

STADT WIPPERFÜRTH

Begründung

zur

3. vereinfachten Änderung

des

Bebauungsplanes

Nr. 76

„Hilgersbrücke“

Stand: 14.01.2008

Bearbeitung:

**hellmann + kunze siegen
städtebau & landschaftsplanung**

seelbacher weg 86
57072 siegen

Telefon: 0271 / 313621-0
Fax: 0271 / 313621-1
E-mail: h-k-siegen@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	1
2.	Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich	1
3.	Städtebau	1
3.1	Darlegung der Änderungsabsichten.....	1
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	2
3.4	Beteiligung der von der Planung betroffenen Nachbarn	
4.	Belange von Natur und Landschaft	2
5.	Verfahren	3

Planzeichnungen: - Bebauungsplanänderung

1. Planungsanlass

Der Änderungsbereich soll mit einem Einfamilienhaus mit den Abmessungen 8,04 m x 8,64 m bebaut werden. Das bedeutet z.Z. eine Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 0,64 m. Durch die geringe Bautiefe des geplanten Baukörpers von nur 8,04 m besteht gleichzeitig die Möglichkeit die vorhandene nordwestliche Baugrenze um fast 4 m gegenüber dem jetzigen Stand zurückzunehmen und damit deutlich größere Abstände zu den im Nordwesten und Nordosten festgesetzten Grünflächen „Hausgarten“ zu schaffen. Gleichzeitig wird, da es sich bei dem Bauvorhaben um das letzte Gebäude in dieser Baureihe handelt, ein städtebaulicher Abschluss mit gewollter Staffelung der Baukörper erreicht.

Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Mit der Erarbeitung der 3. Bebauungsplanänderung ist das Büro Hellmann + Kunze Siegen, Seelbacher Weg 86, 57072 Siegen vom Antragsteller beauftragt worden.

2. Lage des Änderungsbereiches / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße B 237 angrenzend an bestehende überwiegende Wohnbebauung. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

Mit der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes wird die folgende bestehende planungsrechtliche Festsetzung für den Änderungsbereich geändert bzw. ergänzt:

Änderungsbereich A:

Die nordöstliche Baugrenze wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes um 0,64 m parallel nach Nordosten verschoben (Erweiterung der Baugrenze), die nordwestliche Baugrenze wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes um 3,90 m parallel nach Südosten verschoben (Zurücknahme der Baugrenze).

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Zu Änderungsbereich A:

Das Baufenster wird durch Verschieben der nordöstlichen Baugrenze um 0,64 m erweitert und durch Rücknahme der nordwestlichen Baugrenze um 3,90 m verringert. Die überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters sinkt von ursprünglich 132 m² (11 m x 12 m) auf 94,3 m² (11,64 m x 8,10 m).

Mit der Änderung wird zum einen erreicht, dass eine vorhandene Einfamilienhausplanung mit einem Hausmaß von 8,04 m x 8,64 m im geänderten Baufenster genehmigungsfähig werden kann und gleichzeitig durch Rücknahme der nordwestlichen Baugrenze ein um 3,90 m größerer Abstand zur festgesetzten Grünfläche „Hausgarten“ entsteht, die dadurch in ihrer ökologischen wie optischen Wirkung unterstützt wird.

Zusätzlich vergrößert sich der Abstand der nordwestlichen Ecke des Baufensters von bisher 1,40 m auf 2,50 m Abstand zur festgesetzten Grünfläche „Hausgarten“.

Darüber hinaus wird durch die Rücknahme der nordwestlichen Baugrenze eine abschließende, aus städtebaulicher Sicht gewünschte Staffelung der Baukörper in der Baureihe erreicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauungsplanänderung gilt als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth entwickelt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 76 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Die Bauleitplanung berührt die Grundzüge der Planung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

3.4 Beteiligung der von der Planung betroffenen Nachbarn

Im Dezember 2007 wurden die von der Planung betroffenen Nachbarn (angrenzende Grundstückseigentümer) um Stellungnahme zu den Planinhalten der Änderung gebeten. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

4. Belange von Natur und Landschaft

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht betroffen.

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von GRZ 0,4 festgesetzt. Durch die Festsetzung der neuen überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen (Bestand 133 m² / Planung 95 m²) wird die zulässige GRZ (Beurteilungsmaßstab für die Eingriffe in Natur und Landschaft) nicht überschritten, sodass die (vereinfachte) Änderung des B-Planes keine zusätzlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft verursacht. Somit handelt es sich nicht um Eingriffe in die Natur und Landschaft die gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren sind.

5. Verfahren

1. Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt gefasst am 24.01.2008. Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am die 3. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den