

Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 53

Ziegelei

4. Änderung

Begründung

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 53 Ziegelei der Hansestadt Wipperfürth ist seit dem 27.03.1995 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Sondergebiets- und im Nord-Osten als Mischgebietsfläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 53 hat diese Darstellungen in seinen Festsetzungen übernommen. Der Änderungsbereich der 4. Änderung befindet sich ausschließlich in dem Sondergebiet, welches die Zweckbestimmung Baumarktzentrum hat.

Der Baumarktbetreiber möchte seine östlich angrenzende Fläche (Flurstück 434) nutzen, um in der auf diesem Nachbargrundstück existierenden Halle Materialien zu lagern. Um diese zu bedienen soll eine direkte Zuwegung über das Grundstück des Baumarktes geschaffen werden. Diese direkte Zufahrt bewirkt, dass die Andienung der Halle nicht über die sehr schmal ausgebauten öffentlichen Straßen Wolfsiepen und Engelsburg erfolgt.

Die Zufahrt der Halle nimmt Flächen in Anspruch, auf denen derzeit Gehölze stehen und durch den B-Plan nachhaltig gesichert sind. Ferner soll auf einer Teilfläche eine Betriebsfläche geschaffen werden, die heute ebenfalls mit Gehölzen bewachsen ist.

Gegenstand dieser 4. Änderung ist es, die Zufahrt über eine Rampenlösung und die zusätzliche Betriebsfläche westlich der bestehenden Halle planungsrechtlich zu ermöglichen.

Diese Anpassung des Planungsrechtes dient der Optimierung und damit die nachhaltige Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes an dem Standort Wipperfürth.

2. Inhalt der 4. Änderung

Die festgesetzte Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb der Sondergebietsfläche soll um ca. 735qm reduziert werden. Auf diesen Flächen soll die Herstellung einer Zufahrt in Form einer Rampe und einer Betriebsfläche (ohne überbaubare Fläche) ermöglicht werden.

3. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Durch die Überplanung erfolgt eine Reduzierung der Anpflanzbindung für Bäume und Sträucher im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 Ziegel.

Eine Bewertung des Eingriffs erfolgte gemäß Kurzbilanzierung nach LANUV, der einen Eingriff von 3.163 Wertpunkten auf einer Eingriffsfläche von 734qm verursacht. Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 53 Ziegelei wurde eine Eingriffsbilanzierung im Landschaftspflegerischen Begleitplan, erstellt durch Planungsbüro Schumacher, Wiehl durchgeführt, die im Ergebnis (Seite 9, Pkt. 7.0 Zusammenfassung) mit einem derzeitlichen Überschuss abschließt.

Eingriffsfläche 6.240qm <--> Maßnahmenfläche: 7.400 qm >>> + 1.160 Punkte

Eingriffswert: 67.430 <--> Maßnahmenfläche: 102.600 qm >>> + 35.170 Punkte

Somit kann der oben numerisch bezifferte Eingriff von 3.163 Punkten durch die 4. Änderung als bereits ausgeglichen angesehen werden.

Wesentliche Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft werden als geringfügig eingeschätzt. Durch die Ersatzmaßnahme werden diese ausreichend kompensiert.

4. Immissionen

Die geplante Zufahrt zu der östlich vorhandenen Lagerhalle wird Schallimmissionen hervorrufen. Diese wurden durch ein Ingenieurbüro, die Fa. ACCON aus Köln prognostiziert und hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzung untersucht.

Im Zuge des bevorstehenden Bauantrags zur Wiederaufnahme der Nutzung der Lagerhalle bzw. der neu errichteten Stellflächen südlich und westlich der vorhandenen Halle, wird ein abschließendes Schallimmissionsgutachten seitens des Baumarktbetreibers in Auftrag gegeben und der Unteren Bauaufsichtsbehörde übermittelt.

5. Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die entstehenden Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensführung trägt der Antragsteller.

6. Demografische Auswirkungen

Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind auf dieser Planungsebene nicht zu benennen.

7. Verfahrensgang

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 13.06.2018 das Verfahren zur 4. Änderung gemäß § 13 BauGB NRW (vereinfachtes Verfahren) ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung beschlossen und eingeleitet.

Die Offenlegung und die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte im Zeitraum __.__.2018 bis __.__.2018.

Es sind __ Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangen.

Wipperfürth, den 30.05.2018

ENTWURF-STAND 30.05.2018