



**Bebauungsplan Nr. 48.3 a Gewerbe West - Egener Straße, 1. Änderung
Einleitung des Verfahrens**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	13.06.2012	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße wird eingeleitet.

Die wesentlichen Inhalte der Planänderung sind die Anpassung von drei Baufenstern in Bezug auf Lage, Größe und Höhe im MI 2, sowie die Darstellung des Siefenbereichs und der öffentlichen Grünflächen entsprechend der Ausbauplanung.

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller getragen. Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Baufenster kann der geplante Betrieb mit Lager- und Produktionshalle, einem angeschlossenen Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung realisiert werden. Somit nimmt die Stadt auf der Planungsebene Einfluss auf den demografischen Wandel, ohne aber die Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern.

Begründung:

Der Antragsteller möchte auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48.3a Gewerbe West – Egener Straße seinen Betrieb, bestehend aus einer Lager- und Produktionshalle mit angesetztem Bürogebäude einschließlich Betriebsleiterwohnung, und ein

separates Wohngebäude errichten. Das Grundstück ist im Bebauungsplan als Mischgebietsfläche festgesetzt, so dass eine generelle Realisierung des Vorhabens dort möglich ist und auch bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan beabsichtigt war. Allerdings entsprechen die Vorgaben zu Lage und Größe der Baufenster sowie die Höhenfestsetzungen nicht mehr den konkreten Planungen des Antragstellers. Daher beantragt er dessen Änderung.

Die entsprechenden vorhandenen Baufenster im MI 2 ermöglichen eine Maximalausnutzung von 20 m * 50 m für die Lagerhalle und 18 m * 15 m jeweils für zwei einzelne Baukörper, in denen Wohnungen oder Büroräume angedacht waren. Der Antragsteller sieht allerdings für eine langfristige Standortsicherung seines Betriebes in seiner Konzeption einen Platzbedarf von 25 m * 50 m für die Lager- und Produktionshalle, an die er noch ein 17,5 m * 22 m großes Bürogebäude unmittelbar anbauen möchte. Das dritte Baufenster, in dem ein weiteres Gebäude mit Wohnungen oder Büroflächen errichtet werden kann, muss entsprechend der restlichen Bebauung in der Lage angepasst und ausgerichtet sein.

Die Grundflächenzahl ist im MI 2 auf 0,6 festgelegt. Der Antragsteller kann diese Vorgabe trotz größerer Baufenster für sein Grundstück einhalten. Durch eine veränderte Ausbauplanung für den gesamten Bebauungsplanbereich wird das Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche südwestlich des Grundstückes nicht realisiert und somit kann die Fläche an den Antragsteller veräußert und bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit einbezogen werden. Zudem ist der Antragsteller dann auch in der Lage die benötigte Anzahl von Stellplätzen auf seinem Grundstück umzusetzen.

Der Bauwunsch des Antragstellers ist im Vergleich zum vorhandenen Bebauungsplan in Anlage 3 durch helle Balkenlinie dargestellt.

Durch die veränderte Ausbauplanung hat sich auch die Einleitung des Regenwassers in die Wupper verändert und der von Norden ins Plangebiet ankommende Siefen wird teilweise anders gefasst. Dieses soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nun planungsrechtlich gesichert werden.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich der 1. Änderung |
| Anlage 2 | Schreiben des Antragstellers |
| Anlage 3 | Bauwunsch Antragsteller im Vergleich zu vorhandenen Baufenstern |