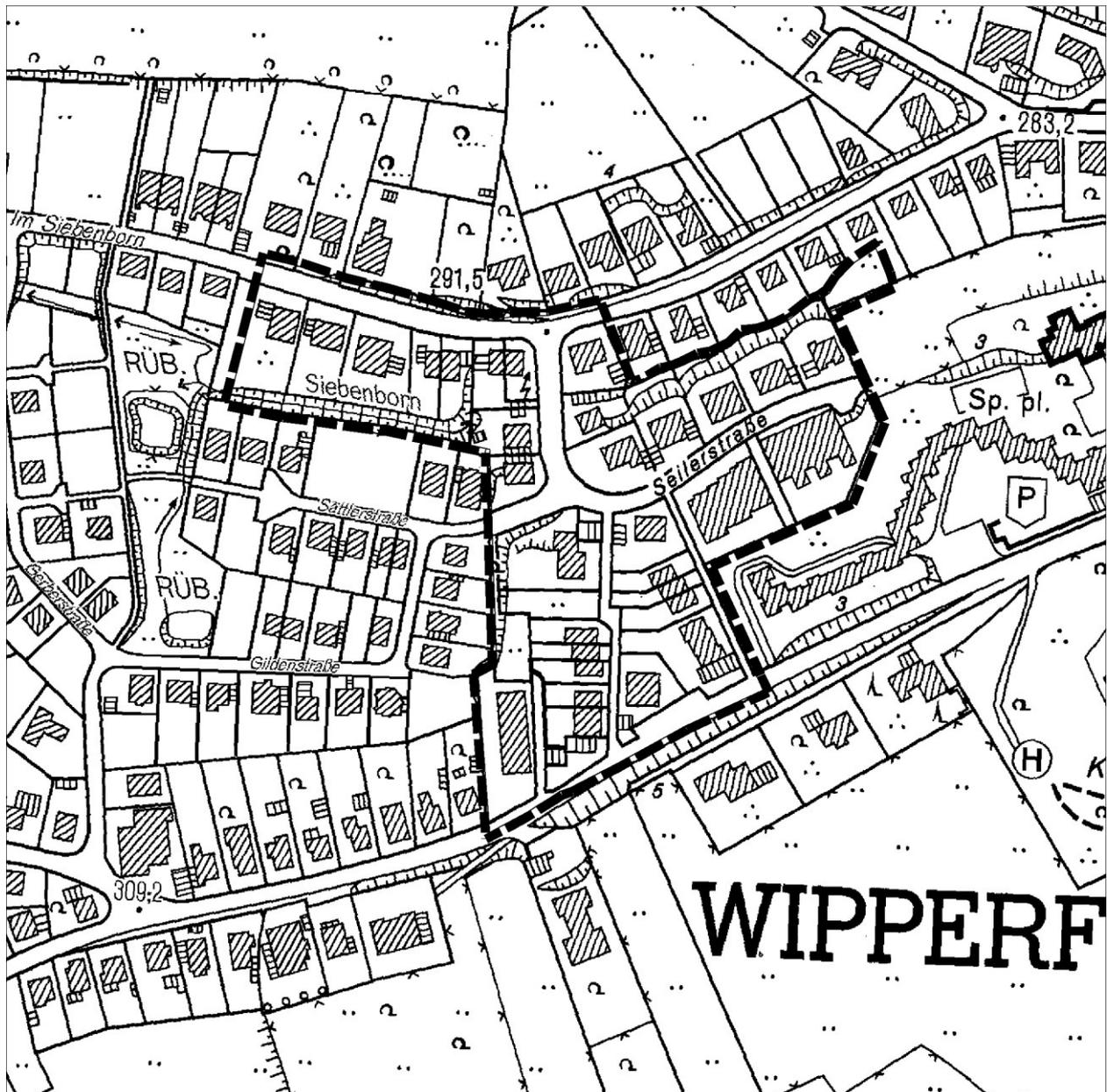

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße
4. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: April 2018



Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
1.2 Verfahren	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1 Lage und Abgrenzung	3
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
3.1 Landes- und Regionalplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Betroffene Bebauungspläne	4
4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG	4
5. VERFAHRENSABLAUF	6

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Südwesten der Stadt in nordwestlicher Richtung vom Krankenhaus befindet sich das ca. 2,8 ha große Wohngebiet Siebenborn / Alte Kölner Straße. Aus dem Jahr 1978 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der inzwischen zum 3. Mal geändert wurde.

4. Änderung des Bebauungsplans

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans besagen, dass Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien die Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge überschreiten dürfen. Zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen werden keine Festsetzungen getroffen. Da der Bebauungsplan seit fast 30 Jahren gültig ist und überdachte Terrassen seitdem immer häufiger errichtet und gewünscht werden, sollen zukünftig Terrassenüberdachungen planungsrechtlich zulässig sein.

1.2 Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die 4. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- den berührten Behörden/ TÖB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegen oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.77 überein. Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern, im Norden an die Straße Im Siebenborn und an die Einfamilienhäuser längst der Straße. Im Südosten bilden die mehrgeschossige Wohnbebauung und im Süden die Alte-Kölner-Straße die Gebietsabgrenzung.

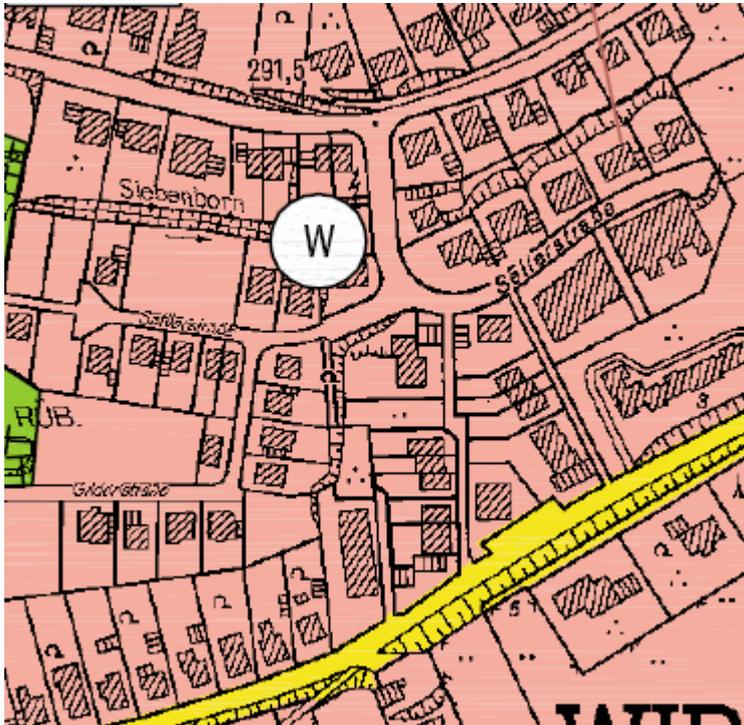
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Hansestadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft. Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Wohngebiet Siebenborn / Alte Kölner Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Diese Darstellung gilt auch für den östlichen, südlichen und westlichen Bereich. Im nördlich angrenzenden Bereich entlang der Straße Im Siebenborn ist Agrarbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die genannte Fläche als Wohnbaufläche (W) dar. Die südlich angrenzende Straße Alte-Kölner-Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Mit der Planänderung wird den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans nicht widersprochen.



3.3 Betroffene Bebauungspläne

3.3.1 Bebauungsplan Nr. 20.77 mit Änderungen

Der Änderungsbereich, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße betrifft, ist in seiner ursprünglichen Fassung am 06.06.1978 durch den Rat der Stadt Wipperfürth beschlossen und am 17.10.1978 rechtskräftig geworden.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung geändert.

Die 3. Änderung bezieht sich auf Festsetzungen zu Garagen/Carports, Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO), Geschoßfläche (§ 20 (3) BauNVO) und Dachaufbauten.

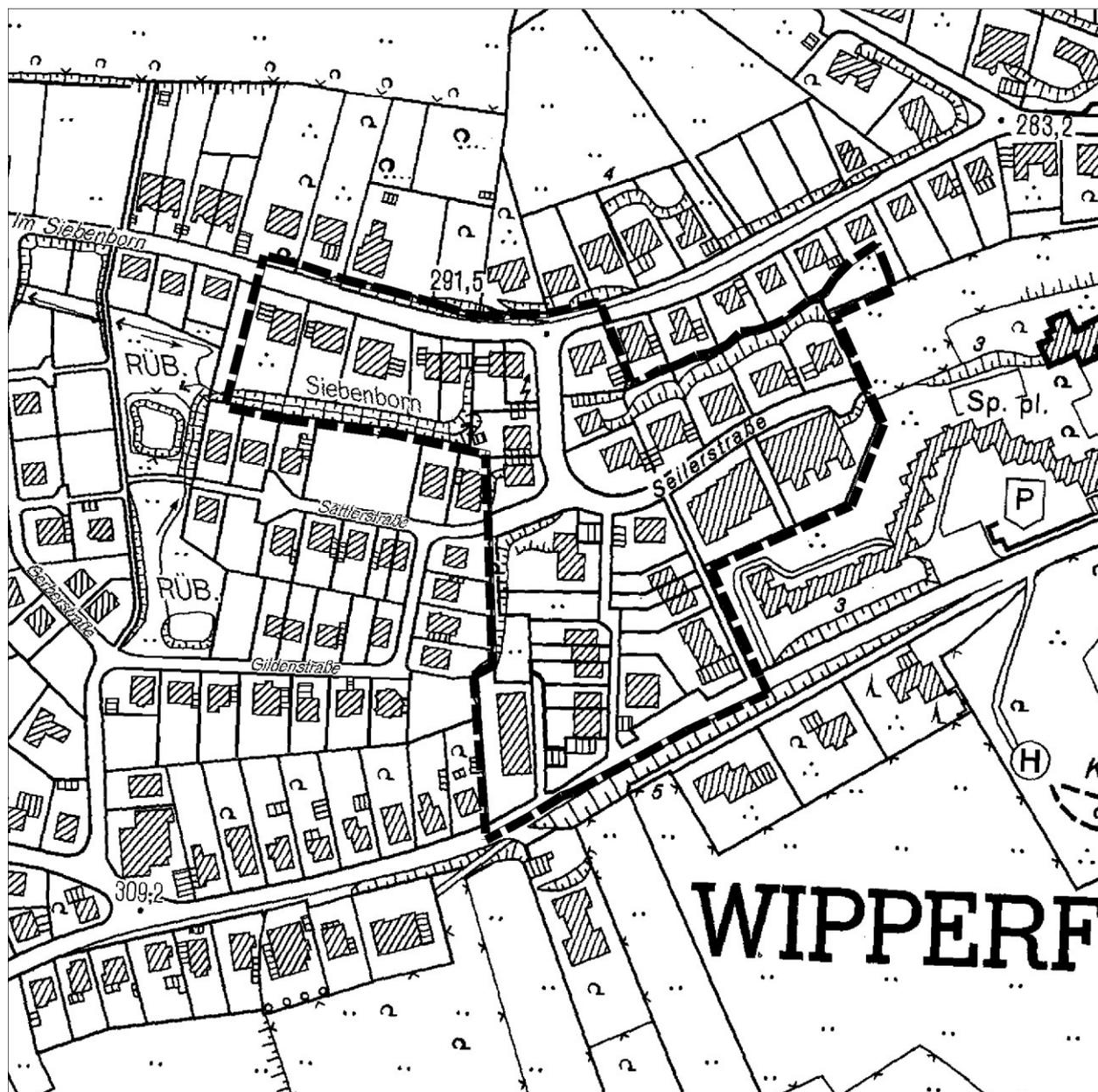
Im Rahmen dieser 3. Änderung wurde festgesetzt, dass Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien die Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge überschreiten dürfen. Da jedoch zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen keine Festsetzungen getroffen und diese immer häufiger gewünscht werden, sollen Terrassenüberdachungen mit der 4. Planänderung planungsrechtlich zugelassen werden.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20.77 inkl. Änderungen gelten fort. Um ein einheitliches Erscheinungsbild überdachter Terrassen zu bekommen, werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße Festsetzungen zu Größe, Anordnung und Material getroffen. So ist es zulässig, dass Terrassenüber-

dachungen an die straßenabgewandte Gebäudeaußenwand in der Höhe des Erdgeschosses angebaut werden dürfen. Terrassenüberdachungen dürfen nicht durch Wände geschlossen werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig. Dabei darf die überdachte Grundfläche eine maximale Größe von 30 m² nicht überschreiten. Es sind lichtdurchlässige Eindeckungen zu verwenden. Sonstige An- und Erweiterungsbauten, die den Wohnraum über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus vergrößern und die im Rahmen der 3. Änderung nicht explizit aufgeführt sind, sind nicht zulässig.

Übersicht des Änderungsbereichs



5. VERFAHRENSABLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße in seiner Sitzung am 20.09.2017 eingeleitet. Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.10. bis zum 17.11.2017 statt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2017 und Frist bis zum 17.11.2017 beteiligt.

Es liegen 11 Schreiben vor, von denen eins in die Abwägung eingestellt worden ist.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme ist eine Änderung der Festsetzung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße erfolgt, die eine erneute öffentliche Entwurfsauslegung erfordert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der überarbeitete Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die erneute Auslegung des Entwurfs gem. § 4 BauGB benachrichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneute Offenlage fand statt vom 05.02. bis zum 05.03.2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2018 bis zum 05.03.2018 statt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Die Vorberatung zum Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.04.2018; der Satzungsbeschluss wird in der Ratssitzung am 08.05.2018 gefasst.

Wipperfürth, April 2018