Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße 4. Änderung

Begründung

- Vorentwurf-

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass	2
2. Ausgangssituation	2
3. Inhalte der 4. Änderung	2
4. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen	4
5. Kosten und Verfahren	4

1. Planungsanlass

Im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße befinden sich das gewerbliche Baugrundstück mit der Flurstücksnummer 94, Flur 89. Der Eigentümer des Grundstückes besitzt ebenfalls das angrenzende, nur durch einen Rad- und Fußweg getrennte Flurstück 135. Der Grundstückseigentümer möchte seine dort ansässige Firma durch den Neubau einer Halle auf dem zuerst genannten Grundstück erweitern. Zur Optimierung der Nutzbarkeit des Grundstückes hinsichtlich der betrieblichen Anforderungen ist eine 4. Änderung des Bebauungsplanes nötig.

2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet Talstraße wurde 1997 als Satzung beschlossen. Zu dem genannten Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet aufzeigt und Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungswirkungen gemäß Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Gestaltungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die 3. und somit bislang letzte Änderung wurde im Jahr 2006 durchgeführt und zur Rechtskraft gebracht.

Die 4. Planänderung betrifft den nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes Talstraße und hier die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 94 und 95, sowie Verkehrsflächen mit der Flurstücksnummer 136. Im Bereich der 4. Änderung bestehen folgende Festsetzungen:

- Gewerbliche Bauflächen GE 2 (Grundstück Betriebserweiterung)
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Gehweg, Verkehrsberuhigter Bereich)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Nr. 15 BauGB, Bepflanzung entsprechend Maßnahme G 2)
- Gestaltungsmaßnahmen G 3 Straßenbegleitgrün (Festsetzung gemäß § 9 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltenswerte Bäume (§ 9 (1) 25 und (6) BauGB)
- Bodenbelastung mit umweltgefährdeten Stoffen

3. Inhalte der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Inhalte:

- Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) an der schmalsten Stelle auf ein Mindestmaß von 3 m
- Verlegung von öffentlicher Grünfläche

- Integration der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg) in die GE 2 Fläche

Änderungen innerhalb des GE 2

- Änderung des Baufensters
- Modifizierung der Fläche G3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entfallen des Gebotes zum Erhalt von Bäumen
- Entfallen der Kennzeichnung für belastete Böden mit umweltgefährdeten Stoffen

Um das Baugrundstück aus betrieblicher Sicht des Antragstellers optimal baulich nutzen zu können, ist eine Anpassung des Baufensters erforderlich. Dazu wird das Baufenster in seiner Form dem geplanten Baukörper angepasst und um ca. 1 m von der Straße weg nach hinten verschoben um die Fläche zwischen Baufenster und Straße für betriebliche Stellplätze nutzen zu können. Außerdem wird das Baufenster in westlicher Richtung für die geplante Halle erweitert und im Gegenzug dafür im südöstlichen Bereich zurück genommen. Insgesamt verkleinert sich das Baufenster von 1226,85 qm auf 1204,92 qm.

Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt des Gewerbegebietes besteht kein Bedarf für eine separate Führung des Fußgängerverkehrs entlang der Straße Am Stauweiher. Die durch den Verzicht ermöglichte Erweiterung der GE 2 Fläche um den Rad- und Gehweg, sowie die öffentliche Grünfläche südwestlich des Grundstückes schafft die Möglichkeit, den Bereich zwischen Baufenster und Straße effektiver zu nutzen und zwei Betriebszufahrten auf das Baugrundstück anzulegen. Die entfallende öffentliche Grünfläche wird durch die Neuanlage von öffentlichem Grün im Kurvenbereich verlegt. Ursprünglich gab es Planungen für diesen Bereich der Verkehrsfläche, dort den jetzt entfallenden Fußweg fortzuführen, was allerdings nicht realisiert wurde. Entfällt nun die separate Fußwegführung, muss dieser Bereich nicht länger frei gehalten werden. Des Weiteren wird die Fläche mit dem Pflanzgebot G3 für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen modifiziert

Die verbleibende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich), welche im Westen an das Grundstück grenzt, ist an der schmalsten Durchfahrtsstelle mit 3 m immer noch ausreichend dimensioniert für den Rad- und Fußverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge. Die wegfallende Verkehrsfläche wird ebenfalls in die GE 2 Fläche miteinbezogen. Dies ermöglicht eine Arrondierung der Betriebsfläche und die Verschiebung des Baufensters nach Westen

Das Gebot zur Erhaltung von Bäumen am westlichen Rand des GE 2 entfällt, da die Bäume in einem schlechten Zustand und somit abgängig sind. Ein Bodengutachten über das Baugrundstück konnte den Verdacht von Altlasten widerlegen, so dass die Kennzeichnung als belasteter Boden mit umweltgefährdenden Stoffen ebenfalls entfällt.

4. Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen

Durch die oben beschriebenen Änderungen ergeben sich flächenbezogene Veränderungen für die Gestaltungsmaßnahmen G 3 und für die öffentliche Grünfläche entlang der Straße Am Stauweiher. An öffentlicher Grünfläche entfallen 114,44 qm und werden nur teilweise im Kurvenbereich durch 44,95 qm neue öffentliche Grünfläche kompensiert. Der Bereich der Pflanzbindung G 3 wird von 277,85 qm auf 392,54 qm erweitert. Insgesamt ergibt sich daraus eine Zunahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzbindung G 3 in der 4. Änderung um 45,2 qm gegenüber dem Bestand.

Die im B-Plan ursprünglich vorgesehenen Pflanzflächen werden demnach von Umfang und Qualität ortsnah kompensiert. Die Grundflächenzahl von 0,8 wird durch die 4. Änderung nicht verändert. Insgesamt sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

Auswirkungen der 4. Änderung auf weitere Schutzgüter von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

5. Kosten

Die Planungs- und Sachkosten werden vom Antragsteller getragen. Der Stadt Wipperfürth entstehen Personalkosten für die Begleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens.