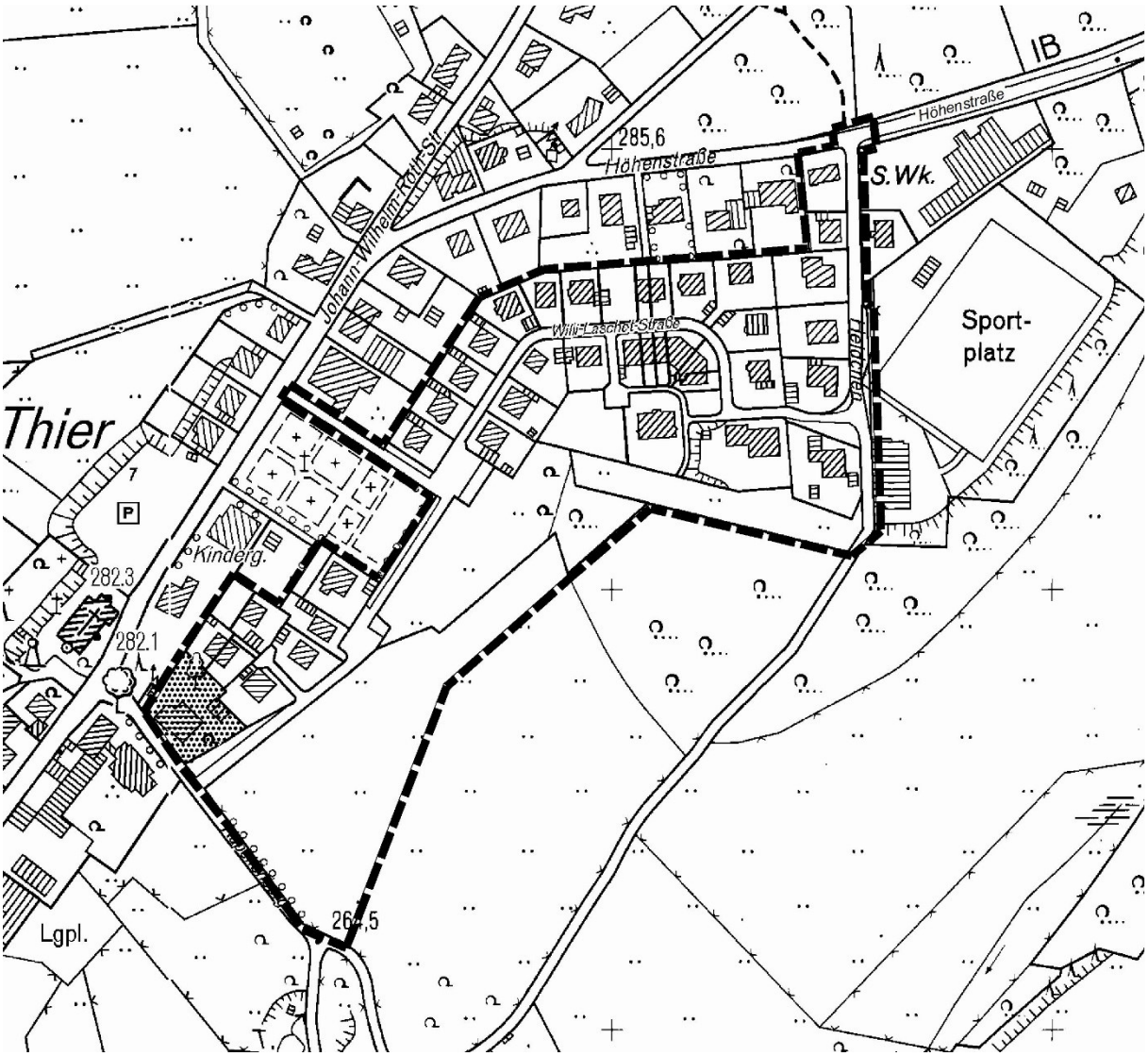
Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost
5. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: April 2018



© Land NRW (2006-2007) / Katasteramt OBK

1. Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost ist seit dem 10.08.1996 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost eingeleitet.

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost ist die Bestandssicherung in der Gebietsbezeichnung WA 1 unter Berücksichtigung veränderter Ansprüche der Planung an die Baugrenzen und textlichen Festsetzungen.

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gebietsbezeichnung WA 1, welches im Erdgeschoss in den letzten Jahren als Gaststätte genutzt wurde, wurde bereits 1875 errichtet. Auch die beiden Anbauten im rückwärtigen Bereich wurden in den Jahren 1948 und 1978 genehmigt, sind demnach schon vor Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet worden und genießen den Bestandsschutz. In die Denkmalliste der Hansestadt Wipperfürth wurde das Objekt samt Anbauten 2001 als Baudenkmal gem. § 9 DSchG NRW eingetragen.

Aufgrund eines Abgleichs zwischen dem Bestandsgebäude und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan im Bereich der Gebietsbezeichnung WA1 fehlerhaft ist. Das Gebäude wurde samt seinen Anbauten bislang im Bestand nicht vollständig gesichert. Das Baufenster entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung, da lediglich ein Anbau innerhalb der Baugrenzen liegt. Der nördlichere Anbau befindet sich vollständig außerhalb des Baufensters. Damit sich die östlich gelegenen Schuppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, wurde das Baufenster entsprechend großzügig festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Abweichungen vom Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost wird die Hansestadt Wipperfürth den Bereich WA 1 im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anpassen, damit das Gebäude in seiner heutigen Ausprägung auch planerisch gesichert ist. Zugleich zielt diese Änderung auf den Erhalt und die nachhaltige Nutzung des seit Jahren leerstehenden denkmalgeschützten Objekts. Durch die zu treffenden Änderungen im WA 1 wird dem Verfall des Wohngebäudes entgegengewirkt.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind nicht betroffen. Durch die Änderung 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

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

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost nicht entgegen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Rand des Kirchdorfes Thier der Hansestadt Wipperfürth. Im Osten grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Sportplatz und der Straße Heidchen. Im Westen grenzt das Gebiet an die Johann-Wilhelm-Roth-Straße und in Richtung Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Plangebietsgrenzen sind der Übersichtskarte und Planzeichnung zu entnehmen.

Die Änderung umfasst den westlichsten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost und bezieht sich ausschließlich auf die Gebietsbezeichnung WA 1.

3. Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost setzt fest, dass in den Wohngebieten maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Im Rahmen der 5. Änderung wird die bisher höchstzugelassene Zahl an Wohnungen für das Wohngebäude im WA 1 auf sechs Wohneinheiten hochgesetzt. Begründet werden kann dies durch den sehr großzügigen Schnitt des Gebäudes, welches sich mit nur zwei Wohnungen - vor dem Hintergrund der aktuellen, demographisch bedingten Nachfrage nach eher kleinteiligem Wohnraum - als nicht zeitgemäß und insofern auch als vergleichsweise unwirtschaftlich darstellt. Des Weiteren wurde für das Objekt in den vergangenen Jahren vergeblich ein neuer Pächter gesucht, weshalb das Gebäude seit Jahren ungenutzt ist.

Aufgrund der Örtlichkeiten und des großzügigen Grundstücks könnten bei Einhaltung der Festsetzung Nr. 3 zu Garagen und Stellplätzen für die sechs Wohneinheiten keine Stellplätze / Garagen in ausreichender Anzahl errichtet werden. Vor diesem Hintergrund werden für die Gebietsbezeichnung WA 1 explizit Flächen für Garagen und / oder Stellplätze festgesetzt. Damit sich Garagen und Stellplätze in die Umgebung einfügen und nicht zu Einschränkungen des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gebäudes führen, werden zwei Flächen gesonderter Zweckbestimmung festgesetzt. Die östlich festgesetzte umgrenzte Fläche lässt sowohl die Errichtung von Stellplätzen als auch von Garagen zu. Innerhalb der Umgrenzung dieser Fläche mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze (Carports) erlaubt. Die Gestaltung überdachter Stellplätze hat sich an die gestalterischen Festsetzungen von Garagen zu halten. Die am südlichen Grundstücksrand festgesetzte Fläche für Stellplätze sieht lediglich die Errichtung von Stellplätzen vor. Die südliche Abgrenzung dieser Fläche ist an der im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie an dem festgesetzten 1,00 m breiten Geländestreifen auf dem privaten Grundstück ausgerichtet.

Als ein weiterer Inhalt der 5. Planänderung ist die Änderung des Baufensters im WA 1 zu nennen. Das Baufenster wurde bislang derart festgesetzt, dass zum einen der nord-östlich legal errichtete Anbau nicht umfasst wird und somit planerisch nicht gesichert ist. Zum anderen ist die überbaubare Grundstücksfläche bis an die östliche Grundstücksgrenze ausgeweitet, damit die zwei bereits vorhandenen Geräteschuppen innerhalb dessen liegen. Durch diese Festsetzung ergibt sich ein sehr großzügig gefasstes Baufenster mit dem Spielraum der Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen im straßenabgewandten Bereich (Straße Kapellenberg). Vor diesem Hintergrund und dem Zweck der planerischen Bestandssicherung,

wird das Baufenster an den Bestand angepasst unter Berücksichtigung des geplanten Umbaus. Hierzu wird das Baufenster in östlicher Ausrichtung insoweit vom Bestandsgebäude ausgehend erweitert, dass die für die Errichtung von Balkonen und eines Aufzuges/Treppenhauses erforderliche Flächeninanspruchnahme zulässig wird. Zusätzlich wird an der östlichen Grundstücksgrenze ein zweites Baufenster mit der Zweckbestimmung Schuppen festgesetzt. Dieses dient der Bestandssicherung des bereits zur Bebauungsplanaufstellung errichteten Geräteschuppens. Bei Abbruch des vorhandenen Schuppens hat sich eine neu zu errichtende bauliche Anlage innerhalb des Baufensters an die Festsetzung Nr. 2 zu Nebenanlagen (BauNVO §14) zu halten sowie an die jeweils aktuell gültige Fassung der Bauordnung NRW (§ 65 Abs. 1 BauO NRW).

Um zu gewährleisten, dass die Flächen für Stellplätze und / oder Garagen in der Gebietsbezeichnung WA 1 über die Straße „Kapellenberg“ angefahren werden und nicht über die im Geltungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche Willi-Laschet-Straße, wird an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die in der Nutzungsschablone von der Gebietsbezeichnung WA 1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 0,8 sowie höchstzugelassene zwei Vollgeschosse werden weiterhin eingehalten.

4. Natur und Landschaft

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

5. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost in seiner Sitzung am 06.12.2017 eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Entwurfsauslegung fand statt vom 05.02. bis zum 05.03.2018.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 02.02.2018 und Frist bis zum 05.03.2018 durchgeführt.

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

Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet jedoch keine Hinweise oder Anregungen, die zu einer Änderung der Festsetzung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost führt.

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