Hansestadt Wipperfürth

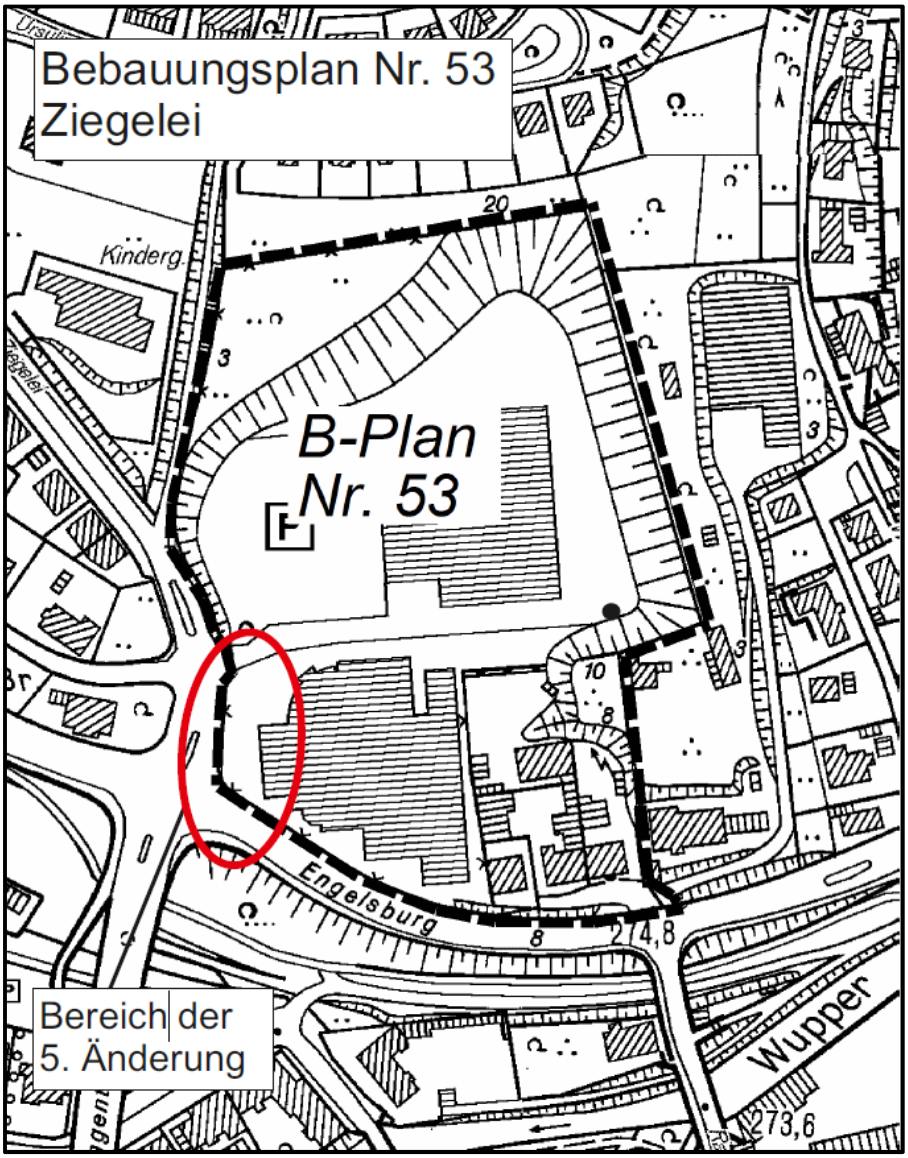
Bebauungsplan Nr. 53

Ziegelei

5. vereinfachte Änderung

Begründung

-Entwurf-



1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 53 Ziegelei der Hansestadt Wipperfürth ist seit dem 27.03.1995 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Geltungsbereichs als Sondergebiets- und im Nord-Osten als Mischgebietsfläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 53 Ziegelei hat diese Darstellungen in seinen Festsetzungen übernommen. Der Änderungsbereich der 5. Änderung befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs unmittelbar an der Verkehrsfläche zur Bundesstraße B237/An der Ziegelei.

Im Zuge der Überplanung des Kreuzungsbereichs an der B237 (Engelsburg, An der Ziegelei, Westtangente, Egener Straße) und der Neuinstallation eines Kreisverkehrs, konnte dem Baumarktbetreiber eine Teilfläche des ehem. Gehweges/Verkehrsfläche entlang der Straße „An der Ziegelei" zum Kauf angeboten werden. Durch die neue Verkehrsführung und Minderung der Verkehrsfläche durch den Kreisverkehr stand diese Straßenbegleitfläche zur Veräußerung.

Seitens der städtischen Liegenschaftsabteilung ist dem Geschäftsführer des Baumarktes diese städtische Fläche, die unmittelbar an der Baumarktsfläche grenzt, von rund 120m² zum Kauf angeboten worden. Die Fläche bietet sich zur Arrondierung der Baumarktfläche/Sondergebietsfläche an.

Gegenstand dieser 5. vereinfachten Änderung ist es, den Geltungsbereich in westlicher Richtung um rund 120m² zu vergrößern. Die Baugrenzen werden entsprechend der Erweiterung in Richtung Westen ebenfalls erweitert. Die zuvor festgesetzten und überplanten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Richtung Westen werden parallel gen Westen verschoben.

Diese Anpassung des Planungsrechtes dient der Optimierung, Erweiterung und somit die nachhaltige Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes an dem Standort in der Hansestadt Wipperfürth.

2. Inhalt der 5. vereinfachten Änderung

Die festgesetzte Fläche „Sondergebietsfläche / Einzelhandelsfläche / Baumarkt" wird um 120m² in Richtung Westen vergrößert.

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" wird ebenfalls in Richtung Westen verlagert. Bedingt durch den Flächenzuwachs vergrößert sich die Fläche um rund 10m².

Die überbaubare Fläche (Baugrenze) wird parallel zu der Geltungsbereichserweiterung in Richtung Westen vergrößert. Innerhalb der Erweiterungsfläche werden die vorhandenen unterirdischen Leitungen (Kanal, Lüftungsrohr) mittels Leitungsrechte zu Gunsten der Eigentümer/Betreiber gesichert.

3. Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft werden als sehr geringfügig eingeschätzt. Durch die Erweiterungsfläche von rund 120m² und einer Vergrößerung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" von rund 10m² gegenüber dem Bestand kommt es zu einer Verbesserung der Gegebenheiten.

4. Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die entstehenden Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensführung trägt der Antragsteller.

5. Demografische Auswirkungen und Auswirkungen auf die Inklusion

Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind auf dieser Planungsebene nicht zu benennen, zumal es sich um die Erweiterung einer Sondergebietsfläche handelt. Auswirkungen auf die Inklusion sind nicht zu benennen.

6. Verfahrensgang

Das Verfahren zur Einleitung der 5. vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB NRW (vereinfachtes Verfahren) ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des o.g. Bebauungsplans erfolgte im Ausschuss für Stadtentwicklung am 30.03.2022. Am 14.09.2022 wurden in der gleichnamigen Sitzung die Inhalte der Änderung geringfügig angepasst. Die 5. vereinfachte Änderung soll als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB eingeleitet werden. In diesem beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 verzichtet werden.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte vom 04.10.2022 bis 04.11.2022 einschließlich.

Wipperfürth, den 14.11.2022

Hansestadt Wipperfürth, Planen, Bauen und Umwelt, II-61 Ru