

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 53

Ziegelei

3. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 53 Ziegelei ist seit dem 27.03.1995 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 53 Ziegelei als Sondergebiet und Mischgebiet aus. Der Bebauungsplan hat diese Ausweisungen übernommen. Der Änderungsbereich befindet sich ausschließlich in dem Sondergebiet, welches die Zweckbestimmung Baumarktzentrum hat.

Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO in dem Baumarktzentrum folgende Einrichtungen:

- Bau- und Gartenmarkt
- Baustoffmarkt
- Zugehörige Verwaltungsgebäude und Nebenanlagen
- Parkdeck und Stellplätze
- 1 Betriebswohnung

Es ist heutzutage üblich, dass vor vergleichbaren Baumärkten Imbissbuden oder-wagen stehen, die durch die Kunden des Baumarktes genutzt werden. Der ansässige Baumarkt beabsichtigt ebenfalls eine Imbissbude auf dem Vorplatz des Baumarktes zu errichten. Entsprechend der geltenden Textlichen Festsetzungen ist dies nicht möglich.

Darüber hinaus möchte der Baumarkt ein Außenregal in westlicher Richtung unmittelbar an das Bestandsgebäude errichten. Der beabsichtigte Standort liegt außerhalb der derzeit bestehenden Baugrenzen.

Daher ist Gegenstand der 3. Änderung die Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Imbissbuden und die Schaffung eines neuen Baufensters im Parkplatzbereich des Baumarktes. Des weiteren soll das bestehende Baufenster für die Errichtung des Außenregals erweitert werden.

2. Inhalt der 3. Änderung

Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu Gunsten einer Imbissbude geändert. Der Standort der neuen Imbissbude wird als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung Baumarktzentrum- Imbissbude festgelegt.

Dieser Bereich, der im Ursprungsplan Stellplätze vorsieht wird mit Baugrenzen gefasst. Durch die Ausweisung der SO-Fläche ist der Wegfall bestehender Parkplätze verbundenen. Allerdings sind noch ausreichend Parkplätze vorhanden.

Das vorhandene Baufenster für das Gebäude des Baumarktes wird in westlicher Richtung um 9 * 12,5 Meter erweitert.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

3. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Ziegelei erfolgt eine Erweiterung des Baufensters für die Möglichkeit eines Außenregals unmittelbar am bestehenden Baumarktgebäude bzw. die Schaffung eines weiteren kleinen Baufensters für die Aufstellung einer Imbissbude.

Die Flächen sind allerdings auf im derzeitigen Stand bereits vollkommen versiegelt, da an diesen Stellen der rechtskräftige Bebauungsplan Verkaufsfläche bzw. Stellplätze ausweist.

Die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind als sehr gering einzuordnen und angesichts der bereits festgelegten Ausgleichsmaßnahmen unbeachtlich.

4. Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die entstehenden Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensführung trägt der Antragssteller.

5. Demografische Auswirkungen

Die Veränderungen durch die 3. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes sind geringfügig, so dass sie auch keinen Einfluss auf den demografischen Wandel haben. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind auf der Planungsebene nicht zu benennen.

6. Verfahrensgang

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 28.11.2012 das Verfahren zur 3. Änderung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.02. – 11.03.2012. Es sind 2 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen. Keine der Stellungnahmen bedarf der Abwägung.

Wipperfürth, den 06.03.2013