachten Verfahrens der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.10.2004 bis 10.11.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Abwägungsrelevante Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht. Mit Schreiben der Kreisverwaltung vom 10.11.2004 weist die Kreispolizeibehörde darauf hin, dass die Sichtweiten der Grundstückszufahrt der Werkstatt für Behinderte (WFB) zu gewährleisten und von Bewuchs freizuhalten sind. Der Bauaufsichtsbehörde wurde o.g. Schreiben zur Kenntnis gegeben, da es im Baugenehmigungsverfahren für die Erweiterungsvorhaben der WFB von Belang ist.

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am2004 die 5. Planänderung als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den

(Guido Forsting)
- Bürgermeister -