pbs
planungsbüro
schumacher

Stadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 47
Talstraße
3. Änderung

Entwurf der Begründung

Wiehl, im März 2006

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.0	Planungsanlass	1
2.0	Ausgangssituation	1
3.0	Inhalte der 3. Änderung	1
4.0	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen	3
5.0	Kosten und Verfahren	3

1.0 Planungsanlass

Im Südosten des Bebauungsplangebietes befinden sich die Grundstücke 130 und 131 rechts und links des öffentlichen Rad-/Gehweges im Besitz eines Grundstückeigentümers. Dieser plant die Erweiterung und Ergänzung seines Kfz-Betriebes und benötigt hierzu eine direkte Verbindung zwischen den beiden Grundstücken, um den internen Betriebsablauf zu optimieren.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 Talstraße wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen in der Sitzung am 29.11.2005 eingeleitet.

2.0 Ausgangssituation

Die 3. Planungsänderung betrifft den südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Talstraße, und hier die Grundstücke Nr. 130 und Nr. 131. Der Bebauungsplan Nr. 47, Gewerbegebiet Talstraße, wurde 1997 als Satzung beschlossen. Die letzte Änderung wurde im vereinfachten Verfahren 1999 durchgeführt. Zum Bebauungsplan Nr. 47 wurde 1997 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet aufzeigt und Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungswirkungen gemäß Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen erarbeitet. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Gestaltungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Im Bereich der 3. Änderung sind folgende Festsetzungen vorhanden:

- Gewerbliche Bauflächen GE 3.2 und GE 4
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad-/Gehweg)
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Nr. 15 BauGB, Bepflanzung entsprechend Maßnahme G 2)
- Gestaltungsmaßnahmen G 3 und G 5 Straßenbegleitgrün (Festsetzung gemäß § 9 Nr. 25a BauGB)

3.0 Inhalte der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Inhalte:

- Änderung der Ausweisung Rad-/Gehweg und öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich des Wendekreises auf einer Länge von ca. 18 m in öffentliche Verkehrsfläche. Die Verkehrsfläche ist so ausreichend dimensioniert, dass eine separate Rad-/Gehwegeführung an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgen kann.

- Erschließung des Grundstückes Nr. 131 von der neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche.

- Erschließung des Grundstückes Nr. 130 von der neu ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche und Zufahrt vom Wendekreis an der Grenze zu Flurstück Nr. 129, Breite 6 m, unter Zurücknahme der Fläche G 5.

- Zufahrtsverbot im Bereich des Wendekreises vor dem Gründstück Nr. 131 und 130, mit Ausnahme der ausgewiesenen Zufahrtsbereiche.

- Veränderungen im Bereich der Flächen G 3 des Grundstückes Nr. 130 durch Zurücknahme, Verlagerung und Neufestsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der östlichen, südlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

- Zurücknahme des Baufensters an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 130.

Durch die Festsetzung der gegenüber liegenden Zufahrten der Grundstücke 131 und 130 wird für den Grundstückseigentümer eine optimale Erschließung der beiden Grundstücke und eine Gewährleistung des internen Betriebsablaufes geschaffen. Durch die Festsetzung einer einzigen weiteren Zufahrt zu Grundstück Nr. 130 können alle übrigen vorhandenen Zufahrten aus dem Wendekreis entfallen (Zufahrtsverbot). Diese eindeutige Regelung der Zufahrten führt zu einer Verbesserung der Übersichtlichkeit im Bereich des Wendeplatzes und trägt zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Die Berücksichtigung der Führung des Rad-/Gehweges an der westlichen Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist zusammen mit der insgesamt geordneten Verkehrsführung als eine Verbesserung der Sicherheit auch für Radfahrer und Fußgänger zu bewerten.

Um das Grundstück Nr. 130 optimal baulich nutzen zu können, ist die Zurücknahme der südlichen Bepflanzung von 4,50 m auf 3,00 m Breite erforderlich. Im Gegenzug werden zusätzliche Pflanzbindungen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Um den Abstand zwischen Grünstreifen und Baufenster von 3,00 m Breite an der westlichen Grenze einzuhalten, wird das Baufenster hier zurückgenommen.

4.0 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft - Pflanzbindungen

Durch die oben beschriebenen Änderungen ergeben sich flächenbezogene Veränderungen für die Gestaltungsmaßnahmen G 3, G 5 sowie für die öffentliche Grünfläche entlang des Rad-/Gehweges. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sowie der Pflanzbindung G 5 entfallen insgesamt ca. 100 m² Pflanzflächen und somit Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Flächen können zum Teil durch die zusätzliche Festsetzung von ca. 60 m² der Maßnahme G 3 auf dem Grundstück Nr. 130 kompensiert werden.
Die verbleibenden 40 m² werden auf den Grundstücksflächen in Form von Begrünungen der Zufahrtsstraßen, der Stellplätze und als Pflanzstreifen zwischen Gebäuden realisiert. Diese Begrünungsmaßnahmen sind zusätzlich zu den im B-Plan bereits festgesetzten Begrünungen durchzuführen.

Die im B-Plan ursprünglich vorgesehenen Pflanzflächen werden demnach von Umfang und Qualität ortsnah kompensiert. Insgesamt sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen von Tieren und Pflanzen zu erwarten.

Auswirkungen der 3. Änderung auf weitere Schutzgüter von Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 wird ein **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB erarbeitet, der die Ergebnisse der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 darlegt.

5.0 Kosten

Die Planungs- und Sachkosten werden vom Antragsteller getragen. Der Stadt Wipperfürth entstehen Personalkosten für die Begleitung und Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

Aufgestellt:
Wipperfürth, den .....