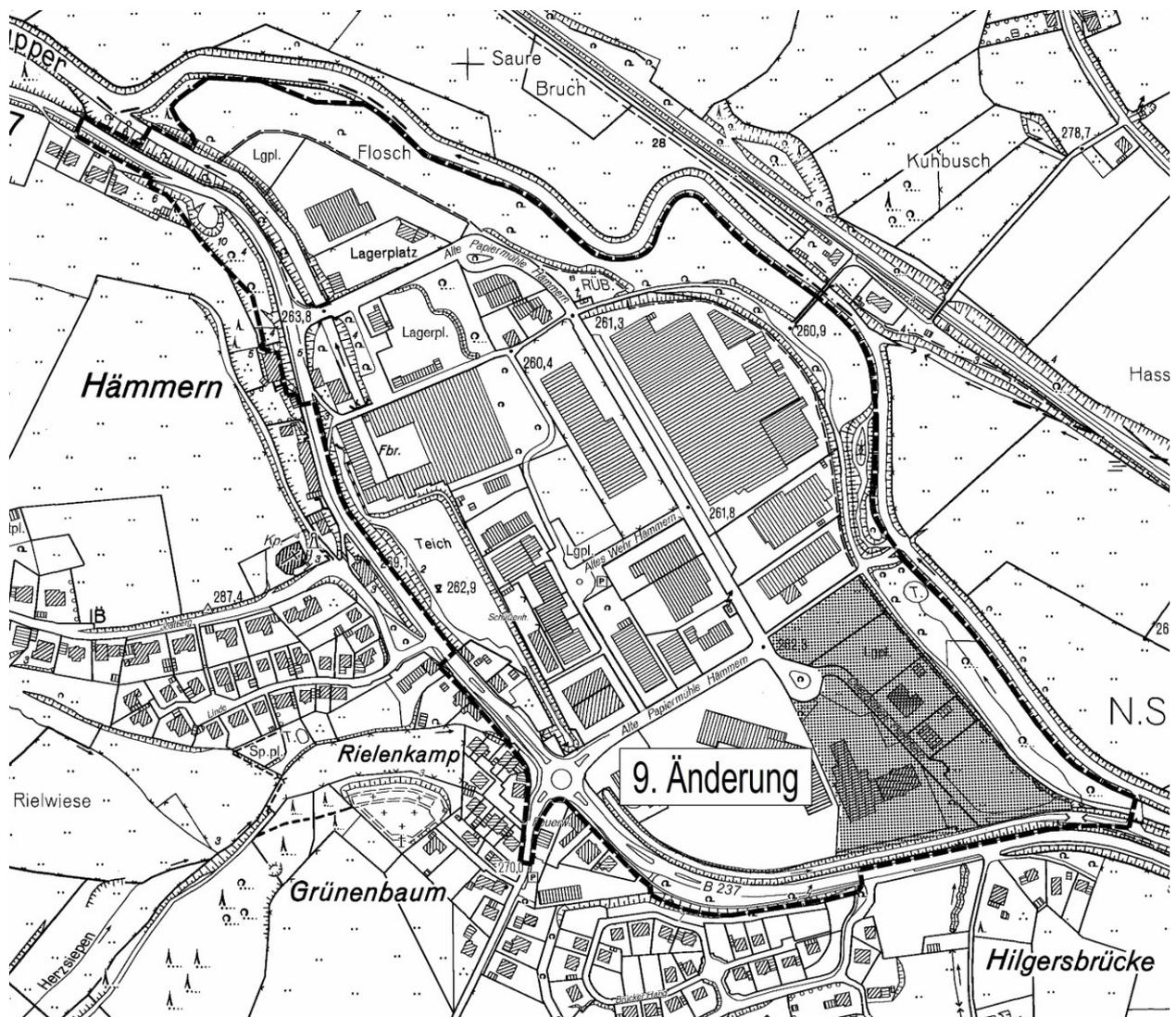

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern
9. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: April 2018



© Land NRW (2013) / Katasteramt OBK

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
1.2	Verfahren	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1	Lage und Abgrenzung	3
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Betroffene Bebauungspläne	4
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 9. ÄNDERUNG	5
5.	VERFAHRENSABLAUF	6

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Ortsteil Hämmern befindet sich unmittelbar an der B 237 das ca. 25 ha große Gewerbegebiet Hämmern. Aus dem Jahr 1979 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der inzwischen zum 8. Mal geändert wurde. Das Verfahren der 5. Änderung wurde eingestellt.

9. Änderung des Bebauungsplans

In dem Bereich südöstlich der Wendeanlage „Alte Papiermühle Hämmern“ und der Straße „Obergraben Hämmern“ soll eine weitere Planänderung durchgeführt werden. Im Rahmen dieser 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern sollen für den besagten Teilbereich die Baugrenzen erweitert werden. Begründet werden kann diese Änderung durch das Prinzip des Gleichheitsgebots, da das Baufenster im angrenzenden westlichen Bereich bereits weitestgehend mit dem Mindestabstand von 3,00 m festgesetzt ist. Zudem dient diese Ausweitung der Baugrenzen einer besseren Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen.

1.2 Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die 9. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- den berührten Behörden/ TÖB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegen oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und Abgrenzung

Der von der Änderung betroffene GE-Teilbereich liegt nordwestlich zur Innenstadt innerhalb des Gewerbegebiets Hämmern. Im Süden grenzt unmittelbar die B 237 an. Die 9. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Bereich südöstlich der Wendeanlage „Alte Papiermühle Hämmern“ und der Straße „Obergraben Hämmern“.

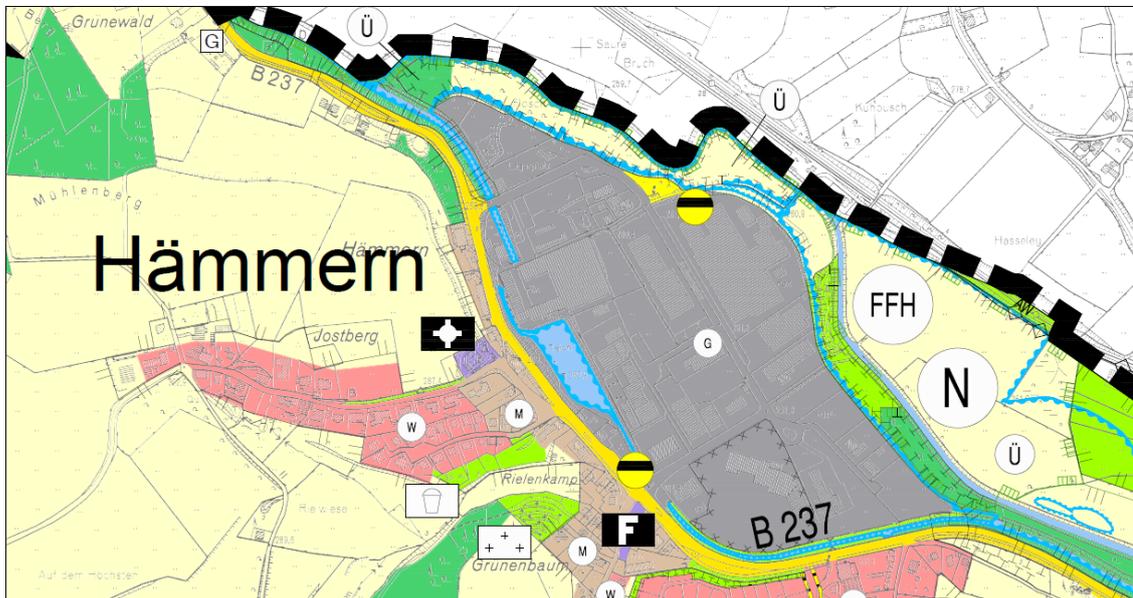
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Hansestadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft. Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Gewerbegebiet Hämmern als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Östlich führt die B 237 als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr vorbei. Im Westen verläuft die Wupper als Wasserstraße.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die genannte Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die angrenzende B 237 ist als Straßenfläche und die Wupper als Wasserfläche dargestellt. Mit der Planänderung wird den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans nicht widersprochen.



3.3 Betroffene Bebauungspläne

3.3.1 Bebauungsplan Nr. 26.78 mit Änderungen

Die Teilbereiche betreffen den Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmerm, der in seiner ursprünglichen Fassung am 27.06.1978 durch den Rat der Hansestadt Wipperfürth beschlossen und am 14.07.1979 rechtskräftig wurde.

Hier standen knapp 25 ha für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung, die durch die Ansiedlung mehrerer größerer Firmen schnell gewerblich genutzt wurden.

Der Bebauungsplan stellt zudem noch die mittlerweile aufgegebene Planung der B 483n dar, welche nördlich des Gewerbegebietes an die B 237 anschließen sollte.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung wurde die bauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht.

Die 3. und 4. Änderung bezieht sich auf untergeordnete Planbereiche (Änderung der öffentlichen Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen).

Das Verfahren zur 5. Änderung ist eingestellt worden.

Durch die 6. Änderung wurde die bauliche Entwicklung eines ansässigen Betriebes (BEW) und eines privaten Eigentümers ermöglicht. Zudem wurde den veränderten verkehrlichen Bedingungen Rechnung getragen und Baugrenzen angepasst.

Im Rahmen der 7. Änderung wurden die textlichen Festsetzungen angepasst, sodass Garagen und Stellplätze nicht in die Grundflächenzahl aller GE-Flächen eingerechnet werden müssen.

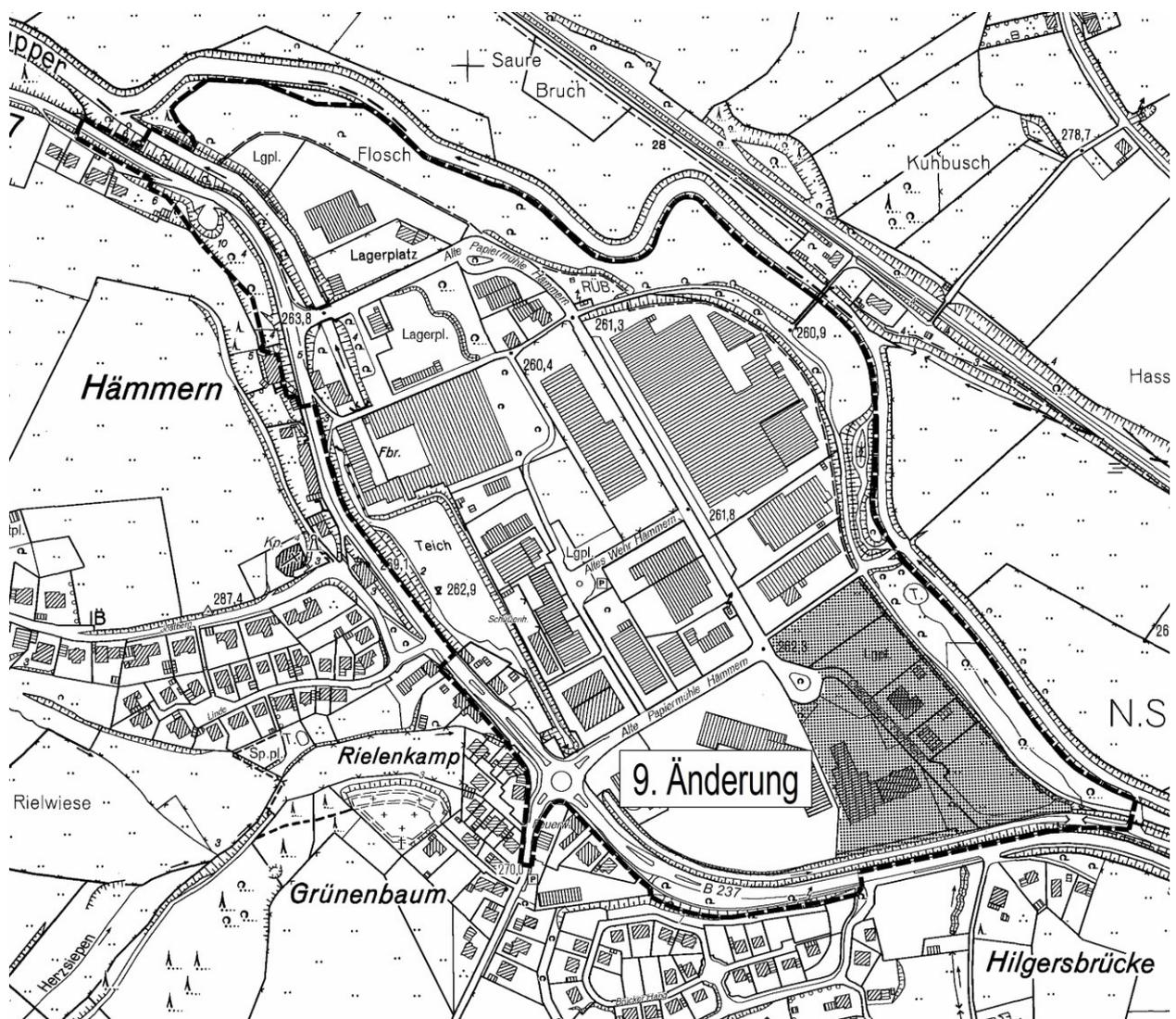
Mit der 8. Änderung wurde die Festsetzung mit der Kennziffer A4 zu Pflanzgeboten aus der 1. Änderung gestrichen.

Mittels der 9. Änderung werden die Baugrenzen innerhalb des Teilbereichs auf den Mindestabstand von 3,00 m erweitert.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 9. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26.78 inkl. Änderungen gelten fort. Durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern sollen nach dem Prinzip des Gleichheitsgebots die Baugrenzen ausgedehnt werden. Die nördlichen Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) werden bis auf einen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ausgeweitet. Die östlichen Baugrenzen sollen ebenfalls in einem Abstand von 3,00 m bis zur umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. zu den festgesetzten umgrenzten Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts erweitert werden. Bedingt durch § 6 der Landesbauordnung müssen alle potenziellen Gebäude mindestens einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert. Eine höhere Verdichtung ist somit ausgeschlossen.

Übersicht des Änderungsbereichs



© Land NRW (2013) / Katasteramt OBK

5. VERFAHRENSABLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern in seiner Sitzung am 06.12.2017 eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Entwurfsauslegung fand statt vom 05.02. bis zum 05.03.2018.

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 02.02.2018 und Frist bis zum 05.03.2018 durchgeführt.

Es liegen 11 Schreiben vor, von denen eins in die Abwägung eingestellt worden ist.

Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet jedoch keine Hinweise oder Anregungen, die zu einer Änderung der Festsetzung der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern führt.

Die Vorberatung zum Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.04.2018; der Satzungsbeschluss wird in der Ratssitzung am 08.05.2018 gefasst.

Wipperfürth, April 2018