HANSESTADT WIPPERFÜRTH

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 26a.2 „SANIERUNGSGEBIET WEST, BEREICH 2“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Satzung nach § 10 (1) BauGB
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Projekt:

1. Änderung Bebauungsplan
Nr. 26a.2 „Sanierungsgebiet West, Bereich 2“
Hansestadt Wipperfürth

Stand:

23. Januar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG 4

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE 5

2.1 Formelles Verfahren 5

2.2 Gegenstand der 1. Änderung 6

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION 7

4 UMWELTRELEVANTE BELANGE 9

5 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 9

5.1 Maß der baulichen Nutzung 9

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche 10

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 10

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR 11

7 BODENORDNUNG 12

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Wipperfürth beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26a.2 „Sanierungsgebiet West, Bereich 2“. Der ursprüngliche Bebauungsplan ist am 11.08.1984 in Kraft getreten.

Anlass für diese Planungsabsicht ist die konkrete Absicht des im Bebauungsplangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebs nach Modernisierung und Anpassung des Standortes an das geänderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung.

Neben den hierzu notwendigen Maßnahmen innerhalb des Gebäudes sollen auch Veränderungen an der Gebäudefassade vorgenommen werden.

Der Planungsabsicht des Einzelhandelsbetriebs stehen jedoch die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans entgegen. So hat sich die Bebauung insbesondere auf der zur „Bahnstraße“ liegenden Seite abweichend von den Vorgaben der überbaubaren Grundstücksfläche vollzogen. Außerdem stimmen einzelne gestalterische Vorgaben wie etwa die Vorgaben zu Farbgestaltung von Fassaden sowie Werbeanlagen nicht mit der Planungsabsicht des Marktbetreibers überein.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen daher zum einen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Anpassung des Marktstandorts geschaffen werden. Dabei wird im Rahmen der Umstrukturierung die Erhaltung der vorhandenen Sortimentsstruktur im Bereich der Lebensmittel-Nahversorgung beibehalten.

Gleichzeitig sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans auch die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Anpassung des Marktstandortes an die geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen wie etwa das Einkaufsverhalten und -anspruch der Bevölkerung im Hinblick auf die Präsentation der Waren und die daraus resultierenden Ansprüche sowie die Wahrnehmbarkeit des Marktes geschaffen und die Attraktivität insgesamt gesteigert werden. Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Aufrechterhaltung und Sicherung einer ökonomisch tragfähigen und nachhaltigen Versorgungsfunktion in Wipperfürth durch ein modernes, nachfragegerechtes Einzelhandelsangebot.

Ein wesentliches Planungsziel für die Stadt ist besonders die Aufrechterhaltung der verbrauchernahen Grundversorgung i.S. des § 1 (6) Nr. 8a BauGB im Stadtgebiet einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs an einem für den Verbraucher gut erreichbaren Standort in städtebaulich-integrierter Lage. Hier ist neben der Möglichkeit des autoorientierten (Großmengen-) Einkaufs auf die gute fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsstandortes hinzuweisen.

Das Planungserfordernis i.S. des § 1 (3) BauGB kann in zusammengefasster Form wie folgt begründet werden:

- mit der Modernisierung und Anpassung erfolgt eine nachhaltige Stärkung des bereits in der Bevölkerung etablierten Einzelhandelsstandortes in städtebaulich-integrierter Lage,
- die Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs im interkommunalen Vergleich durch eine standortgerechte und den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht werdende Entwicklungsmöglichkeit,
- Aufrechterhaltung einer Einrichtung, die für das soziale Leben im Ort von hoher Bedeutung ist, da Einkaufsstandorte i.d.R. Treffpunkt und Kommunikationsstätte der Bevölkerung sind.
- Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Pla-

nungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu verweisen. Die „Neuausrichtung“ des Marktstandortes mit einer zeitgemäßen Architektur wird zu einer Aufwertung des innerstädtischen Bereichs von Wipperfürth beitragen und geht konform mit den derzeit laufenden Maßnahmen der Stadtsanierung im innerstädtischen Bereich.

Weiterhin entspricht die als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufende Maßnahme dem Gebot nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprechend dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat die 1. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB in der Sitzung am 13.06.2018 beschlossen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde ebenso verzichtet wie auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgten gleichzeitig.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden eine Stellungnahmen und Anregungen vorgebracht.

Im Rahmen der Abwägung hat dies zu einer Änderung der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans geführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Oberbergischen Kreises einen Hinweis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die bestehenden Entwässerungsanlagen abgeben. Dies führt jedoch nicht zu einer Änderung der Inhalte für das 1. Änderungsverfahren.

Folgende, nicht abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die die Planung grundsätzlich begrüßen, oder für die die Planung keine Relevanz aufweist, sind eingegangen:

- Schreiben Nr. 3 – PLEDOC GmbH vom 16.10.2018
- Schreiben Nr. 4 – Aggerverband vom 25.10.2018
- Schreiben Nr. 5 – Unitymedia vom 26.10.2018
- Schreiben Nr. 6 – Industrie- und Handelskammer Köln vom 05.11.2018
- Schreiben Nr. 7 – Westnetz GmbH vom 06.11.2018
- Schreiben Nr. 8 – BEW GmbH, Wipperfürth vom 07.11.2018
- Schreiben Nr. 9 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 16.11.2018

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

Als Anlieger und Eigentümer einer an der Passage liegenden Immobilie wäre mit dem angestrebten Wegfall der Passage eine Zugangsmöglichkeit verloren gegangen.

Die Erschließung des Anwesens über die Passage war jedoch Gegenstand der Baugenehmigung 258/85.

Zudem wurde eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem seinerzeitigen Eigentümer geschlossen, die dem Petenten ein Nutzungsrecht einräumt. Im Rahmen des Vertrags wurde auch eine Übertragung dieser Rechte auf den jeweiligen Rechtsnachfolger vereinbart.

Mit dem angestrebten Wegfall der Passage wäre somit offensichtlich ein entschädigungspflichtiger Tatbestand zugunsten des Petenten eingetreten bzw. ein nicht gerechtfertigter Härtefall geschaffen worden.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich hieraus folgende Konsequenz bzw. Vorgehensweise:

1. Abkoppelung des Bereichs der Passage vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans. Für den Fall eines erneuten Planungsbedarfs im Bereich der Passage ist hierfür ein selbständiges Änderungsverfahren einschließlich der dazugehörigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.
2. Fortführung des 1. Änderung des Bebauungsplans mit den Planinhalten „Fassadengestaltung“ und „Vordach“ sowie die Erweiterung der Baugrenze im Hofbereich und an der Bahnstraße mit Beratung und Beschlussfassung über die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Fassung des Satzungsbeschlusses.

Der Rat hat in der Sitzung am 26.02.2019 die Abwägung vollzogen und die 1. Änderung unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhalts als Satzung beschlossen.

2.2 Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind sowohl zeichnerische Inhalte als auch textliche Festsetzungen.

Die Änderung der zeichnerischen Inhalte beschränkt sich auf eine Teilfläche im Bereich des Einzelhandelsstandortes (siehe hierzu Abgrenzung in der Planurkunde). Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die textliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert:

Des Weiteren werden zwei neue Festsetzungen für die Teilfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt:

a) Höhe baulicher Anlagen

b) Werbeanlagen

Die „sonstigen“ Textfestsetzungen und zeichnerischen Festsetzungen sind von der 1. Änderung nicht berührt und behalten unverändert ihre Rechtsgültigkeit. Für den Geltungsbereich der 1. Planänderung existiert somit eine separate Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen.

Voraussetzung für die Änderungen der bisherigen angeführten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ist aber der "ordnungsgemäße" Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans.

Sollte dieses Änderungsverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden, so behalten die ursprünglichen Textfestsetzungen ihre Gültigkeit.

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit der Änderung wird die planerische Grundkonzeption des ursprünglichen Bebauungsplans gewahrt. Auch nach der Änderung wird der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit dem Grundkonzept und dem ursprünglichen Leitbild der Planung entsprechen. Die Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsichten berührt daher die Grundzüge der Planung nicht.

Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Der Einzelhandelsbetrieb, der innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche liegt, ist bereits ansässig und aufgrund der Art der baulichen Nutzung (= Kerngebiet nach § 7 BauNVO) im Plangebiet allgemein zulässig. Durch die 1. Änderung erfolgt hierzu keine Änderung.

Die angestrebte Änderung bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben wird die 1. Änderung des Bebauungsplans daher im vereinfachten Verfahren nach den Grundzügen des § 13 BauGB durchgeführt.

3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für die betroffenen Flächenteile als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO fest.

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sind folgende Vorgaben getroffen worden:

- Grundflächenzahl GRZ = 1,0,
- Geschoßflächenzahl GFZ = 2,0,
- Zahl der Vollgeschosse Z = III
- besondere Bauweise, jedoch ohne weitere Definition im Hinblick auf die Zulässigkeit einer Grenzbebauung.

Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan folgende Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachneigungen:

a) 28° bis 40° (Dachausbau zulässig),

b) Zulässige Dachformen sind das Sattel-, Walm- und Flachdach.

WeSt-Stadtplaner GmbH Tannenweg 10 56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574

Die für die 1. Änderung relevanten Textfestsetzungen sind:

a) Textfestsetzung Ziffer 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Folgende Materialien sind zulässig:

- Wandflächen in Putz weiß, Schiefer, Ziegelklinker und Kalksandstein, alle in matter Oberfläche
- Sockelflächen und Stützen in Putz, Naturstein, Beton
- untergeordnete Wandflächen (d.h. weniger als 40% der geschlossenen Wandflächen) auch als Holzverkleidung, kleinformatige Asbestzementverkleidung, fertige Trapezblechverkleidung und Fliesen mit matter Oberfläche als Ausnahme.

b) Textfestsetzung Ziffer 2.5 Werbeanlagen, Warenautomaten

Werbeschriften und Reklametafeln bedürfen der Zustimmung der Gemeinde.

Sie sind grundsätzlich nur in der Erdgeschoßzone und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Max. Höhe über OK Gelände 4 m.

c) Zur Steuerung der Bebauung setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien fest.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, in dem der Änderungsbereich der 1. Änderung in Rot umfahren ist, abgebildet.

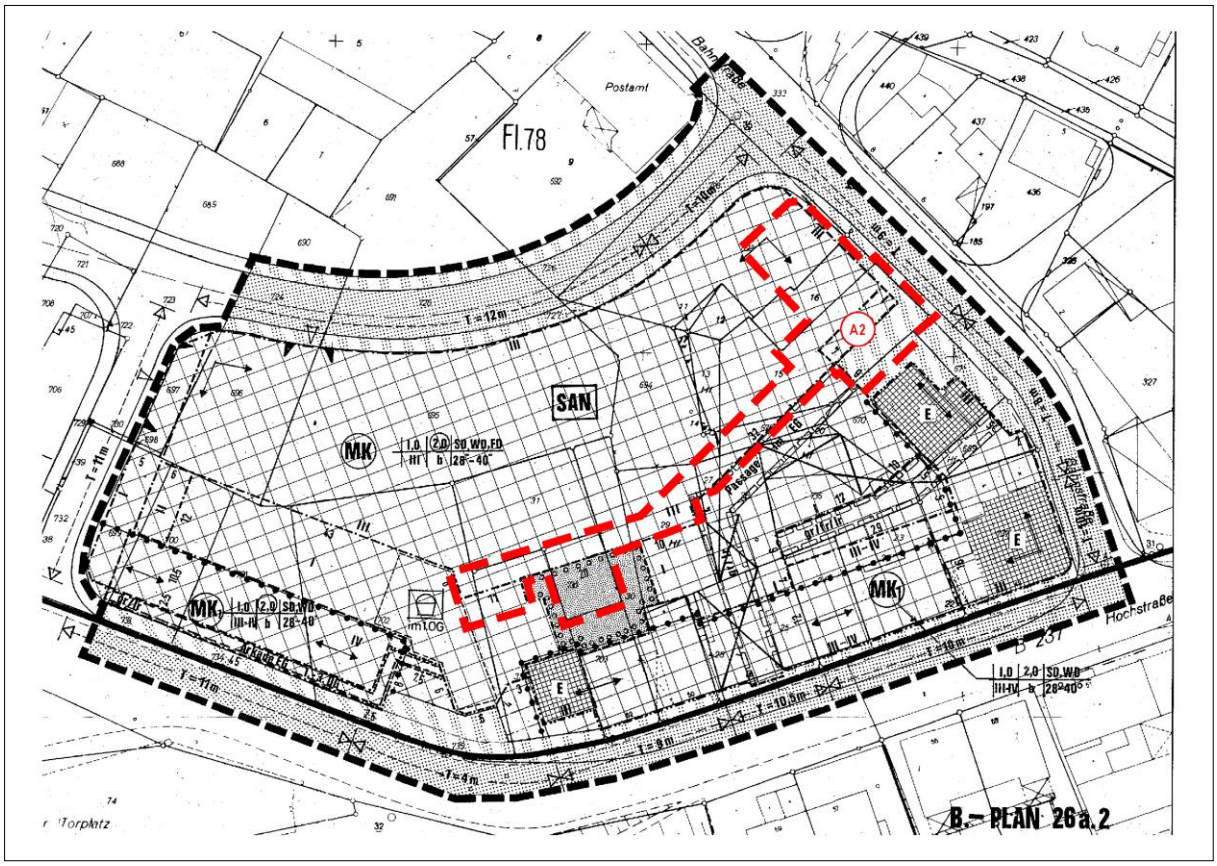

Abb.: Bebauungsplan 26a.2 „Sanierungsgebiet West, Bereich 2“ mit Bereich der 1. Änderung, Quelle Stadt Wipperfürth

4 UMWELTRELEVANTE BELANGE

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans gilt festzuhalten, dass die Änderungsinhalte keine Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange entfalten.

Ebenso wenig werden von den Änderungsinhalten Beeinträchtigungen für artenschutzrechtliche Belange hervorgerufen.

Die Änderung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wirkt sich nicht auf die Belange von Natur und Landschaft sowie den Artenschutz aus,

Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung ist anzuführen, dass durch die angeführten Änderungsinhalte kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Die in einem Kerngebiet höchstzulässige Grundflächenzahl von 1,0, die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan auch festgesetzt ist, bleibt unverändert. Durch die 1. Änderung wird somit kein über das bisherige Maß hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen.

Außerdem entspricht die 1. Änderung in diesem Punkt dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

5 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Betonung und Gestaltung der Eingangssituation ist beim Marktgebäude eine „Eingangsfassade“ vorgesehen. Dieser Gebäudeteil soll als Pfosten-Riegelfassade und einem hohen Glasanteil gestaltet werden. Für die Eingangsfassades ist eine 2-geschossige Wirkung angedacht mit einer maximalen Höhe von 8 m.

Im Rahmen der 1. Änderung wird hierzu die höchstzulässige Höhe festgesetzt. Mit der Steuerung soll einerseits die Umsetzung der Maßnahme ermöglicht werden. Des Weiteren soll aber auch eine ungehinderte Höhenentwicklung, die eine nachteilige Wirkung auf das Ortsbild entfaltet, vermieden werden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trifft bisher keine konkreten Vorgaben zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen. Es ist lediglich die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Diese hat jedoch keine steuernde Wirkung bzw. gewährleistet keine wirkungsvolle Steuerung.

Als unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage wird die angrenzende, anbaufähige Oberkante der Verkehrsfläche (hier: „Bahnhofstraße“) festgelegt.

Diese ist im Gegensatz zur angrenzenden Geländeoberfläche unveränderbar und stellt einen eindeutig nachvollziehbaren Maßbezugspunkt dar.

Die Regelung zur Höhensteuerung erfasst lediglich den mit dem Planeinschrieb „A“ gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplans.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Au der zur „Bahnstraße“ gelegenen Seite erfolgt eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den tatsächlichen Gebäudebestand.

Die Einbeziehung betrifft bisher schon vollständig versiegelte Flächen (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 4 „Eingriffsregelung“).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt eine Gliederung, die insbesondere den zur Bahnstraße gelegenen Gebäudeteil des Eingangsbereichs betrifft. Wie bereits in Kapitel 5.1 erwähnt, soll dieser Gebäudeteil künftig als Pfosten-Riegelfassade und einem hohen Glasanteil gestaltet werden. Für die Eingangsfassades ist eine 2-geschossige Wirkung angedacht mit einer maximalen Höhe von 8 m.

In Ergänzung hierzu ist ein Vordach im Bereich der festgesetzten Mischbaufläche/ Fläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

In der Änderungsfassung wird daher ein Bereich abgegrenzt innerhalb dem eine Höhe der baulichen Anlagen bis höchstens 8 m zulässig ist (siehe Ausführungen in Kapitel 5.1 und Planeinschrieb „A“ in der Planurkunde). Des Weiteren wird die festgesetzte Mischbaufläche/ Fläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Baugrenze versehen (siehe Planeinschrieb „VD“). Allerdings wird diese überbaubare Fläche mit der Einschränkung versehen, dass hier bauliche Anlagen nur in Form eines Vordaches zulässig sind.

Des Weiteren wird im Bereich der Hoffläche die überbaubare Grundstücksfläche an die in Kapitel 1 der Begründung dargelegten planerischen Überlegungen des Grundstückseigentümers angepasst.

Weitergehende Regelungen zum Heranrücken bzw. zur Bebauung an oder auf die Grenzen der benachbarten Grundstücke sind in der Planvollzugsebene abschließend zu regeln. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Nachbarbebauung überwiegend bereits eine Grenzbebauung zum Einzelhandelsstandort hin aufweist.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

Für das Plangebiet bestand im Aufstellungsverfahren des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wegen der Lage im Sanierungsgebiet ein Regelungsbedarf für die Aufnahme von gestalterischen Festsetzungen.

Zwischenzeitlich hat sich jedoch gezeigt, dass seinerzeitige Gestaltungskonzept nicht zu einer angestrebten einheitlichen Entwicklung im Plangebiet geführt hat. Hinzu kommen die unterschiedlichen Ansprüche der jeweiligen Eigentümer hinsichtlich der Gestaltung ihrer Baukörper. Insbesondere die Außengestaltung spielt für überörtlich bedeutsame Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe eine wichtige Rolle, da damit ein unverwechselbarer Charakter und Wiedererkennungswert geschaffen werden kann. Damit einher geht ein zeitlich befristetes äußeres Erscheinungsbild dieser Einrichtungen und die temporär bestimmte Anpassung an sich stetig ändernde Rahmenbedingungen. Dabei spielt beispielsweise die Wahrnehmbarkeit der jeweiligen Einrichtung durch den Kunden eine wichtige Rolle.

Wie bereits erwähnt hat sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein einheitliches bzw. erhaltenswertes Gestaltungskonzept erkennbar entwickelt.

Begründbare Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des jeweiligen Plangebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. Hierzu zählen aufgrund der Erfahrungswerte insbesondere im Bereich des Einzelhandels die äußere Gestaltung sowie die dazugehörigen Werbeanlagen nicht.

Diese Regelungen dienen zwar für den jeweiligen Betrieb zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes, aus städtebaulicher Sicht erweisen sich diese Gestaltelemente als wenig geeignet, um die aus stadtstruktureller Sicht erwünschte Langfristigkeit und Unverwechselbarkeit zu ermöglichen.

Planerisches Ziel ist einerseits dem gestalterischen Aspekt Rechnung tragen zu können und gleichzeitig aber auch die „sonstigen“ städtebaulichen Belange wie etwa die Aufrechterhaltung der verbrauchernahen Grundversorgung in städtebaulich-integrierter Lage oder aber die Gewährleistung des festgesetzten Kerngebiets als Bereich der höchstrangigen Nutzung im innerstädtischen Bereich ausreichend zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund erfolgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Ansprüche eine Anpassung der gestalterischen Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu Werbeanlagen.

In Ergänzung zu diesen Regelungen ist auf den § 9 „Gestaltung“ und § 10 „Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten“ der BauO Nordrhein-Westfalen zu verweisen.

Demnach müssen bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Zudem sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Werbeanlagen dürfen demnach weder bauliche Anlagen noch das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten oder die Sicherheit und Ordnung des Verkehrs gefährden. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrünte Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen gestört wird. Der Betrieb von Werbeanlagen darf nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen, zu unzumutbaren Beeinträchtigungen von Menschen oder zu schwerwiegenden Störungen von Tieren führen. Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

Die Änderungsinhalte der 1. Änderung des Bebauungsplans haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und die Stromversorgung. Die Ver- und Entsorgung ist durch die zwischenzeitlich vollzogene Siedlungsentwicklung und den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt.

7 BODENORDNUNG

Es werden keine gesetzlichen Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

Erstellt Polch, 23. Januar 2019

WeSt
Stadtplaner

WeSt-Stadtplaner
(Dipl. Ing. Dirk Strang, Stadtplaner)
ARCHITEKTENKAMMER RHEINLAND-PFALZ
STRANG DIRK
STADTPLANER

WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574
west-stadtplaner@t-online.de
www.west-stadtplaner.de