

# Anlage 5

## **Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen der Hansestadt Wipperfürth 12. vereinfachte Änderung**

### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB**

#### **1. Anlass und Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen ist seit dem 29.10.1983 rechtskräftig. Seitdem wurden insgesamt 10 Änderungen durchgeführt. Das am 27.06.2001 eingeleitete Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom 13.06.2018 aufgehoben, da seitens des Antragsstellers kein Interesse auf Fortsetzung des Verfahrens mehr bestand. In der Sitzung am 13.06.2018 wurde die 12. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet, um insbesondere die zeichnerische Festsetzung bezüglich des Verlaufs der Erschließungsstraße Wolfsiepen an die aktuelle Ausführungsplanung anzupassen. Ferner wurde in der Sitzung am 19.09.2018 eine Ergänzung zu den Inhalten des Bebauungsplanes beschlossen. Diese umfasst die zeichnerische Festsetzung für einen Erschließungsstich durch die festgesetzte Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Aufgrund eines Antrages zur Bebauungsplanänderung vom 08.01.2019 ist eine weitere Ergänzung zu den Inhalten der Planung erfolgt. Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Grundstück (Gemarkung Wipperfürth, Flur 69, Flurstück 514) in südlicher Richtung einen barrierefreien Bungalow zu errichten. Durch die derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen festgesetzte Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) mittig auf dem Grundstück, ist eine Errichtung trotz ausreichendem Abstand zur Grundstücksgrenze derzeit nicht möglich. Mit der Erweiterung der Baugrenze in südlicher Richtung und unter Einbehaltung der Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen, ist die Realisierung dieses Bauvorhabens perspektivisch möglich und städtebaulich vertretbar.

Nach dem Beschluss vom 12.06.2019 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt ist die Änderung der Baugrenze einziger Bestandteil der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Wolfsiepen. Die anderen, zuvor beschlossenen Inhalte der Planung werden abgekoppelt dieser Änderung in anderen folgenden Verfahren thematisiert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen erfolgte vom 29.07.2019 bis 30.08.2019.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind nicht betroffen; durch die Änderungen 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 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Wolfsiepen wird gem. § 13

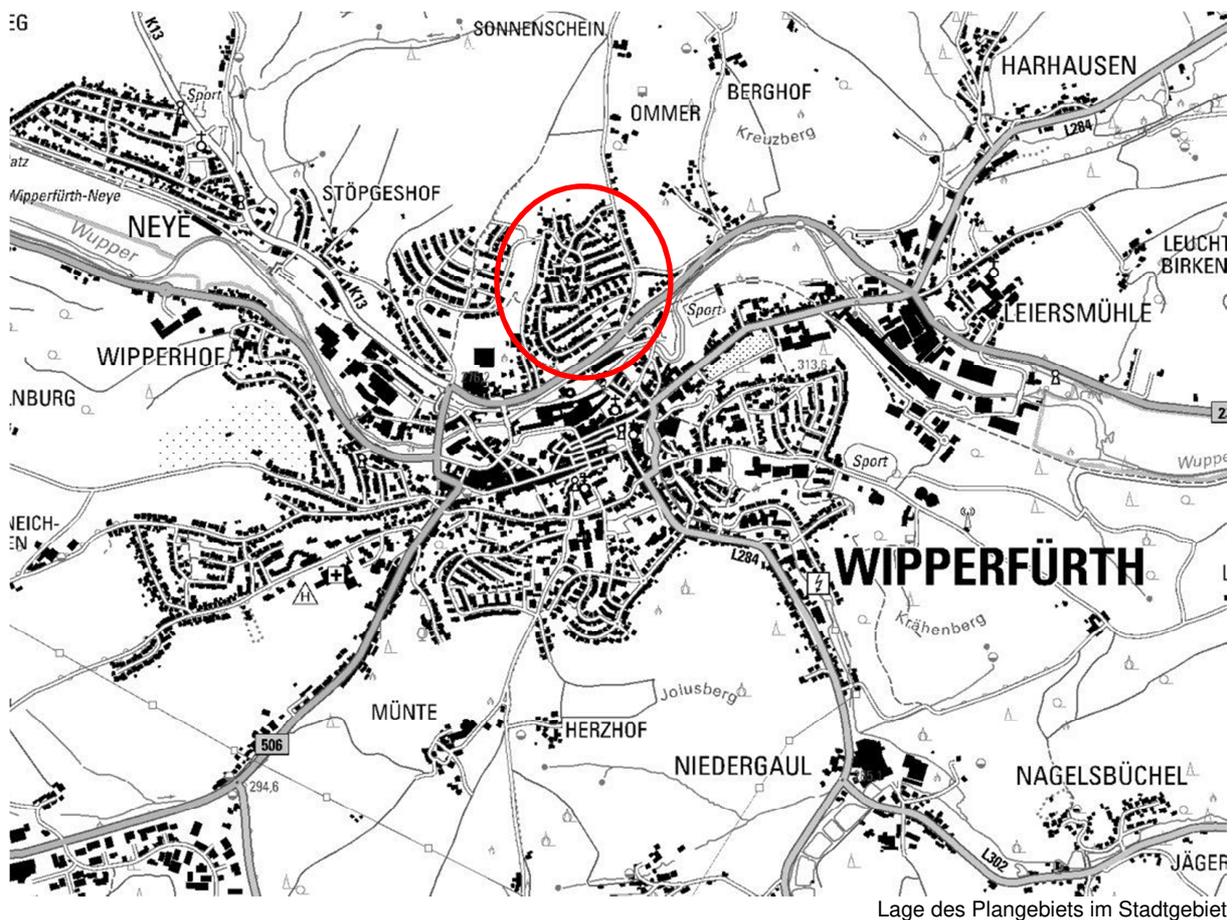
BauGB durchgeführt.

Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich.

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Wolfsiepen nicht entgegen.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet nördlich des Stadtzentrums der Hansestadt Wipperfürth nördlich der Bundesstraße B 237.

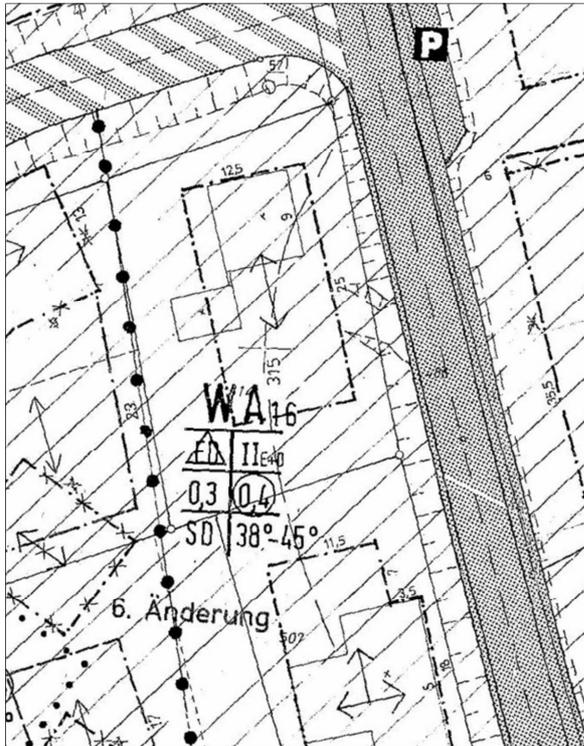


Das Gebiet ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und potentielle Bauplätze, die im Bebauungsplan einst vorgesehen waren, sind im Laufe der Zeit ebenfalls bebaut worden, so dass keine Neubauvorhaben mehr ermöglicht werden können.

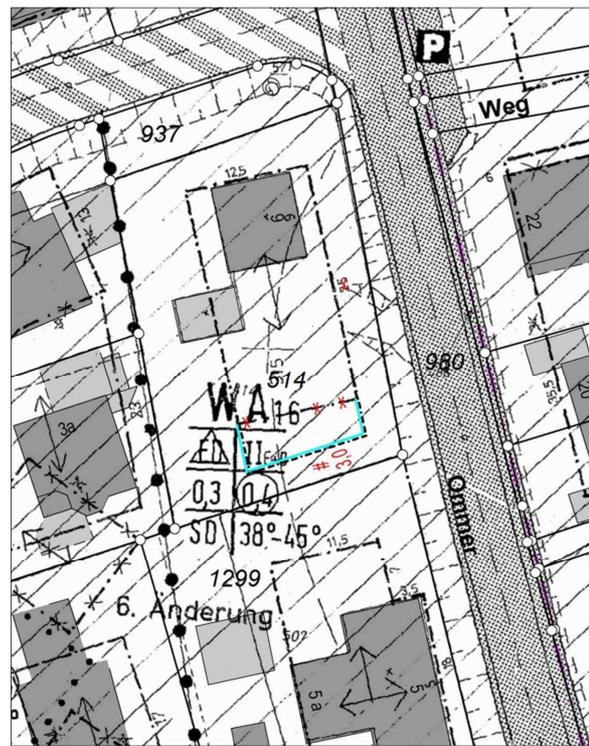
Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B237 im Süden. Die Königsberger Straße/Straße Ommer im Osten und die Straße Wolfsiepen erschließen das Gebiet über die Bundesstraße im Süden. Im Nord-Osten führt die Straße Ommer in das Plangebiet. Die einst vorhandene Erschließungsstraße im



verfügt über eine Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) mittig auf dem Flurstück. Sofern das Grundstück eine Teilung wiederfährt, ist das Errichten eines weiteren Wohnhauses in südlicher Richtung auf dem rund 880m<sup>2</sup> großen Grundstück unter Beachtung den bauordnungsrechtlichen Mindestabstandsflächen kaum möglich. Aus diesem Grund wird die Baugrenze in südlicher Richtung bis auf 3,0m an die südliche Grundstücksgrenze erweitert.



Bestand



Planung

Bebauungsplanänderung: Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) in südlicher Richtung.

#### 4. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Wolfsiepen wird lediglich ein kleiner Planbereich mit einer höheren Wohnfläche versehen. Diese minimale Erweiterung der Baugrenze und der damit resultierende mögliche Versiegelungsgrad für das Grundstück bleibt nahezu identisch, so dass von keinem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

#### 5. Planauswirkung

##### Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

##### Demographischer Wandel

Durch die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 Wolfsiepen wird

ein weiterer Bauplatz geschaffen. Daher sind Auswirkungen auf den demographischen Wandel nicht zu benennen.

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Wipperfürth, im September 2019