

<p style="text-align: center;">Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße der Hansestadt Wipperfürth</p>
--

<p style="text-align: center;">2. Änderung</p>

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Anlass und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße ist seit dem 06.06.2012 rechtskräftig.

Aufgrund eines Antrages zur Bebauungsplanänderung vom 29.05.2019 ist eine Anpassung der überbaubaren Flächen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses gewünscht worden.

Der Antragsteller beabsichtigt auf seinem Grundstück (Gemarkung Wipperfürth, Flur 88, Flurstück 313) die Errichtung eines Bauvorhabens für ein Wohngebäude mit ca. 34 Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Gewerbehalle. Diese Planungsabsicht soll durch die Erweiterung der Mischgebietsfläche auf die derzeit noch festgesetzte öffentliche Grünfläche optimiert werden. Das gesamte Bauvorhaben entspricht der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich.

In der Sitzung am 12.06.2018 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu optimieren.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 12.08..2019 bis 12.09.2019.

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 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße 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.

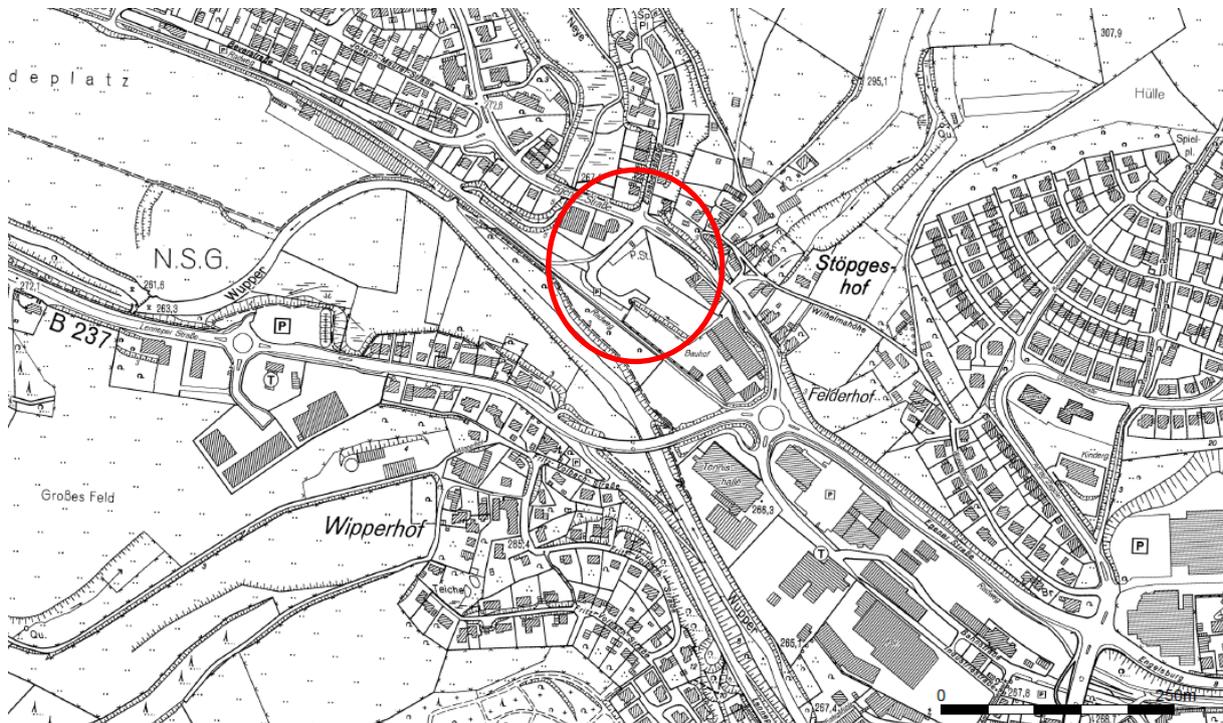
Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des

Flächennutzungsplanes. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße nicht entgegen.

2. Lage des Plangebietes

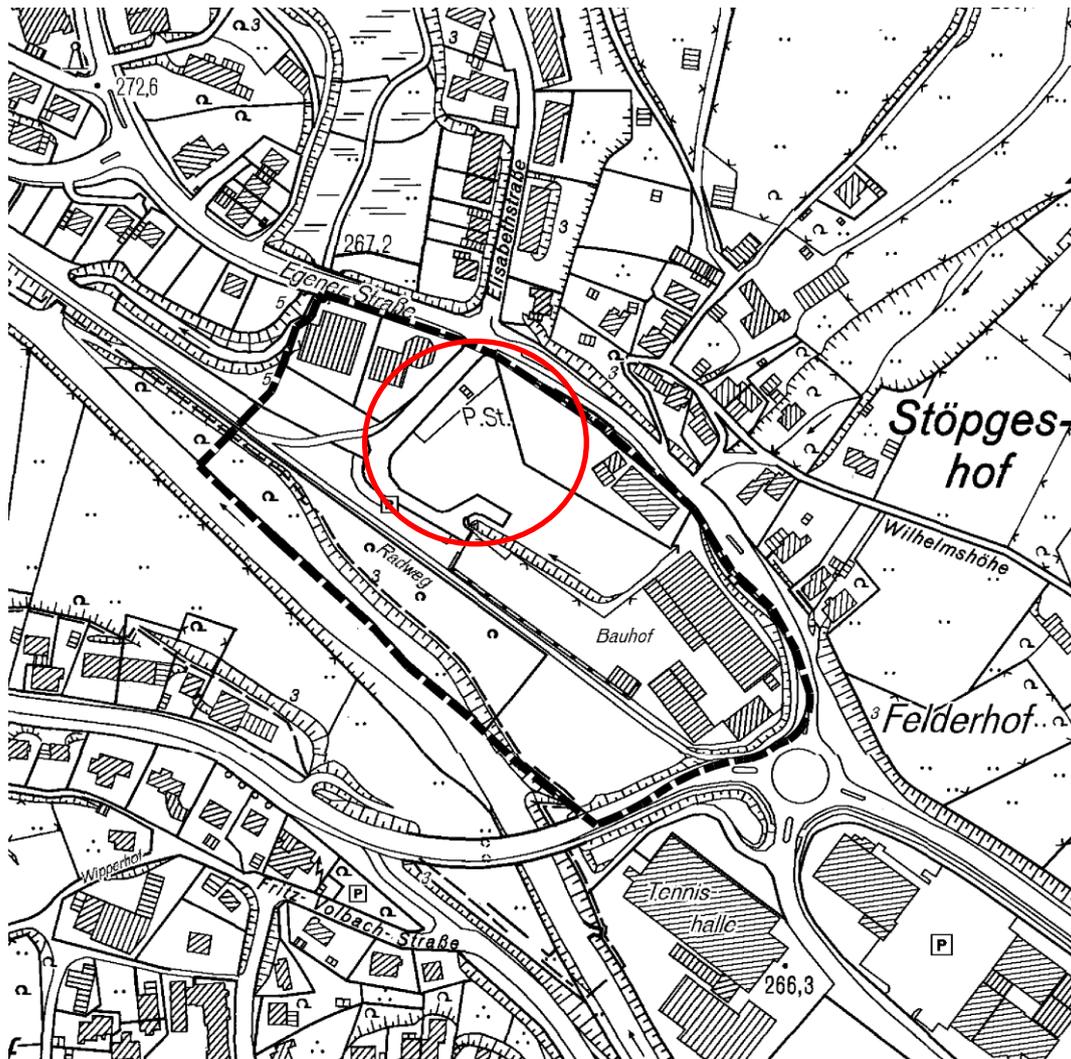
Das Plangebiet befindet nord-westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Wipperfürth, unmittelbar südlich der städtischen Hauptverkehrsstraße –Egener Straße.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die Bundesstraße B237 im Süd-Osten. Der verkehrstechnische Anbindepunkt liegt ca. 350m entfernt.



Lage des Plangebiets im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist in dem nachfolgenden Lageplan dargestellt. Die Inhalte der Änderung beziehen sich, im Wesentlichen auf einen Teilbereich, der in dem nachfolgenden Lageplan ROT umrandet ist. Lediglich die ergänzte textliche Festsetzung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze durch Balkone gilt für das Gesamtgebiet.



Übersichtskarte: Plangebiet 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West – Egener Straße
(© Land NRW (2015) / Katasteramt OBK)

Das Gebiet ist aktuell überwiegend mit Gebäuden gewerblicher Nutzung bebaut.

Die Größe des Planbereichs für die Änderung beträgt etwa 0,43 ha.

Änderungsinhalte

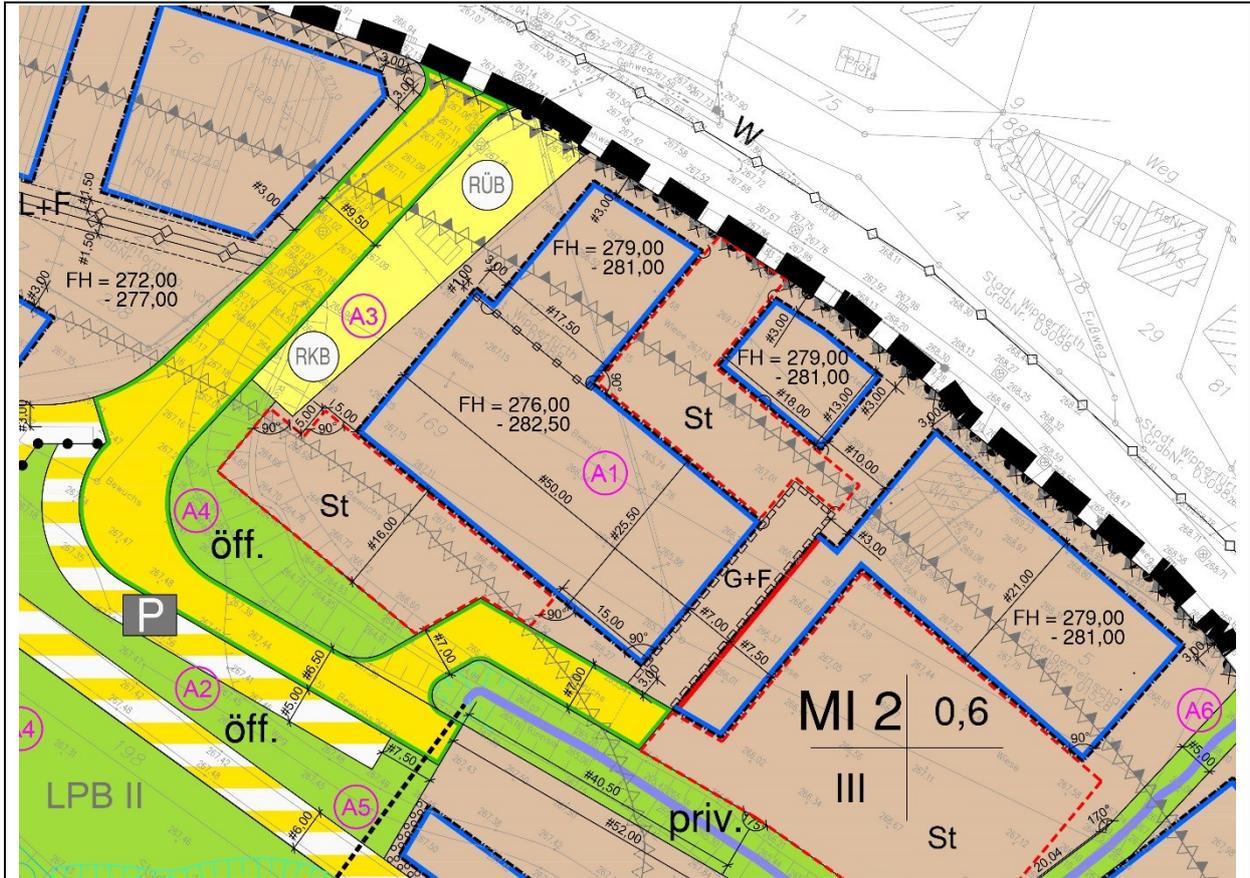
Der Bebauungsplan Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße wurde im Jahr 2012 aufgestellt, um hier den Standort des städtischen Bauhofes, Gewerbebetriebe, und Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Nachdem sich das Gebiet bis heute in diesem Sinne entwickelt hat, soll nun auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Für das vom Grundstückseigentümer und gleichzeitig Antragsteller dieser B-Plan Änderung vorgelegte Bebauungskonzept entspricht grundsätzlich der städtebaulichen Zielsetzung: Neben den gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Es soll daher durch diese 2. Änderung die überbaubare Grundstücksfläche optimiert werden.

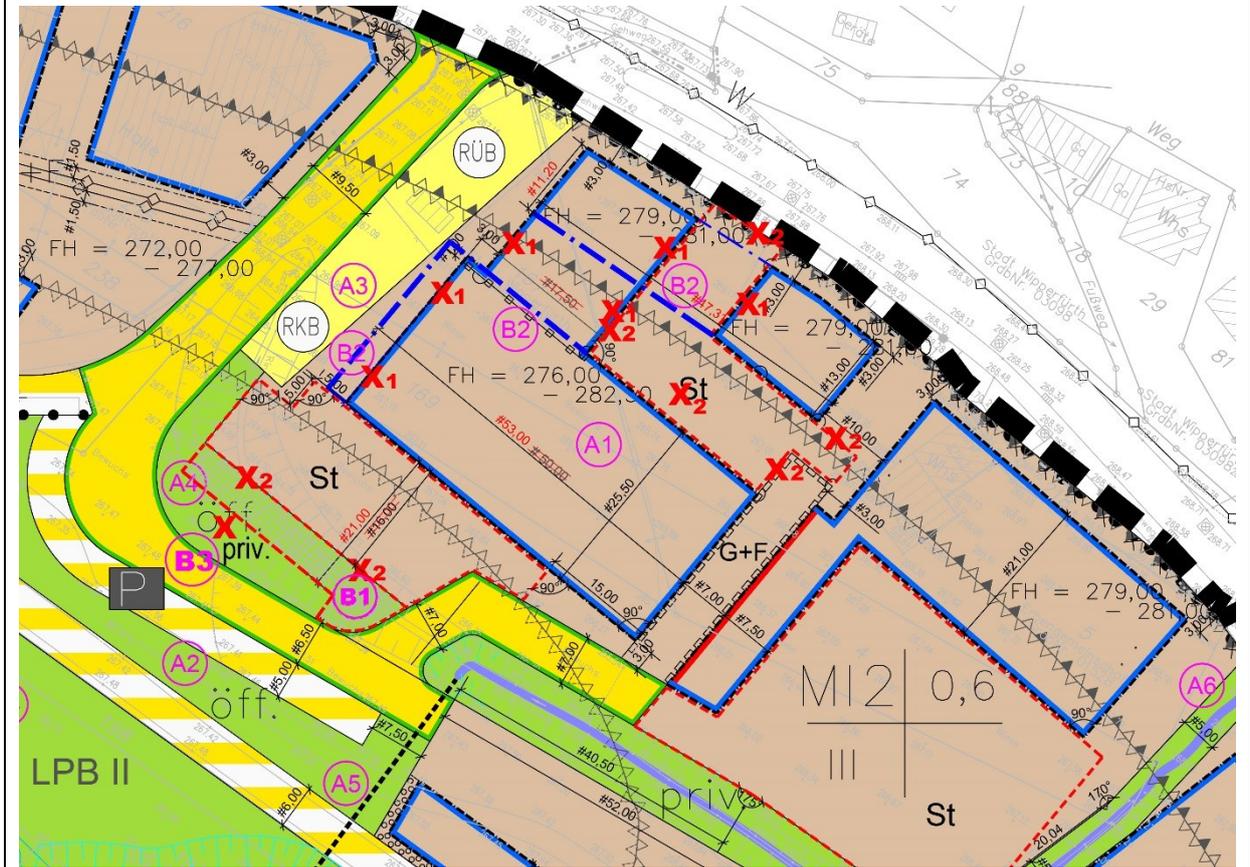
Die textliche Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone um bis zu 1,50m, soll ermöglichen, dass die Baugrenzen in einem angemessenen Maß überschritten werden dürfen, wodurch die städtebauliche Zielsetzung nicht beeinträchtigt wird.

Die nachzuweisenden Stellplätze des Bauprojektes sollen überwiegend in einer Tiefgarage erstellt werden. Zusätzlich sind jedoch weitere Stellplätze notwendig, die konzentriert im Südbereich unmittelbar an der Erschließungsstraße angeordnet werden sollen, wo derzeit eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Diese öffentliche Grünfläche soll daher zu Gunsten einer Mischgebietsfläche mit Festsetzung für Stellplätze aufgegeben werden. Um die gestalterische Grüneinbindung der Stellplatzanlage zu unterstützen, ist die verbleibende Grünfläche mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die bisherige öffentliche Grünfläche in diesem Bereich wird in eine private Grünfläche geändert. Der neue Grundstückseigentümer hat hier eine Bepflanzung vorzunehmen und zu unterhalten, die einen ökologischen Ausgleich für die neu festgesetzte Mischgebietsfläche darstellt.

--



Bestand



Planung

4. Natur und Landschaft

Im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße wird eine Teilfläche des gesamten Planbereichs für die geplante Wohnbebauung optimiert. Die Änderung der Baugrenzen hat keine Auswirkung auf die Versiegelung. Die Grundflächenzahl wird beibehalten.

Durch die Neufestsetzung von 180 qm Mischgebietsfläche anstatt einer öffentlichen Grünfläche wird entgegen der ursprünglichen Planung ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst.

Dieser Eingriff wurde nach dem vereinfachten Flächenbilanzierungsverfahren des Oberbergischen Kreises ermittelt. Die benötigten ermittelten 1.080 Ökopunkte (ÖWP) zum Ausgleich des Eingriffs können durch eine Ausgestaltung der privaten Grünfläche als intensive Randvegetation mit 1.064 ÖWP nahezu wertgleich ausgeglichen werden. Weitergehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

5. Planauswirkung

Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

Demographischer Wandel

Durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 48.3.a Gewerbe West - Egener Straße werden vsl. ca. 34 Wohnungen entstehen. Hierdurch nimmt die Stadt Wipperfürth Einfluss auf die demographische Situation, ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Wipperfürth, im September 2019