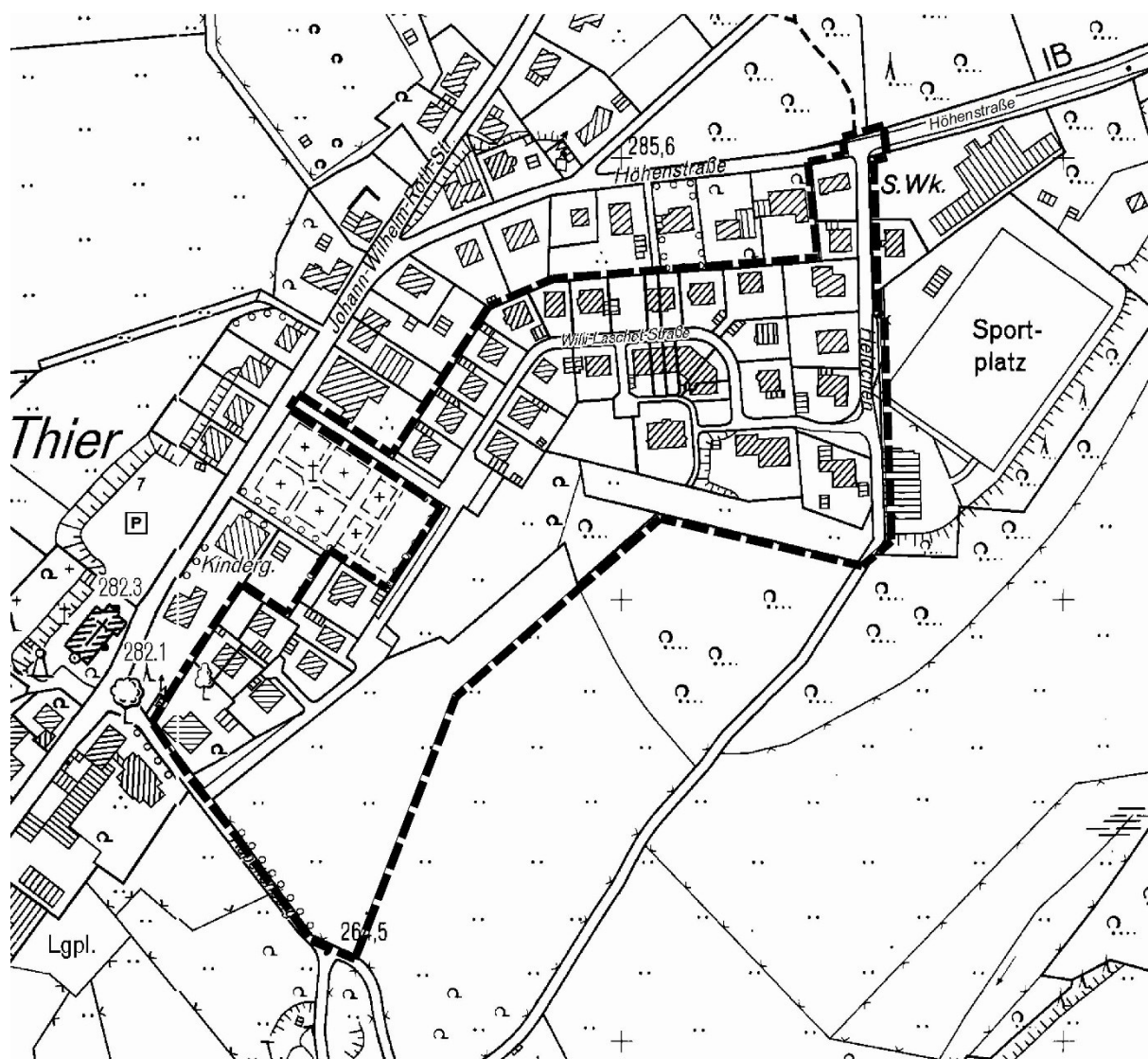

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost
6. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Juni 2019



© 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 05.12.2018 das Verfahren zur 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost eingeleitet.

Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost ist die Änderung der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ in „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ südlich des Wohngebäudes der Gebietsbezeichnung WA 1. Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen im WA 1 entsprechen nicht mehr der zukünftigen Planung und sollen im gleichen Zuge geändert werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gebietsbezeichnung WA 1, welches im Erdgeschoss in den letzten Jahren eine Gaststätte beherbergte und zukünftig als Mehrfamilienhaus genutzt wird, 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.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind durch die Bebauungsplanänderung 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 6. 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.

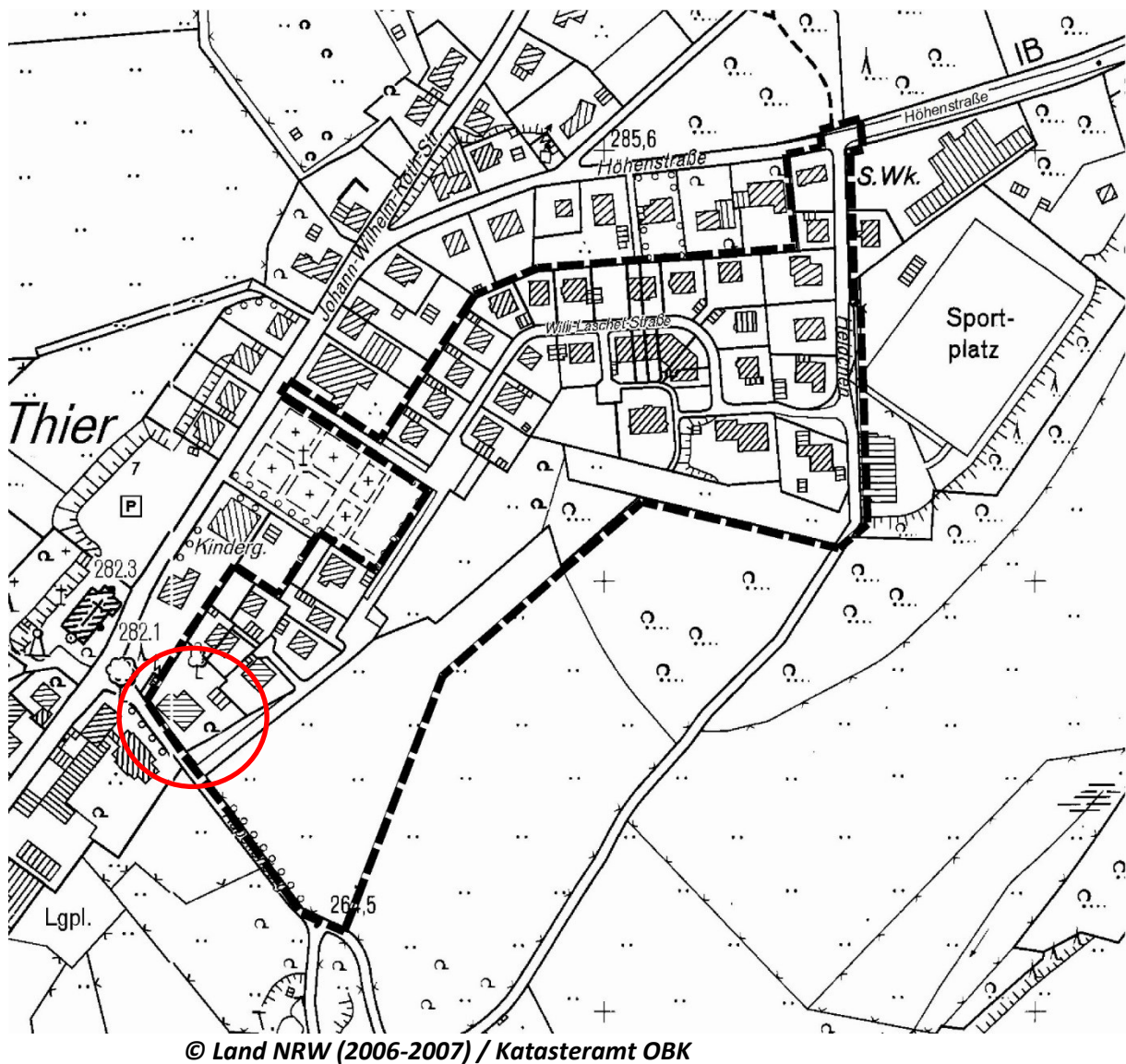
Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost nicht entgegen.

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

Südlich zum Wohngebäude aus der Gebietsbezeichnung WA 1 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In der Örtlichkeit existiert diese öffentliche Grünfläche nicht im vollem Umfang. Stattdessen wird der nördliche Teilbereich der Grünfläche als Stellplatzfläche genutzt.

Durch das Änderungsverfahren soll die Festsetzung des Bebauungsplans auf die Ist-Situation angepasst werden. Die derzeit festgesetzte öffentliche Grünfläche soll zurückgenommen werden und anstelle dessen wird eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzt. Es kommt zu keiner weiteren Inanspruchnahme der Grünfläche. Bei erfolgreich durchgeführtem Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 64 beabsichtigt der Antragsteller diesen Teilbereich von der Hansestadt Wipperfurth zu erwerben. Aufgrund dessen wird sich voraussichtlich die Grundstücksfläche vom Wohngebäude aus der Gebietsbezeichnung WA1 vergrößern. Dadurch ergibt sich eine neue Stellplatzanordnung auf dem Grundstück. In der Folge entsprechen die in der 5. Änderung des Bebauungsplans

Nr. 64 festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nicht mehr der zukünftigen Planung und sollen deshalb geändert

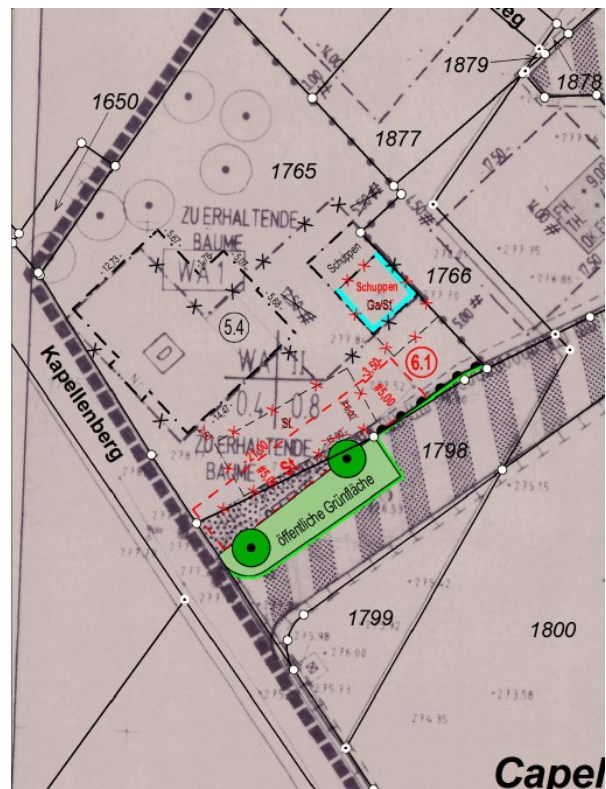
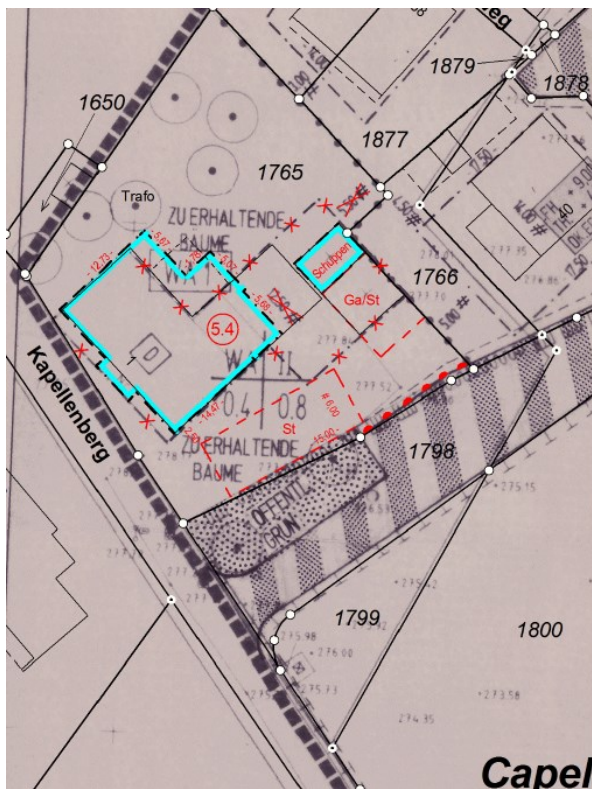
werden. Die Stellplätze sind im Rahmen des Umbaus zu einem Mehrfamilienhaus nachzuweisen.

Damit sich Stellplätze in die Umgebung einfügen und nicht zu Einschränkungen des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gebäudes führen, wird eine Fläche gesonderter Zweckbestimmung festgesetzt. Die im Rahmen der 5. Änderung festgesetzten Fläche für Stellplätze am südlichen Grundstücksrand wird gestrichen. Stattdessen wird eine neue Stellplatzfläche (St) entlang des beabsichtigten Grundstückserwerbs des Teilbereichs der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume in der öffentlichen Grünfläche bleiben weiterhin erhalten.

Als ein weiterer Inhalt der 6. Planänderung ist die Erweiterung des östlichen Baufensters im WA 1 zu nennen. Im Rahmen des vergangenen 5. Änderungsverfahrens wurde an der östlichen Grundstücksgrenze ein zweites Baufenster mit der Zweckbestimmung Schuppen festgesetzt. Dieses dient der Bestandssicherung des bereits zur Bebauungsplanaufstellung errichteten Geräteschuppens. Diese Baugrenze wird in südliche Richtung um den zweiten bestehenden Schuppen erweitert. Bei Abbruch der vorhandenen Schuppen 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). An der Stelle der erweiterten Baugrenze entfällt die bisherige Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga/St) an der nord-östlichen Grundstücksgrenze.

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

Ein Vergleich der Änderungsinhalte von der 5. zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost kann der folgenden Übersicht entnommen werden:



Inhalt der 6. vereinfachten Planänderung	
Ziffer	Kurzzinhalt der Änderung
6.1	Zeichnerische Festsetzungen:
	Planzeichen der Planunterlage (Ergänzung)  Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung: St Stellplätze  öffentliche Grünfläche  zu erhaltende Bäume  Abgrenzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  entfallende Festsetzung
	Planzeichnung Änderungen im WA 1: ➤ Anpassung der Festsetzung von Stellplätzen (St) an die Ist-Situation durch Wegfall der in der 5. Änderung festgesetzten Stellplätze und Zurücknahme der öffentlichen Grünfläche um ca. 37 % zugunsten der neu festgesetzten Stellplatzflächen (St). ➤ Die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (Ga/St) an der nord-östlichen Grundstücksgrenze entfällt. An dieser Stelle wird die Baugrenze um den zweiten bestehenden Schuppen herum erweitert. ➤ Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume in der öffentlichen Grünfläche bleiben erhalten.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 das Verfahren zur 6. vereinfachten Planänderung vom Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost eingeleitet.	

Die 6. 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.

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Belange des Artenschutzes sind von der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost nicht betroffen. Durch die Änderungsinhalte sind keine Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange, keine Auswirkungen für artenschutzrechtliche Belange sowie keine Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft erkennbar.

Im Rahmen des 6. Änderungsverfahrens erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, sodass die Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

5. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost in seiner Sitzung am 05.12.2018 eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

durchgeführt.

Die öffentliche Entwurfsauslegung findet statt vom 15.04. bis zum 17.05.2019.

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 11.04.2019 und Frist bis zum 17.05.2019 durchgeführt.

Es sind 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 6 Stellungnahmen keiner Abwägung bedürfen. Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet Hinweise, die jedoch zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen.

Die Vorberatung zum Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 12.06.2019; der Satzungsbeschluss wird in der Ratssitzung am 25.06.2019 gefasst.

Wipperfürth, Juni 2019