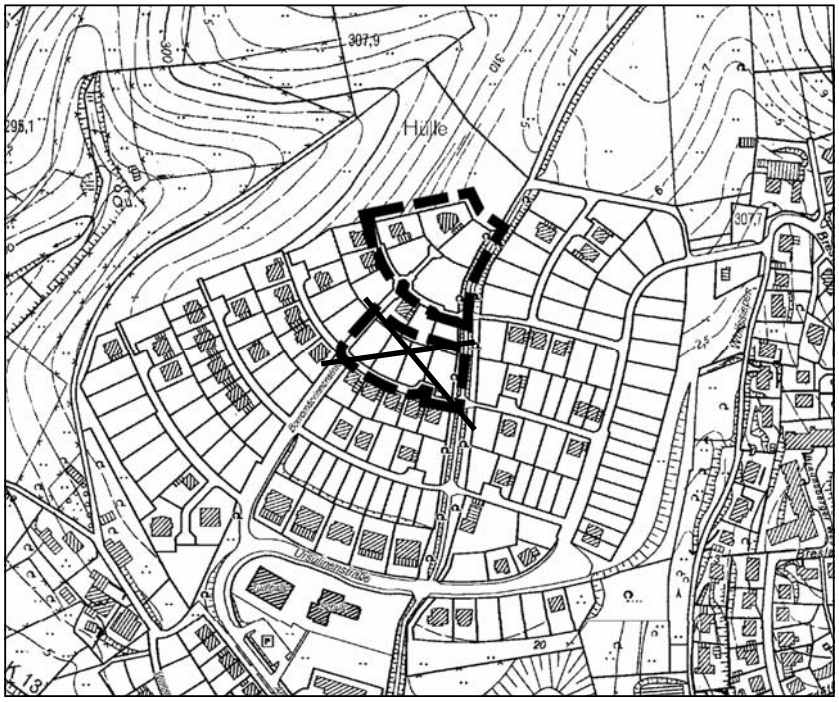

STADT WIPPERFÜRTH

BEBAUUNGSPLAN 67.2
- FELDERHOFER KAMP -

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

März 2006

BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 67.2 der Stadt Wipperfürth

1. Allgemeines

1.1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 67.2 ‚Felderhofer Kamp' betrifft drei im Nordwesten nördlich des Wendekreises gelegene Wohngebiete WA 6. Der Änderungsbereich WA 5 entfällt.

1.2 Verfahren

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 67.2 werden weder die Grundzüge der Planung berührt, da sich die dritte Änderung nur auf einen eingeschränkten Teilbereich bezieht. Noch wird die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Aus den vorgenannten Gründen kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes 67.2 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der Erstellung der Umweltprüfung und des Umweltberichtes abgesehen.

2. Ziel und Zweck der Änderungen

Die Änderungen betreffen die Aufhebung der Firstrichtung im Bereich des WA 6. Die Änderungen führen zu keiner Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes.

3. Geänderte Festsetzungen im Einzelnen

3.1 Aufhebung der Firstrichtung *(C 1)*

Im Bereich des WA 6 / 3. Änderung wird aufgrund der sehr kurzen Straßenabschnitte und aufgrund der Lage am nördlichen Gebietsrand durch die im Stammplan festgesetzte Firstrichtung städtebaulich kein zusammenhängendes Erscheinungsbild erzeugt. Deswegen wird in der 3. Änderung von der Festsetzung der Firstrichtung abgesehen und damit auch eine Bebauung giebelständig zur Straße ermöglicht. Dies entspricht dem Bereich des WA 6 östlich des Hohlweges, in dem ebenfalls keine Firstrichtung festgesetzt ist.

4. Auswirkungen der Änderungen

4.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gelöscht: Zur Anpassung der Festsetzungen für einzelne Baufenster an benachbarte WA-Gebiete und zur Ermöglichung von Südgärten werden einzelne Festsetzungen unter Erhaltung der städtebaulichen Gesamtidee geändert.

Gelöscht: und die Verschiebung des Baufensters und die entsprechende Anpassung der Höhenfestsetzung im Bereich des WA 5.

Gelöscht: 3.2 . Verschiebung der überbaubaren Flächen *(C 2)*¶
¶
. Im Bereich des WA 5 / 3. Änderung werden die überbaubaren Flächen im westlichen Teilabschnitt um ca. 6 m, im östlichen Teilabschnitt um ca. 4 m Richtung Norden verschoben. Durch die Verschiebung wird die Anlage von südorientierten Aufenthaltsflächen zwischen Bebauung und Erschließungsstraße ermöglicht. Die Verschiebung führt zu keiner Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden vorhandenen oder möglichen Bebauung, weil diese Bebauung aufgrund der topographischen Verhältnisse oberhalb des verschobenen Baufensters liegt und weil der Abstand zwischen den Baufenstern mindestens 17m beträgt (siehe Schnitt AA').¶
¶
¶
3.3 . Anpassung der Höhenfestsetzungen *(C 3)*¶
¶
. Die Verschiebung der überbaubaren Flächen Richtung Norden hat zur Folge, dass die Höhenfestsetzungen anzupassen sind. Die Verschiebung entspricht einem Anstieg des natürlichen Geländes um ca. 50 cm. Entsprechend werden die Höhenfestsetzungen für die Oberkante Fußboden, für die Trauf- und Firsthöhen jeweils um 50 cm gegenüber dem Stammplan angehoben.¶
¶
¶

Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich nicht auf die mögliche Gesamtausnutzung der Grundstücke, so dass keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

4.2 Kosten

Da das Bebauungsplangebiet von der WGZ Immobilien und Treuhand als Projekt- und Erschließungsträger entwickelt wird, entfallen auf die Stadt keine zusätzlichen Kosten. Die Verwaltung begleitet die Planungsänderungen und führt das Verfahren durch.

Gelöscht: lediglich

5. Ablauf/Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Verfahren zur 3. Planänderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Bauwesen (SUB) am 29.11.2005 eingeleitet.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden erfolgte in der Zeit vom 26.01.06-28.02.06
Die Anlieger im WA6 nördlich des ursprünglichen Änderungsbereiches WA5 wurden wegen direkter Betroffenheit in der Entwurfsfassung mit Anschreiben informiert.
Der Rat hat in seiner Sitzung am..... über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden und den Satzungsbeschluss der 3. Planänderung gefasst.

Bestandteile der Änderungen aufgrund eingegangener Stellungnahmen (entfallene Inhalte):

Zur Anpassung der Festsetzungen für einzelne Baufenster und zur Ermöglichung von Südgärten wurde im Änderungsentwurf eine Verschiebung der Baufenster im WA5 Richtung Norden sowie die entsprechende Anpassung der Höhenfestsetzungen vorgenommen.
Die betroffenen Anlieger des WA6 haben daraufhin ihre Anregungen schriftlich eingereicht. Die Abwägung hat dazu geführt, dass den Anregungen auf Herausnahme des Änderungsbereiches gefolgt wurde. Damit sind die im Entwurf festgesetzten Planinhalte im WA 5 nicht mehr Gegenstand der 3. Planänderung.
Der Rat hat den Abwägungsbeschluss in seiner Sitzung am ..... gefasst und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67.2 Felderhofer Kamp in der neuen Fassung als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den .....

Hinweis

Formatiert

Textänderungen nach der Öffentlichkeitsbeteiligung:
~~durchgestrichen~~ = entfällt in der Abschlussfassung
neu = ergänzt