

Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg der Hansestadt Wipperfürth 2. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg ist seit dem 23.04.2008 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat am 08.06.2016 das Verfahren zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 25.07. – 26.08.2016.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg ist die Änderung eines Baufensters. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg ist in nordwestlicher Richtung der Wendehammeranlage ein großzügiges Baufenster (10 x 22m) festgesetzt. Gem. den textlichen Festsetzungen sind dort zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus festgesetzt. Mittig dieser Baugrenze verläuft die tatsächliche Katastergrenze rechtwinkelig zum Baufenster und teilt dieses in zwei identisch große Baufenster.

Im August 2008 wurde für den westlichen Bereich des Baufensters ein Antrag für ein Einzelhaus mit ausreichendem Abstand zur mittig verlaufenden Grenze eingereicht und auch genehmigt. Bedingt durch den § 6 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (Abstandsflächen) müssen potentielle Wohnhäuser einen Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze nachweisen. Unter Berücksichtigung dieses Gesetzes und der restlichen zu überbaubaren Grundstücksfläche bleibt ein Baufenster von nur noch 8 x 10 m in nord-östlicher Richtung übrig. Eine Bebauung in Form eines Einfamilienhauses ist nur bedingt möglich.

Das Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) wird in nord-östlicher Richtung um 3m erweitert, so dass die Größe des Baufensters der Errichtung eines Einzelhauses gerecht wird.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind nicht betroffen; durch die Änderungen werden auch keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines FFH- oder europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes haben. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg nicht entgegen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Kernsiedlungsbereiches der Stadt Wipperfürth zwischen der Gummersbacher Straße (B 237) und dem Komplex aus Kloster, Altenwohnheim und Gymnasium.

Im Süden und Südwesten des Plangebietes schließen sich die gewerblichen Bauflächen der Firma VOSS Holding GmbH & Co. KG an, die in der Wupperaue liegen. Nordwestlich und westlich beginnt die Wohn- und Mischbebauung entlang des Leuchtenbirkener Weges und der Leiersmühle.

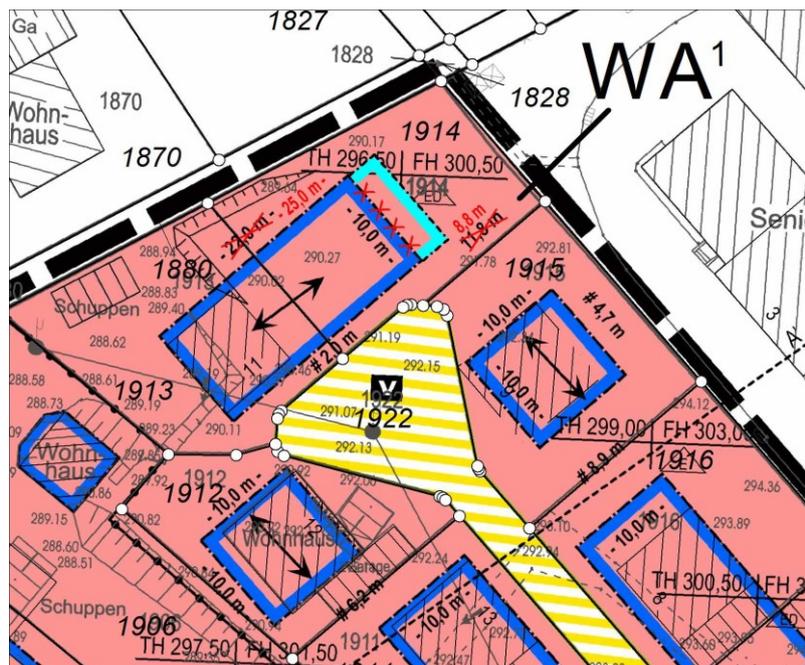
Östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg und des Schulkomplexes erstrecken sich ausgedehnte Grünlandbereiche bis zu den Ortslagen Leuchtenbirken und Niederwipper.

Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt etwa 1,7 ha.

Der Änderungsbereich/Baugrenze befindet sich mit dem betroffenen Grundstück komplett im Geltungsbereich.

3. Änderungsinhalte

Erweiterung der Baugrenze um 3,0m auf der Parzelle (Gem. Wipperfürth, Flur 52, Flurstück 1914) in nordöstlicher Richtung parallel zu der vorhandenen Baugrenze.



4. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg erfolgt eine geringe Erweiterung einer einzigen Baugrenze. Die Grundflächenzahl (GRZ) und der damit resultierende Versiegelungsgrad für das Grundstück bleiben identisch, so dass von keinem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

5. Planauswirkung

Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

Demographischer Wandel

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 Nachverdichtung Silberberg wird kein weiterer Wohnraum geschaffen. Daher sind Auswirkungen auf den demographischen Wandel nicht zu benennen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da sich alle öffentlichen Flächen bereits im Eigentum der WEG/Stadt befinden. Ein sonstiges Neuordnungserfordernis ergibt sich aus dieser Planänderung nicht.