

Hansestadt Wipperfürth  
Bebauungsplan Nr. 48.3 b  
Gewerbe West - Neyemündung

1. Änderung

Begründung

### 1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 48.3 b Gewerbe West - Neyemündung ist seit dem 08.07.2009 in der heutigen Fassung rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 48.3 b Gewerbe West - Neyemündung als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan hat diese Darstellung übernommen und weist entsprechend für das Wohngebiet Neyemündung Wohnbauflächen, Verkehrs- und Grünflächen aus. Der Änderungsbereich befindet sich ausschließlich im Bereich der Wohnbaufläche.

Zulässig sind gemäß § 4 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungswesen
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe und
4. Tankstellen

Der Bebauungsplan weist fünf Baufenster mit sieben Bauplätzen für Einzelhäuser und ein Baufenster für ein Einzel- oder Doppelhaus aus. Die Zahl der Wohnungen je

Einzelhaus ist im Bebauungsplan auf max. eine Wohneinheit festgeschrieben. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Die sieben Bauplätze für Einzelhäuser im östlichen Geltungsbereich sind bereits bebaut, lediglich im westlichen Baufenster, in dem als einziges im Gebiet das Doppelhaus möglich ist, sind die zwei Bauplätze noch frei. Ein Investor möchte dieses Doppelhaus verwirklichen, allerdings mit zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.

Gegenstand der 1. Änderung ist die Anpassung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und der Anhebung der Grundflächenzahl für das westliche Baufenster.

## **2. Inhalt der 1. Änderung**

Die Wohnbaufläche wird in die zwei Wohngebiete WA<sub>1</sub> (die fünf Baufenster für Einzelhäuser) und WA<sub>2</sub> (westliche Baufenster für Einzel- und Doppelhaus) geteilt.

Für das WA<sub>1</sub> bleiben die Textlichen Festsetzungen unverändert.

Für das WA<sub>2</sub> werden die Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgelegt. Darüber hinaus wird die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,33 erhöht. Die anderen Textlichen Festsetzungen gelten weiterhin entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 48.3 b Gewerbe West -Neyemündung.

## **3. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3 b Gewerbe West – Neyemündung kommt es zu keiner Ausweitung der Baufenster. Die Nutzung der Doppelhaushälften durch zwei statt durch eine Wohneinheit wirkt sich nicht auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aus.

Ebenfalls die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,33 hat keine nennbaren Beeinträchtigungen auf die Umwelt.

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 1. 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 1. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes sind geringfügig, so dass sie auch keinen gravierenden Einfluss auf den demografischen Wandel haben. Lediglich dem Bedarf nach kleineren und zentrumsnahen Wohneinheiten wird durch die Änderung Rechnung getragen. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind allerdings auf der Planungsebene nicht zu benennen.

## **6. Verfahrensgang**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3 b Gewerbe West – Neyemündung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 02.01. bis 03.02.2014. Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist bis zum 24.01.2014 beteiligt. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen fand am 19.02.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) unter Punkt 1.4.1 statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs 2 BauGB fand vom 12.05.2014 bis 12.06.2014 statt. Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen wurden mit Frist bis zum 18.06.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Veränderungen am Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3 b Gewerbe West – Neyemündung vollzogen worden.

Wipperfürth, den 18.08.2014