



## EINLADUNG

<b>Sitzung:</b>	Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt IV/19
<b>Sitzungstag:</b>	Mittwoch, den 25.04.2018
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal des Rathauses, Marktplatz 1
<b>Beginn:</b>	17:00 Uhr

## TAGESORDNUNG

### 1 Öffentliche Sitzung

#### 1.1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit

1.1.1 Verpflichtung sachkundiger Bürger und Einwohner

1.1.2 Einwohnerfragestunde

1.1.3 Anerkennung der Tagesordnung

#### 1.2 Bericht über die Ausführung der Beschlüsse

M/2018/143

#### 1.3 Genehmigung von Dringlichen Entscheidungen gemäß § 60 Abs. 2 GO NW

#### 1.4 Beschlüsse

1.4.1 Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

V/2018/785

1.4.2 Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen, 11. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

V/2018/786

- 1.4.3 Bebauungsplan Nr. 48.3.b Gewerbe West - Neyemündung, 2. Änderung
  - 1. Einleitung des Verfahrens
  - 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung
 V/2018/787
- 1.4.4 Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen, 2. Änderung
  - 1. Einleitung des Verfahrens
  - 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung
 V/2018/788
- 1.4.5 Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg, 1. Änderung
  - 1. Einleitung des Verfahrens
  - 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung
 V/2018/789
- 1.4.6 Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt
  - 1. Einleitung des Verfahrens
  - 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung
 V/2018/790
- 1.4.7 Außenbereichssatzung Dörpinghausen, 3. Änderung
  - 1. Einleitung des Verfahrens
  - 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung
 V/2018/791
- 1.4.8 Integriertes Handlungskonzept, Ausgestaltung Marktplatz
  - 1. Sitzmöglichkeiten
  - 2. Geländer auf der Stützmauer
 V/2018/792

## **1.5 Empfehlungen an den Haupt- und Finanzausschuss**

## **1.6 Empfehlungen an den Rat**

- 1.6.1 Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 3. Satzungsbeschluss
 V/2018/793
- 1.6.2 Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Satzungsbeschluss
 V/2018/794
- 1.6.3 Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. Vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Satzungsbeschluss
 V/2018/795

- 1.6.4 Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Satzungsbeschluss
 V/2018/796
- 1.6.5 Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn, 1. vereinfachte Änderung
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Satzungsbeschluss
 V/2018/797
- 1.6.6 Außenbereichssatzung Bergesbirken
  - 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung
  - 2. Satzungsbeschluss
 V/2018/798
- 1.6.7 Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre für den Bereich Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt
 V/2018/799

## **1.7 Anfragen**

- 1.7.1 Kreisverkehr Westtangente Kunst und Abrechnung  
Anfrage des Ratsherren Frank Mederlet und der SPD-Fraktion vom 07.04.2018  
F/2018/209
- 1.7.2 Breitbandausbau im Außenbereich;  
Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.04.2018  
F/2018/208

## **1.8 Anträge**

## **1.9 Mitteilungen**

- 1.9.1 Integriertes Handlungskonzept  
- Sachstandsbericht -  
M/2018/144
- 1.9.2 Integriertes Handlungskonzept  
Beleuchtung Marktplatz  
-Sachstandsbericht-  
M/2018/145
- 1.9.3 Förderprojekte der Europäischen Union im ländlichen Raum, LEADER Region  
Bergisches Wasserland  
-Sachstandsbericht-  
M/2018/146
- 1.9.4 Vergnügungsstättenkonzept  
-Sachstandsbericht-  
M/2018/147

- 1.9.5 Beitritt Wipperfürth zum Zukunftsnetz Mobilität NRW  
Antrag des Rats Herrn Frank Mederlet und der SPD-Fraktion vom 24.11.2016  
-Sachstandsbericht-  
M/2018/148
- 1.9.6 Geschwindigkeitsmessung in der Unteren Straße -Sachstandsbericht-  
M/2018/141
- 1.9.7 Lichtzeichensignalanlagen im Stadtgebiet  
M/2018/142

**1.10 Verschiedenes**

**2 Nichtöffentliche Sitzung - entfällt -**

---

(Hermann-Josef Bongen)  
-Vorsitzender-



**Bericht über die Ausführung der Beschlüsse**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

**Sitzung ASU III / 7 vom 23.02.2011**

1.8.1

Änderung des Flächennutzungsplans – Anpassung der Höhenfestsetzung für Windkraftanlagen an die technische Entwicklung

Antrag der Ratsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN / Ratsherr Christoph Goller vom 16.09.2010

➔ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

**Sitzung ASU III / 8 vom 22.06.2011**

1.4.5

Bebauungsplan Nr. 45.1 Kupferberg-Grube

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Städtebaulichen Zielen
3. Zurückstellung der Bauvoranfrage

➔ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

**Sitzung ASU III / 15 vom 20.03.2013**

1.4.3

Bebauungsplan Nr. 48.1+2, Gewerbe West - Bahnhofsareal

1. Änderung des Geltungsbereiches
2. Fortführung des Verfahrens

➔ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

## Sitzung ASU III / 18 vom 04.12.2013

### 1.8.1

Charakter der historischen Innenstadt bewahren,  
Antrag des Ratsherren Frank Mederlet/SPD-Fraktion vom 24.09.2013

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

## Sitzung ASU IV/01 vom 10.09.2014

### 1.4.5

Flurbereinigung Klüppelberg  
Übernahme des Wegenetzes

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

### 1.4.6

Agger-Sülz-Radweg mit Anbindung an den Bergischen Panoramaradweg / Wasserquintett  
Bahntrassenweg und den Siegtalradweg  
Umsetzung der Gesamtkonzeption

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

### 1.6.3

Förderprojekte der Europäischen Union im ländlichen Raum  
Beteiligung am LEADER-Verfahren

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

## Sitzung ASU IV / 08 vom 09.12.2015

### 1.4.1

Bebauungsplan Nr. 104 Thier-West (Aherbusch)  
Antrag der WEG mbH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Johann-Wilhelm-Roth-Straße

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Städtebaulichen Zielen

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

#### 1.4.7

Gewerbeflächenentwicklung Klingsiepen  
Konkretisierung der Planungen

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

### Sitzung ASU IV / 11 vom 15.09.2016

#### 1.4.2

Bebauungsplan Nr. 108 Unterer Siebenborn

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

#### 1.4.5

Bebauungsplan Nr. 54.1 Ohl-/Gartenstraße, Teilaufhebung  
Einleitung des Verfahrens

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.

#### 1.4.6

Bebauungsplan Nr. 109 Surgères-Platz

1. Einleitung des Verfahrens
2. Aufteilung in Teilbereiche BP 109.1 und 109.2
3. Zustimmung zu den städtebaulichen Zielen für den Teilbereich 1

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### Sitzung ASU IV / 12 vom 23.11.2016

#### 1.4.1

Bebauungsplan Nr. 101 Am Buschfelde

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
2. Zustimmung zum Entwurf

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

#### 1.4.4

Machbarkeitsstudie für eine mögliche Südumgehung  
Bedarfsanalyse

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

## Sitzung ASU IV / 13 vom 01.02.2017

### 1.6.5

Das Bergische Rheinland

Bewerbung zur REGIONALE 2022/2025 des Landes NRW

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### 1.6.6

Verbesserung der Breitbandversorgung in Wipperfürth und Hückeswagen;

Beantragung von Fördermitteln für beide Kommunen und Abschluss einer  
Verwaltungsvereinbarung

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

### 1.8.1

Beitritt Wipperfürth zum Zukunftsnetz Mobilität NRW  
Antrag des Rats Herrn Frank Mederlet und der SPD-Fraktion vom 24.11.2016

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

## Sitzung ASU IV / 14 vom 17.05.2017

### 1.4.3

Vergnügungsstättenkonzept der Hansestadt Wipperfürth  
Einleitung des Verfahrens

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

### 1.8.1

Einstieg Erarbeitung Dorfentwicklungskonzept

Antrag des Rats Herrn Andreas Schmitz / Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom  
18.01.2017

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### 1.8.2

Wipper-Passage - Antrag des Rats Herrn Josef W. Schnepfer / FDP vom 24.01.2017

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

## Sitzung ASU IV / 17 vom 06.12.2017

### 1.4.1

Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Entwurf

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

### 1.4.2

Bebauungsplan Nr. 34, Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

### 1.4.3

Bebauungsplan Nr. 39 Gaulbach-Ost, 2. Änderung

Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und Einleitungsbeschluss des neuen Verfahrens

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### 1.4.4

Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

### 1.4.5

Bebauungsplan Nr. 86 Innenentwicklung Siedlung Düsterohl, 1. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### 1.4.6

Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn 1. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens
2. Zustimmung zum Entwurf

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

#### 1.4.7

Außenbereichssatzung Bergesbirken  
Einleitung des Verfahrens

→ vgl. Tagesordnung der heutigen Sitzung

#### 1.4.11

Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn/Alte-Kölner-Straße 4. vereinfachte Änderung

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen  
Entwurfsauslegung

2. Beschluss zur erneuten Offenlage

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

### Sitzung ASU IV / 18 vom 31.01.2018

#### 1.4.1

Bebauungsplan Nr. 77 Sanderhöhe-Ost, 4. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung

→ TOP wurde von der Tagesordnung gestrichen. Ein Beschluss wurde nicht gefasst.  
Entfällt zukünftig aus der Beschlusskontrolle.

#### 1.4.2

Standortbestimmung des Einzelhandels der Hansestadt Wipperfürth

Einleitung des Verfahrens

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand

#### 1.4.3

Integriertes Handlungskonzept

Pflasterformat auf dem Marktplatz

→ Mit Beschluss ASU erledigt. Entfällt zukünftig aus der Beschlusskontrolle.

#### 1.4.4

Verkehrssituation an der L284 in Höhe der Ortschaft Hönnige,

Bürgeranregung vom 26.11.2017

→ Wiedervorlage entsprechend Bearbeitungsstand.



**Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick wird eingeleitet.
- 2.1 Den städtebaulichen Zielen der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Änderung ist die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von Hausgarten/Obstwiese in Wohnbaufläche.
- 2.2 Den städtebaulichen Zielen der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Änderung ist die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung von Ausgleichsfläche/Streuobstwiese in Wohnbaufläche.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragssteller getragen. Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

**Demografische Auswirkungen:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

## **Begründung:**

### **Zu 1. und 2.:**

Der Verwaltung der Hansestadt Wipperfürth liegen seitens einiger Grundstückseigentümer Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick vor. Der Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick ist seit dem 21.12.1991 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick sind die östlichen Bereiche der Grundstücke der Antragsteller als Hausgarten/Obstwiese festgesetzt. Durch eine Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung der Festsetzung, können perspektivisch diese Flächen mit einer Wohnnutzung festgesetzt werden.

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 Wohngebiet Langenbick soll im Zuge des Änderungsverfahrens eine bis dato festgesetzte Ausgleichsfläche als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Der entsprechende ökologische Ausgleich ist entsprechend zu beziffern und an anderer Stelle auszugleichen. Optional besteht die Möglichkeit, das ökologische Defizit durch die Änderung durch das städtische Ökokonto finanziell auszugleichen.

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Anschreiben der Antragsteller vom 05.09.2017
- Anlage 2: Anschreiben der Antragsteller vom 13.04.2018
- Anlage 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick (Deutsche Grundkarte)



Stadtverwaltung Wipperfürth  
 Herr Bürgermeister Michael von Rekowski  
 Rathaus, Marktplatz 1  
 51688 Wipperfürth

Wipperfürth, 5. September 2017

**Antrag auf Änderung Bebauungsplan Nr. 32,  
 Wohngebiet Langenbick**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister  
 Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit beantrage ich die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, Wohngebiet Langenbick. Ich bin Eigentümerin der beiden Flurstücke 51 und 144 der Gemarkung Wipperfürth Flur 87. Der Bebauungsplan legt für mein Grundstück einen Bauplatz, Hausgarten und Obstwiese fest.

Das Grundstück ist sehr gross, so dass ich beabsichtige, dieses zu teilen. Auf dem hinteren neu entstehenden Grundstück soll durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit geschaffen werden, ein weiteres Wohngebäude zu errichten. Die Zufahrt könnte über mein Grundstück vom Robinienweg her erfolgen.

Die Kosten die durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen, werden von mir übernommen.

Mit freundlichen Grüßen





2

Hansestadt Wipperfürth  
Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

Wipperfürth, 05.09.2017

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister von Rekowski,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbieck.

Wir sind Eigentümer der beiden Flurstücke 73 und 145 der Gemarkung Wipperfürth, Flur 87.

Der Bebauungsplan legt für unser Grundstück einen Bauplatz, Hausgarten und Obstwiese fest. Das Grundstück ist sehr groß, so dass wir beabsichtigen, das Grundstück zu teilen. Auf dem hinteren neu entstandenen Grundstück soll durch die Bebauungsplanänderung die Möglichkeit geschaffen werden, ein weiteres Wohngebäude zu errichten.

Alle anfallenden Kosten, welche durch die Änderung entstehen, werden von uns übernommen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wipperfürth, 13.04.2018

Hansestadt Wipperfürth  
Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

### Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick

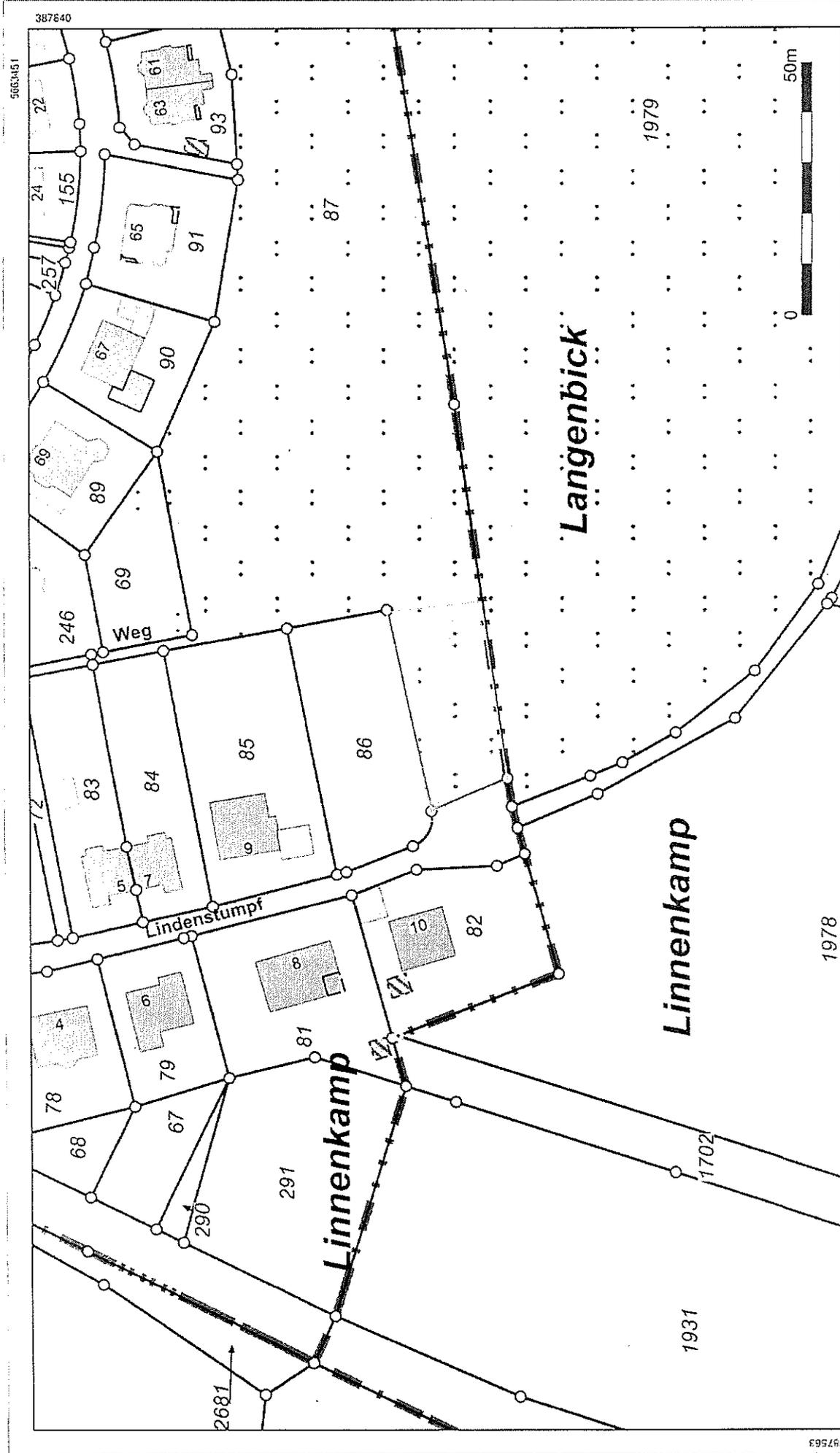
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 Wohngebiet Langenbick. Wir sind Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Wipperfürth, Flur 87, Flurstück 87 und möchten auf einen Teil dieser Parzelle (ca. 600 qm – siehe Anlage) ein neues Wohnhaus errichten. Derzeit setzt der Bebauungsplan für diesen Bereich Streuobstwiese fest.

Daher beantragen wir die Änderung des Bebauungsplanes dahin gehend, dass die Streuobstwiese reduziert und ein Baufenster auf unserem Grundstück ausgewiesen wird. In der Anlage zu unserem Antrag haben wir dies dargestellt.

Alle anfallenden Kosten, welche durch die Änderung des B-Planes entstehen werden von uns übernommen.

Mit freundlichen Grüßen



Maßstab: 1:1000  
 Datum: 15.03.2019

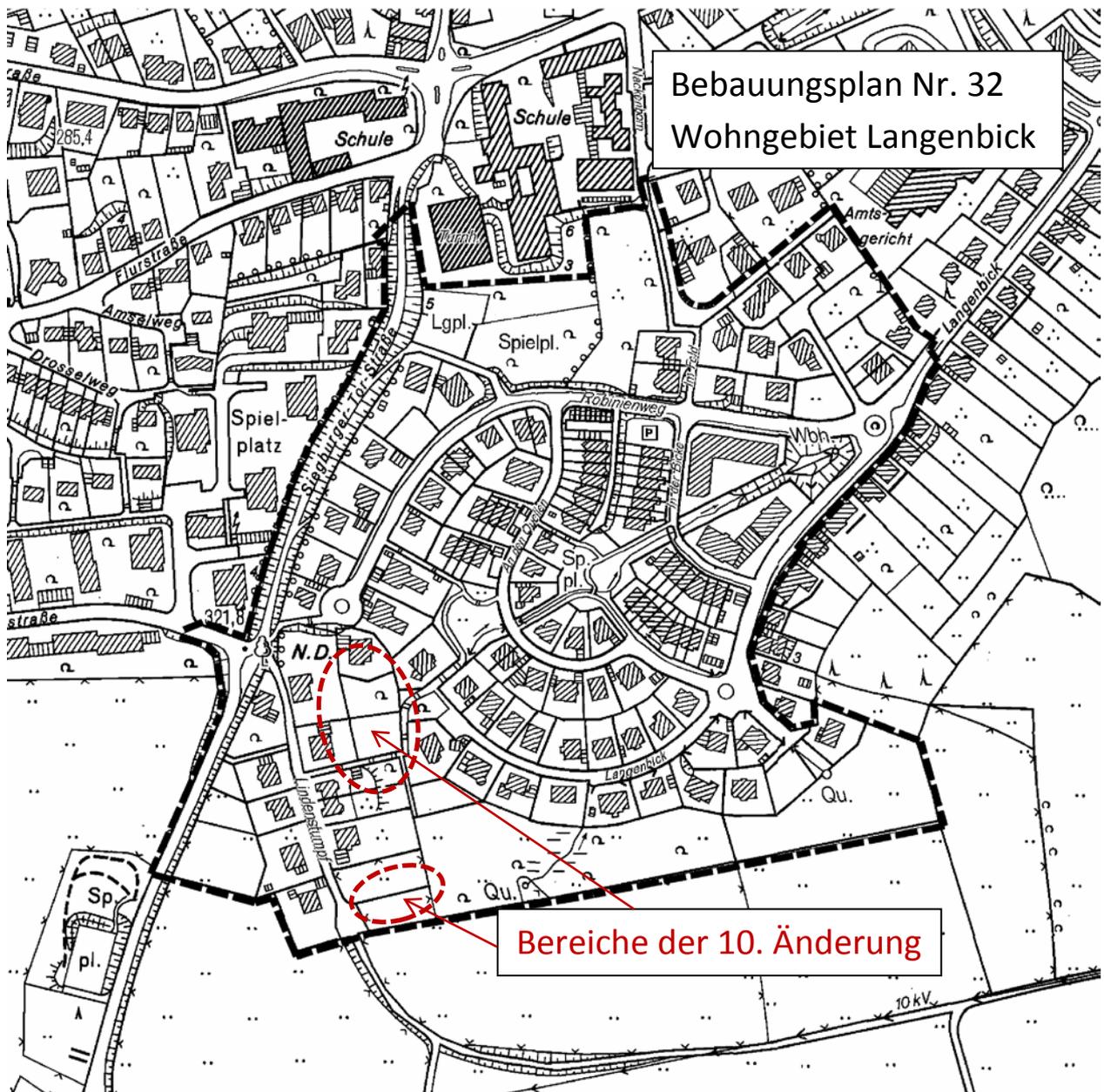


Die Urheberrechte und Nutzung der Geodaten richtet sich nach:  
<http://www.ro-obk.de/nutzungsrecht/nutzungsrecht.php>  
 Keine amtliche Standardausgabe  
 Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und  
 Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste



5663291

387640



Land NRW (2015) / Katasteramt OBK



**Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen, 11. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Wolfsiepen wird eingeleitet. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.
2. Den Inhalten der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Änderung ist die Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die Ausführungsplanung des Ausbaus der Erschließungsstraße Wolfsiepen und die Erweiterung der Grünfläche sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich der Erschließungsstraße. Zusätzlich soll im südlichen Bereich der Grünfläche der bestehende Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung sowie für anfallende Sach- und Planungskosten des Verfahrens.

**Demografische Auswirkungen:**

keine

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen ist seit dem 29.10.1983 rechtskräftig. Seitdem wurden insgesamt 10 Änderungen durchgeführt. Die Ausführungsplanung der Erschließungsstraße Wolfsiepen, die im Jahr 2019 ausgebaut werden soll, stimmt mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überein. Die Ausführungsplanung orientiert sich dabei an den Bestand der heutigen verlaufenden Verkehrsstraße, die schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes die gleiche Verkehrsführung aufwies.

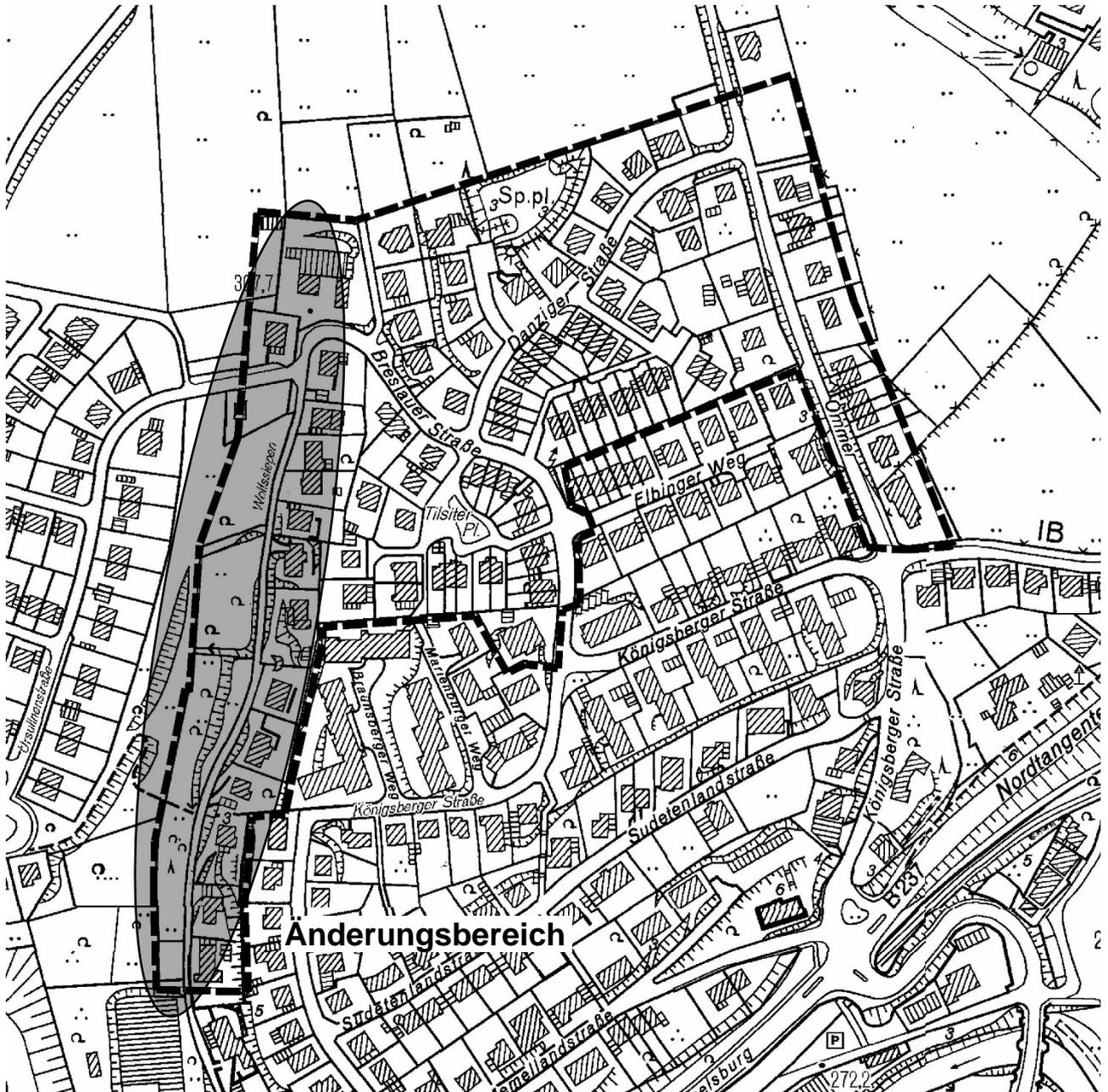
Bislang ist die Erschließungsstraße Wolfsiepen als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Funktion Mischfläche und einer Breite von 4,50 m festgeschrieben. Da die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche nicht mehr den Anforderungen einer zeitgemäßen Verkehrsführung entspricht, soll der Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen mit der 11. Änderung an die Ausführungsplanung angepasst werden. Durch die Änderung der Festsetzung bezüglich der Lage und der Dimensionierung der Erschließungsstraße Wolfsiepen, besteht zudem die Möglichkeit die Grünflächen sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft westlich der Erschließungsstraße Wolfsiepen zu erweitern. Zusätzlich soll im südlichen Bereich der Grünfläche der bestehende örtliche Fußweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1      Geltungsbereich der 11. Änderung, Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen

# Anlage 1

## Geltungsbereich der 11. Änderung, Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen mit Darstellung des Änderungsbereiches





**Bebauungsplan Nr. 48.3.b Gewerbe West - Neyemündung, 2. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48.3.b Gewerbe West-Neyemündung wird eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Den Inhalten der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Planänderung ist die Überschreitung der Baugrenzen für Terrassenüberdachungen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung, Durchführung und Betreuung des Verfahrens. Entstehende Sach- und Planungskosten des Verfahrens werden von den Antragstellern übernommen.

**Demografische Auswirkungen:**

Es sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den Demographischen Wandel erkennbar.

**Begründung:**

Der Verwaltung liegt ein Bürgerantrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 48.3.b vor. Die Antragsteller beziehen sich auf das derzeit vorhandene Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, wodurch Terrassenüberdachungen an der straßenabgewandten Gebäudeaußenwand unter bestimmten Anordnungs-, Größen- und Materialvorgaben zulässig werden.

Entsprechend der geänderten textlichen Festsetzung im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 dürfen dann unter bestimmten Voraussetzungen Terrassenüberdachungen die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) überragen.

Da im Bebauungsplan Nr. 48.3.b bislang nicht festgesetzt ist, dass das Baufenster für Terrassenüberdachungen überschritten werden darf, wird das Änderungsverfahren von den Antragstellern beantragt. Aus städtebaulichen Gründen ist dieser Änderungswunsch für den benannten Bebauungsplan tragbar, sodass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48.3.b eingeleitet werden kann.

Inwiefern die Forderungen aus dem Antrag hinsichtlich der Größe und Ausgestaltung der Terrassenüberdachungen übernommen werden können, bzw. wie die betreffende Festsetzung konkret zu formulieren ist, wird eine eingehende Prüfung der örtlichen Gegebenheiten im Zuge des Änderungsverfahrens ergeben.

### **Anlagen:**

Anlage 1 Bürgerantrag vom 16.02.2018

Anlage 2 Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48.3.b Gewerbe West-Neyemündung

16.02.2018

Hansestadt Wipperfürth  
 -Bürgermeister-  
 Marktplatz 1  
 51688 Wipperfürth



**Bebauungsplan Nr. 48.3 b GewerbeWest-Neyemündung – Antrag zur 2. Änderung des  
 Bebauungsplans**

Sehr geehrter Herr von Rekowski,

wie wir aus der örtlichen Presse entnehmen konnten, wurde der Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn/Alte-Kölner-Straße bzgl. der Terrassenüberdachungen außerhalb der zu überbaubaren Grundstücksfläche wie folgt geändert: *„Terrassenüberdachungen dürfen aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplans an der straßenabgewandten Gebäudeaußenwand in Höhe des Erdgeschosses angebaut werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante bis zu einer Tiefe von maximal 4,00m zulässig.“*

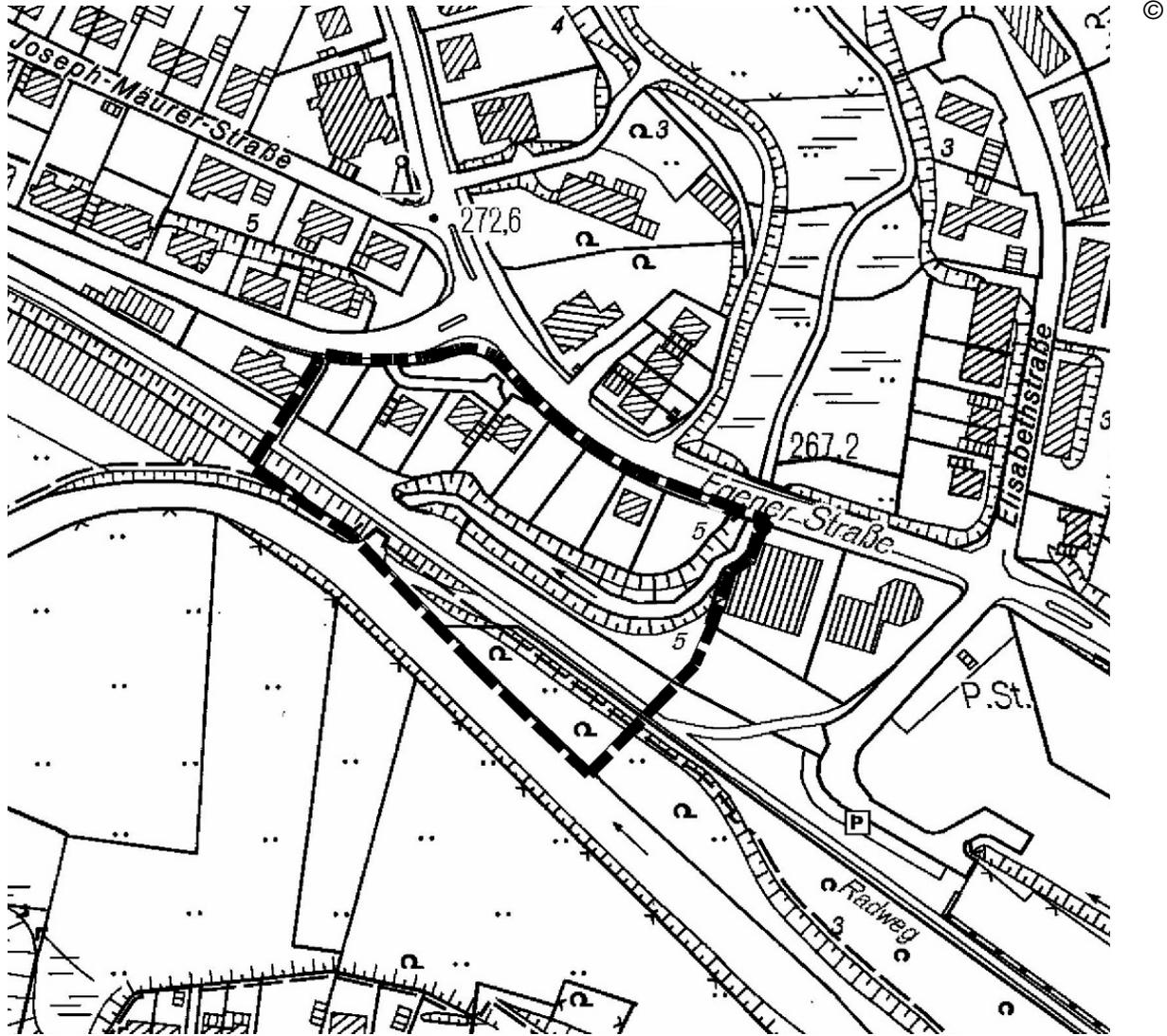
Die Unterzeichner wünschen sich ebenfalls Terrassenüberdachung mit einer Tiefe von 4,00m ab Gebäudehinterkante. Dies ist lt. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans derzeit nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes stellen wir hiermit einen Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48.3 b GewerbeWest-Neyemündung um eine Überschreitung der Baugrenze in Form von Terrassenüberdachungen zu ermöglichen.

Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von den Antragstellern/Unterzeichnern übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage 2 Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 48.3.b  
Gewerbe West-Neyemündung



Land NRW (2015) / Katasteramt OBK



**Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen, 2. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen wird eingeleitet. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Inhalt der Änderung ist die Anpassung der maximalen Gebäudehöhe.

2. Dem vorgestellten Planentwurf wird zugestimmt

**Finanzielle Auswirkungen:**

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragssteller getragen. Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

**Demografische Auswirkungen:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

**Begründung:**

Zu 1. und 2.:

Der Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen ist seit dem 09.06.2001 rechtskräftig.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen sind die maximalen Höhen der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) unter dem Punkt Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Das ortsansässige Unternehmen expandiert stetig, so dass im Zuge von Prozessoptimierungen durch die Anschaffung neuer Extrudermaschinen und der damit verbundenen neuen Produktionsstränge das Dach einer Produktionshalle angehoben werden muss.

Bei der Grundlagenermittlung für den entsprechenden Bauantrag ist den Fachplanern des Planungsbüros aufgefallen, dass diverse Höhen der baulichen Anlagen nicht mit den Festsetzungen übereinstimmen. Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen in den Jahren von 1999 bis 2001 handelte es sich bei den Produktionsgebäuden bereits um Bestandsobjekte. Die vorhandenen Hallen übertraten bereits zur Rechtskraft des Bebauungsplans die maximalen Höhen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen nun nachhaltig geändert, so dass die Bestandsobjekte den Festsetzungen entsprechen und zukünftig weitere geringe Höhenentwicklungen möglich sein werden.

Änderung der maximalen Höhen der baulichen Anlagen über NN von Nord nach Süd innerhalb des Geltungsbereichs:

GE 300 südlich der Alten Kölner Straße:	von 337,00 auf 340,00 m.ü.NN
GE 500 westlich der innenliegenden Parkplatzfläche:	von 338,00 auf 345,00 m.ü.NN
GE 500 östlich der Bundesstraße B506:	von 338,00 auf 343,00 m.ü.NN

Die 2. Änderung des Bebauungsplans widerspricht den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht, so dass diese als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet werden soll. Im beschleunigten Verfahren kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 verzichtet werden.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Anschreiben des Antragstellers vom 13.02.2018
- Anlage 2: Geltungsbereich (Deutsche Grundkarte)
- Anlage 3: Bebauungsplanänderung (Entwurf - ohne Maßstab)

Herrn  
Manfred v. Rekowski  
Bürgermeister  
Marktplatz 1

51688 Wipperfürth



Ihr Ansprechpartner:

*b.R. Nr. 3*

Wipperfürth, 13. Februar 2018

### Antrag auf Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren

Hier: B-Plan Nr. 49 Gewerbegebiet „Klingsiepen“

Sehr geehrter Herr von Rekowski,

plant in den Standort Wipperfürth weiter zu investieren. Dies wird auch mit einem Aufbau der Belegschaft verbunden sein. Zur Aufstellung der weiteren Extruder muss das Dach einer Produktionshalle in einem Ausschnitt angehoben werden.

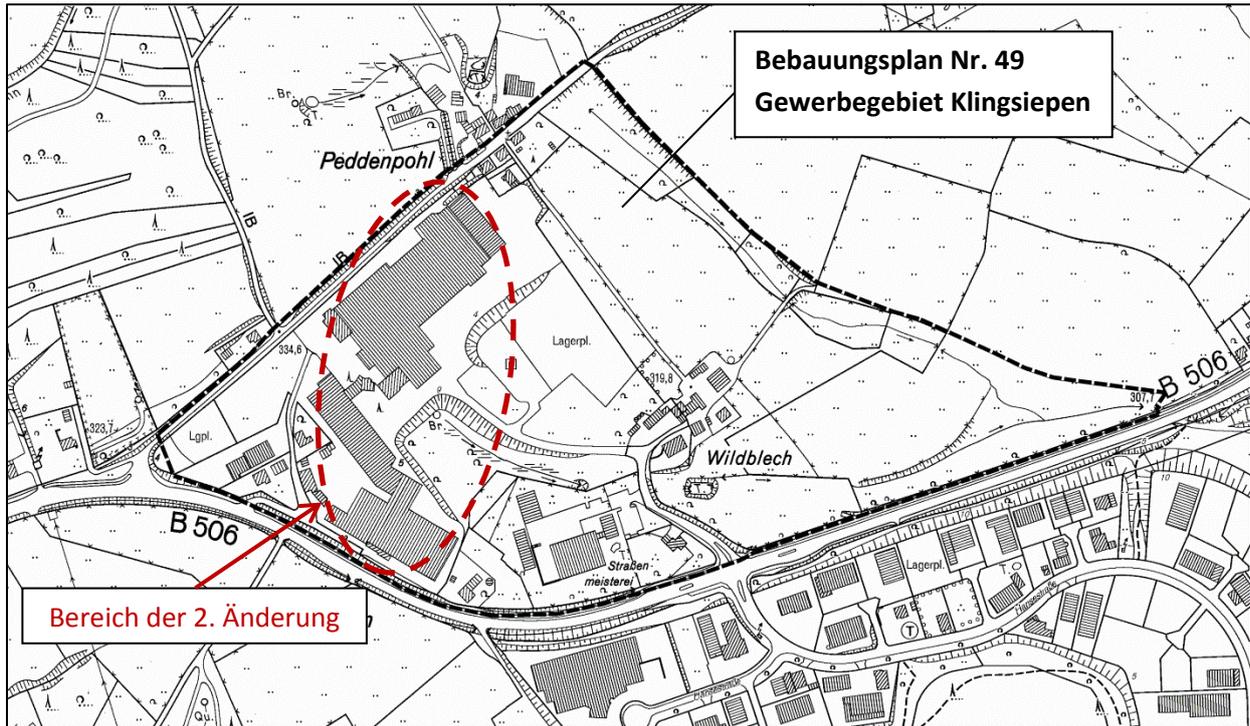
Die Gebäude unseres Firmensitzes in Wipperfürth Klingsiepen bestanden weitestgehend schon bevor der o.g. Bebauungsplan erstellt wurde. Mit der Überplanung wurden Gebäudehöhen festgesetzt, die in Teilbereichen niedriger sind als unsere Bestandsgebäude.

Damit unsere bestehenden Gebäude und auch zukünftige Anpassungen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen, bitten wir die Planzeichnung zu korrigieren. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

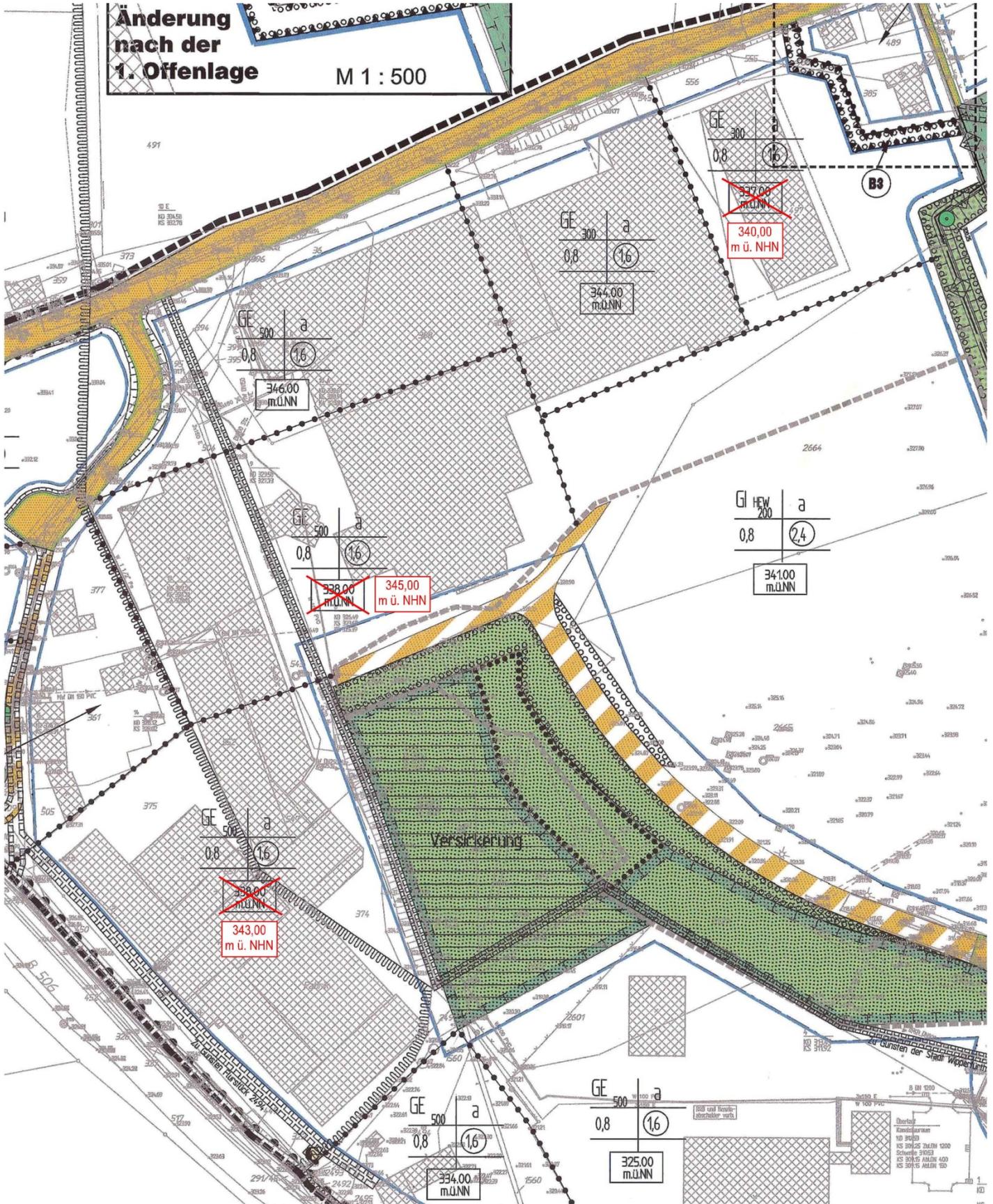
Die wird die Kosten für die Bebauungsplanänderung übernehmen. Diese belaufen sich auf etwa 500,- € für die Bekanntmachungen und die Zeichnungen.

Die Unterlage „Arrondierung Klingsiepen“ , 26.5.2015 soll im Hinblick auf die zu ändernden Höhenangaben Grundlage sein.

Mit freundlichen Grüßen



Land NRW (2013/2015) / Katasteramt OBK



Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbe Klingsiepen, 2. Änderung - ENTWURF



**Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg, 1. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg wird eingeleitet. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.
2. Den städtebaulichen Zielen der Planung wird zugestimmt. Inhalt der Änderung ist die Erweiterung sowie die Verschiebung des Baufensters nach Süden im WA2-Bereich.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Anfallende Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

**Demografische Auswirkungen:**

Durch die Verschiebung und Erweiterung des Baufensters sind keine demographischen Auswirkungen zu erwarten.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg ist seit dem 17.07.2017 rechtskräftig. Wesentliche städtebauliche Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mutter-Kind-Haus, die Schaffung von Wohnbauflächen sowie die Regelung der verkehrlichen Erschließung der

Grundstücke im Don-Bosco-Weg. Das Verfahren wurde gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Der Verwaltung liegt nun ein Antrag auf die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Don-Bosco-Weg vor. In diesem wird die Erweiterung der Tiefe des Baufensters von 12,0 m auf 15,0 m im südlichen Bereich sowie die Verschiebung des gesamten Baufensters um einen Meter nach hinten beantragt. Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass er auf seinem Grundstück ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit Aufzug errichten möchte. Die Lage und die Tiefe des Baufensters im WA2-Bereich lassen jedoch eine wirtschaftliche Bebauung mit einem Mehrparteienhaus nicht zu. Zudem können die geforderten Stellplätze im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Grenze des Baufensters nicht untergebracht werden.

Auf die Festsetzung der Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bewusst verzichtet. Vielmehr sollte die Möglichkeit gegeben werden, eine Bebauung mit Familienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu realisieren. Der Grad der Ausnutzung von Wohneinheiten ist vielmehr von der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken abhängig, da die Fahrbahnbreite des Don-Bosco-Weges sehr eng ist und hier aus diesem Grund keine Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden können.

Mit einer Erweiterung der Tiefe des Baufensters, angelehnt an das Baufenster des Mutter-Kind-Heimes, um drei Meter und einer gleichzeitigen Verschiebung um einen Meter nach hinten, wird die Möglichkeit gegeben, innenstadtnahe barrierefreie sowie wirtschaftliche Mehrparteienhäuser im WA2-Bereich zu realisieren.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Schreiben Antragsteller vom 18.03.2018 und vom 06.04.2018
- Anlage 2 Geltungsbereich 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg

18.03.2018

Stadt Wipperfürth – Der Bürgermeister  
 Stadtplanungsamt  
 Marktplatz 1  
 51688 Wipperfürth



**Bebauungsplan Nr. 110 „Don Bosco Weg“;  
 hier: B-Planänderung.**

**Sehr geehrter Herr Damen und Herren,**

hiermit stellen wir den

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 110  
 der Stadt Wipperfürth „Don-Bosco-Weg“.**

Unserer Meinung ist die Breite des Baufensters für die Flurstücke 296, 297, 298 und 488 mit 12 m deutlich zu schmal bemessen, um eine sinnvolle Bebauung unter Berücksichtigung der geografischen wie topografischen Lage zu ermöglichen.

Unsere Planung sieht vor, das im Eigentum der Antragsteller befindliche Grundstück Nr. 297, mit einem Mehrfamilienwohnhaus zu bebauen. Alle geplanten Wohnungen sowie die Nebenräume sind barrierefrei, d.h. ebenerdig oder über einen Aufzug erreichbar. Es ist unsere Absicht, Wohnungen vor allem für alte oder bewegungseingeschränkte Menschen auf diesem sehr zentrumsnahen Grundstück zu errichten.

Wir beantragen die Tiefe (Breite) des Baufensters von 12,0 m auf 15,0 m zu vergrößern.

Des Weiteren ist es u. E. sinnvoll, das gesamte Baufenster um etwa einen Meter nach hinten (südwärts) zu verschieben, um eine Pkw-Aufstelltiefe vor dem Gebäude zu ermöglichen.

Antragsteller:

*M. Orzech* ..... *H. Orzech*

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Wipperfürth – Der Bürgermeister  
Stadtplanungsamt  
Marktplatz 1  
51688 Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth	
10. April 2018	
DEZ. .... 11	Aktz.: 6.1.11

06.04.2018

Bebauungsplan Nr. 110 „Don Bosco Weg“ - Antrag auf B-Planänderung;  
hier.: Kostenübernahme

Sehr geehrter Herr Damen und Herren,

als Ergänzung zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Don Bosco Weg“  
teilen wir mit, dass wir bereit sind, die anfallenden Sach- und Planungskosten zu  
übernehmen.

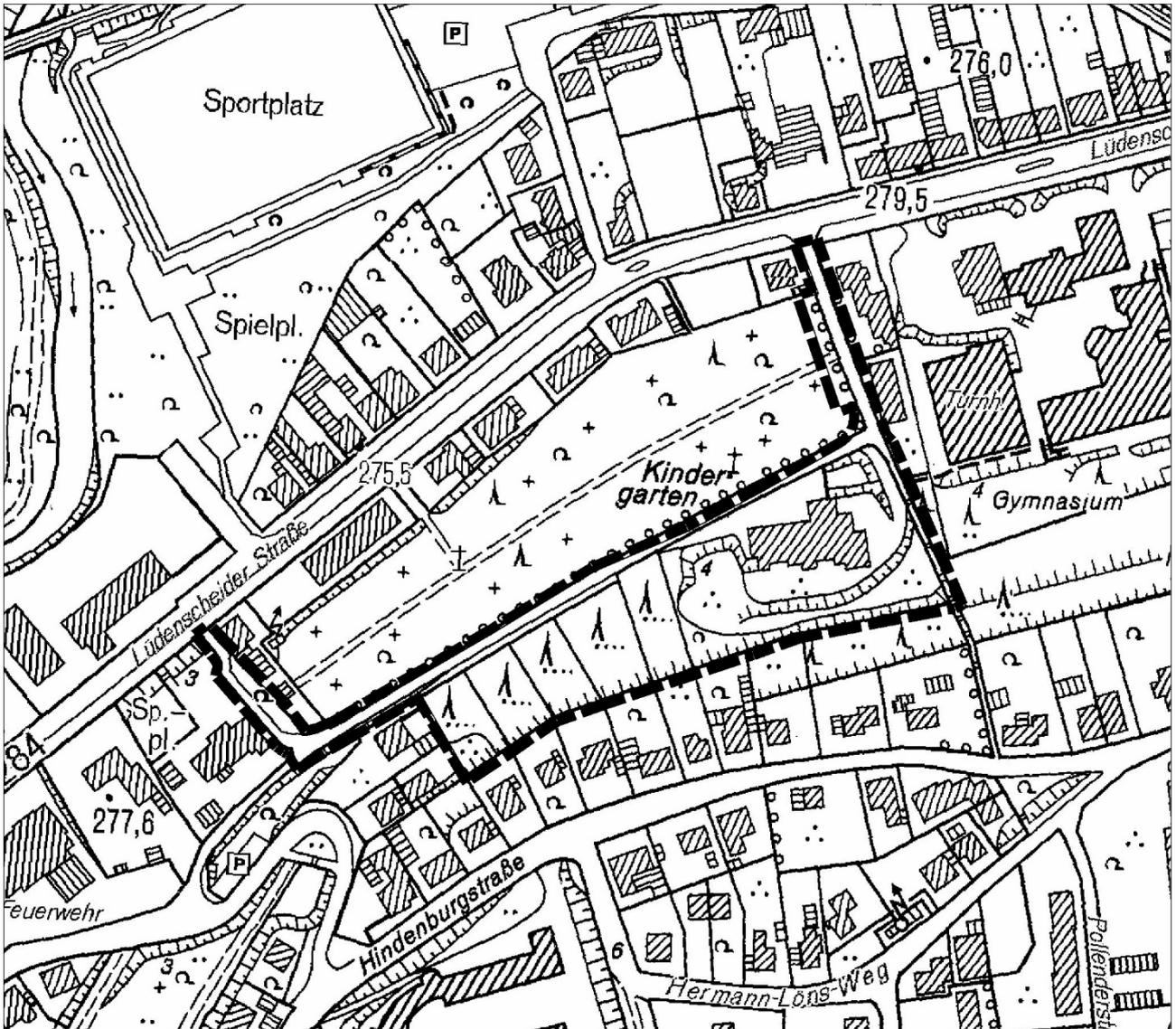
gezeichnet:

[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

Anlage 2

Geltungsbereich der 1. Änderung, Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg





**Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

- 1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt wird für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich eingeleitet.**
- 2. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes sind:**
  - Erhalt städtebaulicher Strukturen
  - Erhalt des vorhandenen Stadtbildes
  - Ermöglichung von einfügender Neubebauung
  - Behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Identität
  - Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Sach- und Planungskosten gehen ebenfalls zu Lasten der Hansestadt Wipperfürth, sind aber im Haushalt für 2018 bereits berücksichtigt.

**Demografische Auswirkungen:**

Der Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt soll die Lebensqualität in Wipperfürth stärken. Dies mündet auch in einer Attraktivierung des Wohnstandortes und der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt für alle Generationen. Der nun zum Beschluss stehende Bebauungsplan soll diese Absicht bauplanungsrechtlich absichern. Somit nimmt die Hansestadt Wipperfürth Einfluss auf den Demografischen Wandel. Allerdings können keine Aussagen zu konkreten Zahlen zum jetzigen Zeitpunkt gemacht werden können.

## **Begründung:**

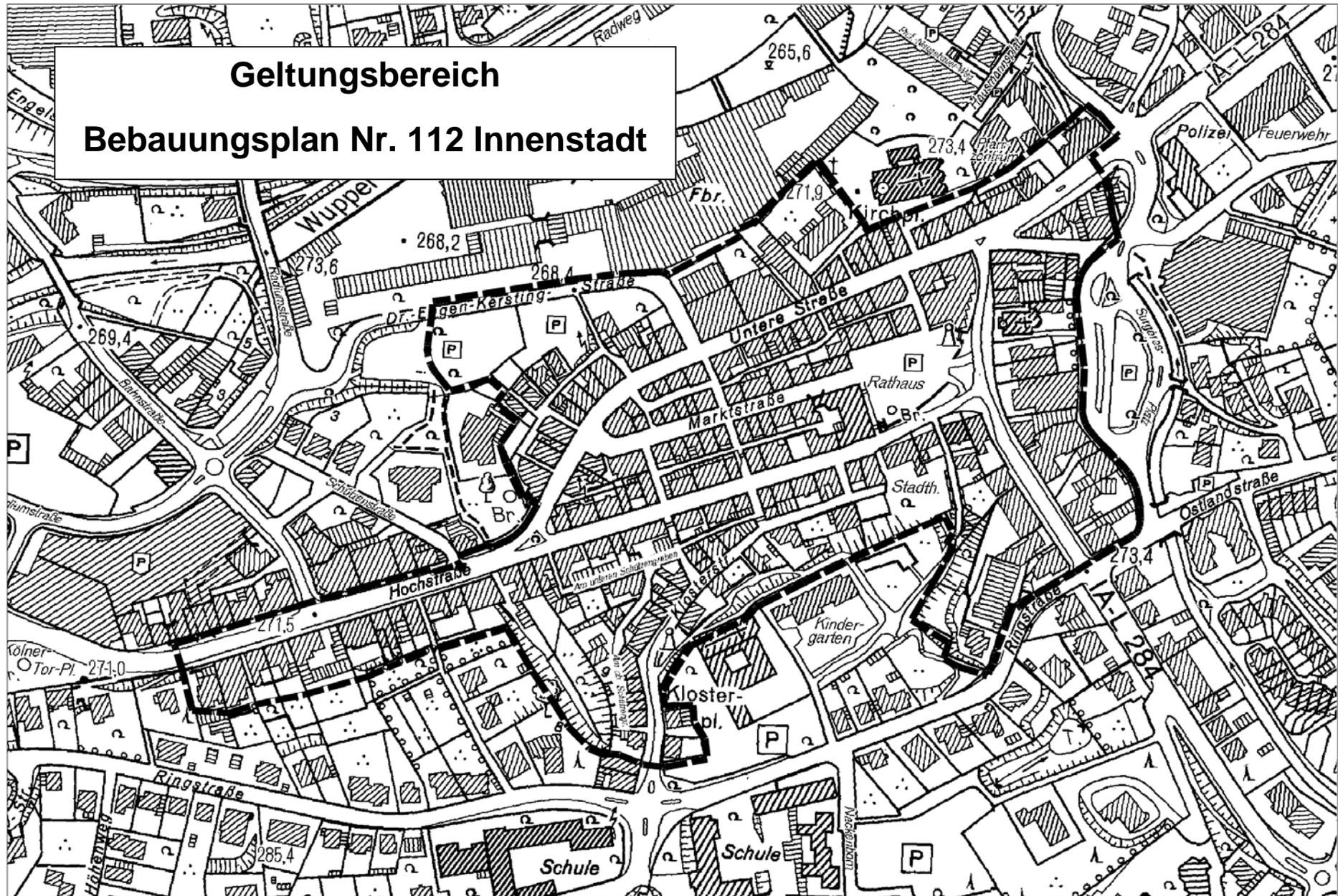
Die Hansestadt Wipperfürth hat im Jahr 2012 einen Förderantrag für das Integrierte Handlungskonzept (InHK) für die Innenstadt bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Damit beabsichtigt sie eine zukunftsfähige und mit den gesamtstädtischen Zielen vereinbare Entwicklung für die Innenstadt zu gestalten. Die Bezirksregierung hat diesen eingereichten Gesamtantrag mit der dargestellten städtebaulichen Zielsetzung bewilligt.

Insgesamt wurden in den letzten Jahren mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW und im Rahmen der Regionale 2010 wichtige Schritte zur Verbesserung der Vernetzung der Stadt innerhalb der Region sowie Schlüsselprojekte im Nahbereich der Innenstadt realisiert. Die Fertigstellung bzw. Fortführung dieser Maßnahmen bedeutet für die Hansestadt Wipperfürth bereits eine deutliche Verbesserung der Aufstellung in der Region. Die aktive Auseinandersetzung mit der Stadtentwicklung hat aber auch gezeigt, dass insbesondere in der Innenstadt dringender Handlungsbedarf besteht. Die daraus resultierenden Zielsetzungen münden in dem oben benannten Förderantrag InHK. Derzeit befindet sich das InHK in der Umsetzung und mehrere Einzelmaßnahmen sind auch schon umgesetzt worden und werten die Innenstadt bereits auf.

Die Hansestadt Wipperfürth hat im vergangenen Jahr 800 Jahre Stadtrechte gefeiert. Sie ist die älteste Stadt im Bergischen Land. Besonderes Herausstellungsmerkmal ist der Marktplatz und der noch vorhandene mittelalterliche Stadtgrundriss, welcher insbesondere durch das Gassensystem charakterisiert ist. Auch wenn aufgrund verschiedener Stadtbrände nicht viel der historischen Bausubstanz erhalten geblieben ist, so prägt auch heute noch der Grundriss die städtebaulichen Strukturen und das Erscheinungsbild der Kernstadt. Allerdings ist der bauliche Zustand vieler Gebäude in der Innenstadt schlecht, da seit Jahren bei vielen Gebäuden wenig zugunsten des Erhalts investiert wurde. Deswegen sieht sich die Verwaltung derzeit schon und in Zukunft voraussichtlich noch häufiger Abriss- und Neubauanträgen ausgesetzt. Die Handhabung der Verwaltung im sogenannten 34er-Bereich (§34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) ist relativ gering. Durch den Bebauungsplan sollen entsprechende bauliche Vorhaben derart gesteuert werden, dass sie sich nach Art, Maß und Gestalt der örtlichen Bebauung in das Erscheinungsbild der Innenstadt bestmöglich einfügen. Durch den Bebauungsplan soll verhindert werden, dass sich durch beliebige Neubauten das Stadtbild neutralisiert und ihren typisch bergischen Charakter verliert. Die Gefahr würde ohne Bauleitplanung bestehen, dass das Erscheinungsbild der Innenstadt sich mit jeder anderen Innenstadt beliebig austauschen ließe und somit der individuelle städtebauliche Charakter der Wipperfürther Innenstadt verloren ginge.

## **Anlagen:**

Anlage 1: Geltungsbereich





**Außenbereichssatzung Dörpinghausen, 3. Änderung**

- 1. Einleitung des Verfahrens**
- 2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Dem Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Dörpinghausen wird zugestimmt. Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Die Textlichen Festsetzungen für den Bereich A2 sollen um die Möglichkeit der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung für den vorhandenen Dachdeckerbetrieb ergänzt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

**Demografische Auswirkungen:**

Durch die Möglichkeit eine Betriebsleiterwohnung für einen bestehenden Dachdeckerbetrieb im Außenbereich zu ermöglichen nimmt die Stadt Einfluss auf die demografische Situation in der Ortslage Dörpinghausen, ohne aber die demografische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

**Begründung:**

Die Außenbereichssatzung Dörpinghausen ist seit dem 24.04.1998 rechtskräftig. Die gültige Fassung der Satzung im Stand der 1. Änderung hat seit dem 10.11.2002

Rechtskraft. Die 1. Änderung wurde auf Antrag des ansässigen Dachdeckerbetriebes durchgeführt, welcher damit eine flexiblere Inanspruchnahme auch bisher zulässiger Gebäude für Wohn- und Gewerbenutzung erlangte. Der Geltungsbereich der Satzung wurde nicht verändert. Ein weiterer Antrag auf Änderung der Satzung wurde mit Schreiben vom 26.06.2013 eingereicht. Zielsetzung des Antrages war die Erweiterung der Satzungsabgrenzung um ein landwirtschaftliches Gebäude, um so zusätzliche Bauplätze zu schaffen. Dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur zweiten Änderung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 04.12.2013 nicht zugestimmt und somit die Satzung auch nicht verändert.

Der Verwaltung liegt nun ein neuer Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Dörpinghausen vor. Der Antragsteller möchte auf dem Betriebsgelände des ansässigen Dachdeckerbetriebes ein bestehendes Gebäude zum Zwecke einer Betriebsleiterwohnung umbauen. Das entsprechende Gebäude befindet sich im Teilbereich A2 der Satzung. Die Umnutzung widerspricht den derzeitigen Festsetzungen für den Teilbereich A2, da hierfür eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen wird. Da es sich um eine Betriebsleiterwohnung handelt, wäre die Nutzung des Gebäudes weiterhin an den Dachdeckerbetrieb gekoppelt und würde dadurch den der Zielsetzung der Außenbereichssatzung an dieser Stelle nicht widersprechen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Schreiben des Antragstellers
- Anlage 2: Geltungsbereich der 3. Änderung

Hansestadt Wipperfürth  
Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

**Antrag auf Änderung der Außenbereichssatzung Dörpinghausen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

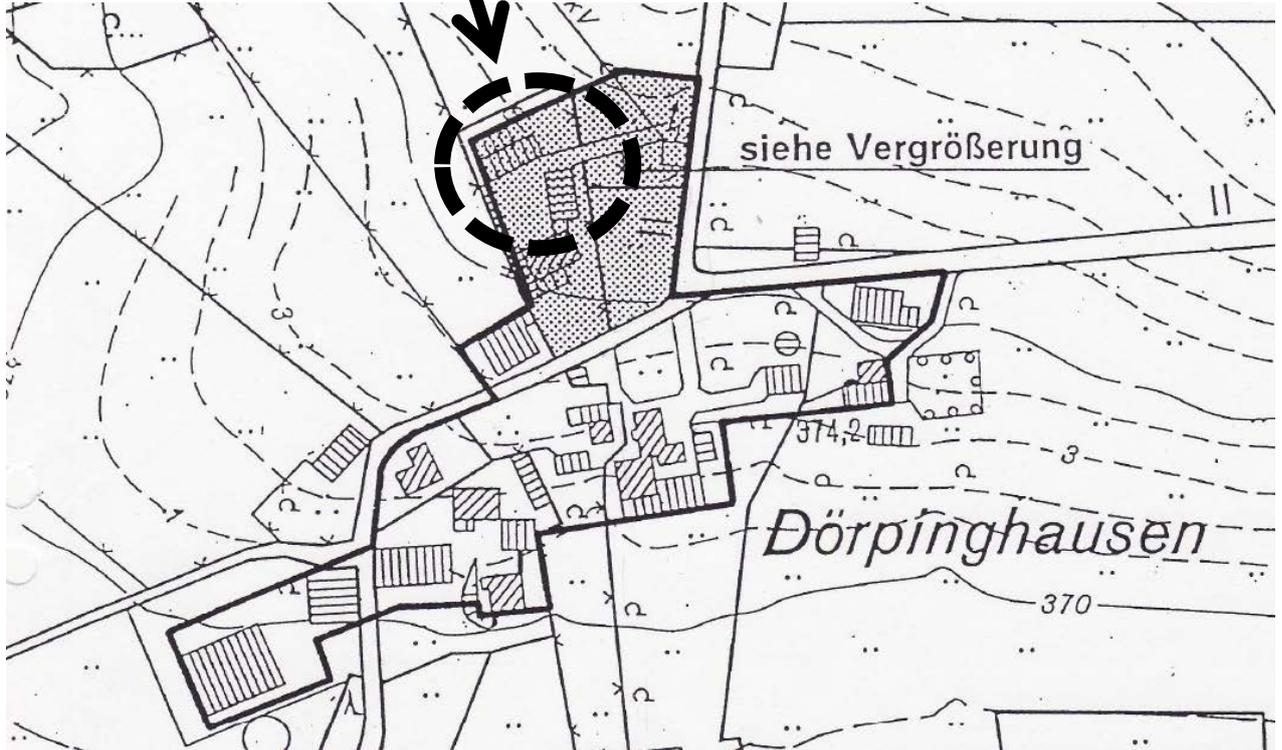
mit diesem Schreiben beantragen wir die Änderung der Textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung Dörpinghausen. Die Teilfläche A2 dient dem vorhandenen Dachdeckerbetrieb und eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen. Geplant ist die teilweise Umnutzung eines Gebäudes zu einer Betriebsleiterwohnung. Die Nutzung wäre also weiterhin an den Dachdeckerbetrieb gekoppelt.

Daher stellen wir den Antrag, die Textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass eine Wohnnutzung, die im Zusammenhang mit dem vorhandenen Betrieb steht ermöglicht werden kann.

Mit diesem Schreiben verpflichten wir uns, die entstehenden Kosten des Änderungsverfahrens zu übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Bereich der 3. Änderung





**Integriertes Handlungskonzept, Ausgestaltung Marktplatz**

- 1. Sitzmöglichkeiten**
- 2. Geländer auf der Stützmauer**
- 3. Einfärbung der Betonstufen**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Folgende Ausgestaltungsmerkmale werden für den Marktplatz beschlossen:

1. Die Sitzmöglichkeiten unter den Bäumen und oberhalb der Freitreppe gegenüber der ev. Kirche sollen entsprechend der Anlage 1 dieser Vorlage hergestellt werden. Dabei sollen die Sitzmöglichkeiten unter den Bäumen zu Teilen Rückenlehnen erhalten und die Sitzblöcke oberhalb der Treppe gänzlich ohne Rückenlehnen hergestellt werden.
2. Das auf der Stützmauer zu realisierende wird entsprechend der Anlage 2 dieser Vorlage errichtet. Das Geländer wird mit / ohne Stadtwappen errichtet.
3. Die Betonstufen der beiden Freitreppen auf dem Marktplatz werden entsprechend des Farbtons der Variante 3 der Anlage 3 dieser Vorlage eingefärbt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung des Verfahrens zur Aufstellung und Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes durch die Verwaltung und durch das externe Planungsbüro. Generell werden die Planung und die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes zu 70 % durch die Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert. Es verbleibt der Eigenanteil der Stadt und die Kosten für die Maßnahmen, die nicht förderfähig sind (z.B. Stellplätze).

## **Demografische Auswirkungen:**

Der Prozess des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt soll die Lebensqualität in Wipperfürth stärken. Dies mündet auch in einer Attraktivierung des Wohnstandortes und der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt für alle Generationen. Aussagen zu konkreten Zahlen können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht gemacht werden.

## **Begründung:**

Die wesentlichen Inhalte der Ausführungsplanung zum Marktplatz wurden bereits durch verschiedene Beschlüsse festgelegt. Der Arbeitskreis zum Integrierten Handlungskonzept Innenstadt und auch der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt haben sich bereits mehrfach und sehr ausführlich mit dem Thema Marktplatz beschäftigt. Eine Übersicht über die bereits durchgeführten Beschlüsse befindet sich in der Anlage vier dieser Vorlage. Im Juni 2018 soll mit den Bauarbeiten auf dem Marktplatz begonnen werden. Für die konkrete Ausführung sind noch einige wenige Ausgestaltungselemente festzulegen. Zu diesen gehören die drei im Beschluss formulierten Komponenten.

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 31.01.2018 wurden diese bereits in der Präsentation der Planungsgruppe MWM vorgestellt und in der Arbeitskreissitzung am 22.03.2018 mit den anwesenden Akteuren diskutiert und nachfolgend teilweise angepasst. Folgende Änderungen haben sich ergeben:

Bei den Sitzgelegenheiten empfiehlt der Arbeitskreis, dass nicht auf allen Bänken, jedoch teilweise Rückenlehnen angeboten werden sollen. Auf Grund von Sichtbeziehungen sollen die Bänke oberhalb der Treppe keine Rückenlehnen erhalten. Bei den Bänken unmittelbar unterhalb der anzupflanzenden Bäume sollen teilweise Rückenlehnen angebracht werden, um einen aufgelockertes Gesamtbild zu erhalten und einer „Vermüllung“ der Innenräume entgegen zu wirken.

Das Geländer ist insoweit diskutiert worden, als dass angeregt wurde, auf die in der Januar-Sitzung noch dargestellten, integrierten Stadtwappen zu verzichten. Dadurch soll die entstehende „Barrierewirkung“ (ausgelöst durch eingeschränkte Sichtbeziehungen) geringer gehalten werden.

Die Ergebnisse aus der Arbeitskreissitzung sind in den Anlagen eins bis drei beigefügt. In der Sitzung werden diese bei Bedarf erläutert.

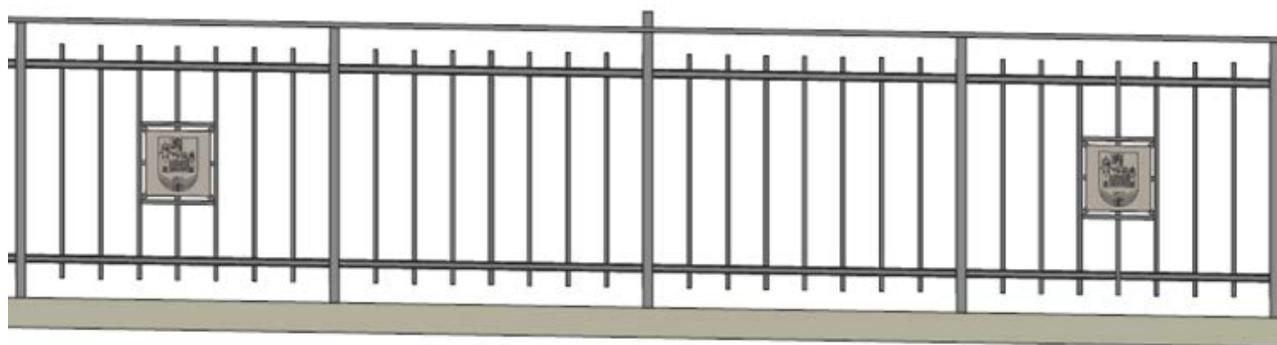
## **Anlagen:**

- Anlage 1: Darstellung der Sitzgelegenheiten
- Anlage 2: Darstellung Geländer auf der Stützmauer
- Anlage 3: Farbvarianten für die Betonstufen
- Anlage 4: Übersicht über die bereits getroffenen Beschlüsse





## TOP 1.4.8 Anlage 2



Ansicht Hochstraße



mögliches zukünftiges Erscheinungsbild

## TOP 1.4.8 Anlage 3

Variante 1



Variante 2



Variante 3



## TOP 1.4.8 Anlage 4

Beschlussinhalt	Beschlusstext	Datum
generelles Mobiliar für die Innenstadt	Die Verwaltung wird beauftragt, für die Möblierung der im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes umgebauten Straßen folgende Materialien zu verwenden: <u>Leuchten:</u> Straßen und Gehwegbereiche: City Light Stele (LED) der Firma Siteco Busbahnhof und Bushaltestelle Hochstraße: DL 20 (LED) der Firma Siteco <u>Sitzbänke:</u> Die Bank B 460 V der Firma ODM (teils mit und teils ohne Rückenlehne)	10.06.2015
Variante für Marktplatz	Dem Bewilligungsantrag 2016 auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung für das Integrierte Handlungskonzept Innenstadt der Hansestadt Wipperfürth wird zugestimmt. Dabei basiert der Antrag für die Maßnahme M 3.4.5 Marktplatz auf der Variante A1+. Den vorgestellten Planungen für den Bereich der Maßnahme M 3.4.4 a, b und e wird zugestimmt. Im Antrag soll die Maßnahme M 3.4.4 d ohne Stellplätze dargestellt werden.	09.10.2015
Verkehrsführung	Das beschlossene Verkehrskonzept, welches Grundlage des Integrierten Handlungskonzeptes ist, wird für den Bereich Marktplatz entsprechend der Anlage dieser Vorlage modifiziert.	20.09.2017
Pflaster	1. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Fertigung der Ausschreibungsunterlagen der Tiefbauarbeiten zum Marktplatz im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt entsprechend der Variante A1 das Pflastermaterial in der Stärke 12 cm aufzunehmen. 2. Das Bestandspflaster (Granitstein und Grauwacke) wird in nennenswertem Umfang verlegt, um damit als markantes (Alleinstellungs-)Merkmal den Wiedererkennungswert des Wipperfürther Marktplatzes zu unterstreichen. Insbesondere in den Fassadenbereichen, vor dem Brunnen, dem Münzschläger, der Engelbertusstatue, den Baumstandorten, dem Mobiliar und auch als Begrenzungen für die Stellplätze etc. wird das Bestandspflaster eingearbeitet. 3. Vor Beginn der Arbeiten wird dem Ausschuss und der Öffentlichkeit die Ausführung visuell dargestellt.	22.11.2017
Ausgestaltung Marktplatz	Die Verwaltung wird beauftragt, für die Fertigung der Ausführungsplanung (Ausgestaltung bzw. Mobiliar) zum Marktplatz im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt die Variante 1 ohne Taxistände auf dem Marktplatz zu	06.12.2017
Pflasterformat	Die Verwaltung wird beauftragt, für die Fertigung der Ausschreibungsunterlagen der Tiefbauarbeiten zum Marktplatz im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes Innenstadt das Format 12cm * 16cm für das neue Grauwacke-Pflaster aufzunehmen. Während der Tiefbau-/Pflasterarbeiten am Marktplatz wird gewährleistet, dass der Marktplatz ausreichend genutzt werden kann.	31.01.2018



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinfachte Änderung**

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 2. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 3. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. § 13 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 16.10. bis zum 17.11.2017 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 12.10.2017 bis zum 17.11.2017 statt.

Die am 06.12.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt unter Punkt 1.4.11 vorgenommene Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung (siehe Anlage 2) wird beschlossen.

- 2. Abwägung der in der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. §§ 4a Abs. 3, 13 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. §§ 4a Abs. 3, 13 BauGB fand vom 05.02. bis zum 05.03.2018 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2018 bis zum 05.03.2018 statt.

### **2.1 Abwägung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

### **2.2 Abwägung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

#### **Schreiben Nr. 1 bis Nr. 11**

- Schreiben Nr. 1 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 06.02.2018
- Schreiben Nr. 2 – PLEdoc GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 3 – Amprion GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 4 – Westnetz GmbH vom 12.02.2018
- Schreiben Nr. 5 – Aggerverband vom 16.02.2018
- Schreiben Nr. 6 – Unitymedia NRW GmbH vom 19.02.2018
- Schreiben Nr. 7 – Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.02.2018
- Schreiben Nr. 8 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 9 – Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 10 – Oberbergischer Kreis vom 02.03.2018
- Schreiben Nr. 11 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 02.03.2018

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

\*\*\*\*\*

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

### **3. Satzungsbeschluss**

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, bestehend aus den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen Kosten in Form von Personalaufwand sowie für anfallende Sach- und Planungskosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

### **Demografische Auswirkungen:**

Durch die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den demographischen Wandel erkennbar.

### **Begründung:**

Zu 1.: Es sind 11 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 10 Stellungnahmen keiner Abwägung bedürfen. Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet einen Hinweis, der zur Änderung der Festsetzung und daher zum Beschluss zur erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung geführt hat.

Zu 2.: Es sind 11 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon keine eine Abwägung bedarf.

Zu 3.: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Änderungen der Planunterlagen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße erforderlich.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung (Schreiben der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 15.11.2017)

Anlage 2: Auszug Niederschrift der Sitzung des ASU vom 06.12.2017 / TOP 1.4.11

Anlage 3: Planinhalt der 4. Planänderung Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße

Anlage 4: Begründung 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße



Stadtverwaltung Wipperfürth . Postfach 1460 . 51678 Wipperfürth

## Fachbereich II - Planen, Bauen und Umwelt

Hansestadt Wipperfürth

Fachbereich II

61 Stadt- und Raumplanung

Kontakt: Stephan T. Hammer  
 Zimmer: Zimmer  
 G.-Zeichen: FBL II  
 Telefon: 02267-64/299  
 Telefax: Fax  
 E-Mail: stephan.hammer@wipperfuertth.de  
 Datum: 15.11.2017

### Stellungnahme des Fachbereichs II zum Bebauungsplan Nr. 20.77 - Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinfachte Änderung

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsicht bestehen folgende Empfehlungen:**

Es wird empfohlen, dass Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante (wg. Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes) bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zugelassen werden. Dabei darf die überdachte Grundfläche eine maximale Größe von 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Aus Sicht der **Tiefbauabteilung** bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der **Stadtentwässerung** bestehen **keine Bedenken**. Die Belange der Stadtentwässerung werden von den geplanten Änderungen nicht berührt.

Stephan T. Hammer

#### Klöstertchen

Adresse  
 51 688 Wipperfürth  
 Telefon: 02267 64-0  
 Telefax: 02267 64-311  
 info@wipperfuertth.de  
 www.wipperfuertth.de  
 Ust.-IdNr.: DE123238792

#### Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln	BIC: COKSDE33	IBAN: DE36 3705 0299 0321 0000 22
Volksbank Wipperfürth-Lindlar eG	BIC: GENODED1WPF	IBAN: DE74 3706 9840 5200 2480 17
Deutsche Bank Wipperfürth	BIC: DEUTDE33HAN	IBAN: DE19 3407009306745400 00
Commerzbank Wipperfürth	BIC: COBADE33HAN	IBAN: DE69 3404 0049 0650 0300 00
Postbank Köln	BIC: PBNKDE33HAN	IBAN: DE75 3701 0050 0024 6325 01

#### Öffnungszeiten

Montag-Freitag: 8:00-12:30 Uhr | Mittwoch auch: 14.00-18.00 Uhr | nach telefon. Vereinbarung





## Hansestadt Wipperfürth

### Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung  
Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth  
vom 06.12.2017

#### **1.4.11. Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn/Alte-Kölner-Straße 4. vereinfachte Änderung**

##### **1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**

##### **2. Beschluss zur erneuten Offenlage**

**Vorlage: V/2017/728**

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 16.10. bis zum 17.11.2017 statt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 12.10.2017 bis zum 17.11.2017 statt.

##### **1.1 Abwägung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

##### **1.2 Abwägung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

**Schreiben Nr. 1 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 15.11.2017**

##### **Teilanregung 1: Untere Bauaufsichtsbehörde**

Es wird empfohlen, dass Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante (wg. Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes) bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zugelassen werden. Dabei darf die überdachte Grundfläche eine maximale Größe von 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

\*\*\*\*\*



## Hansestadt Wipperfürth

Der Anregung wird insofern entsprochen, dass Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zugelassen werden. Dabei darf die überdachte Grundfläche eine maximale Größe von 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Festsetzung zur Tiefe der Terrassenüberdachungen soll dem Bürgerantrag gerecht werden. Durch die gleichzeitige Begrenzung der Fläche wird der Errichtung überdimensionaler Terrassenüberdachungen im Bebauungsplangebiet entgegengewirkt.

→ Die Festsetzung zu Nr. 2 Überschreitung der Baugrenzen (BauNVO § 23), insbesondere zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen, wird geändert.

### **Schreiben Nr. 2 bis Nr. 11**

- Schreiben Nr. 2 – Amprion GmbH vom 18.10.2017
- Schreiben Nr. 3 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich Ivom 20.10.2017
- Schreiben Nr. 4 – PLEdoc GmbH vom 06.11.2017
- Schreiben Nr. 5 – Unitymedia NRW GmbH vom 06.11.2017
- Schreiben Nr. 6 – Westnetz GmbH vom 10.11.2017
- Schreiben Nr. 7 – BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 13.11.2017
- Schreiben Nr. 8 – Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 14.11.2017
- Schreiben Nr. 9 – Bezirksregierung Köln vom 17.11.2017
- Schreiben Nr. 10 – Oberbergischer Kreis vom 21.11.2017
- Schreiben Nr. 11 – Westnetz GmbH vom 22.11.2017

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Beschluss zur erneuten Offenlage**

Gemäß § 4a Abs 3 BauGB ist der überarbeitete Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die erneute Auslegung des Entwurfes gem. § 4 BauGB benachrichtigt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig**

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Wipperfürth, den 13.04.2018  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

*Karin Leiter*

Anlage 3: Planinhalt der 4. Planänderung Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße

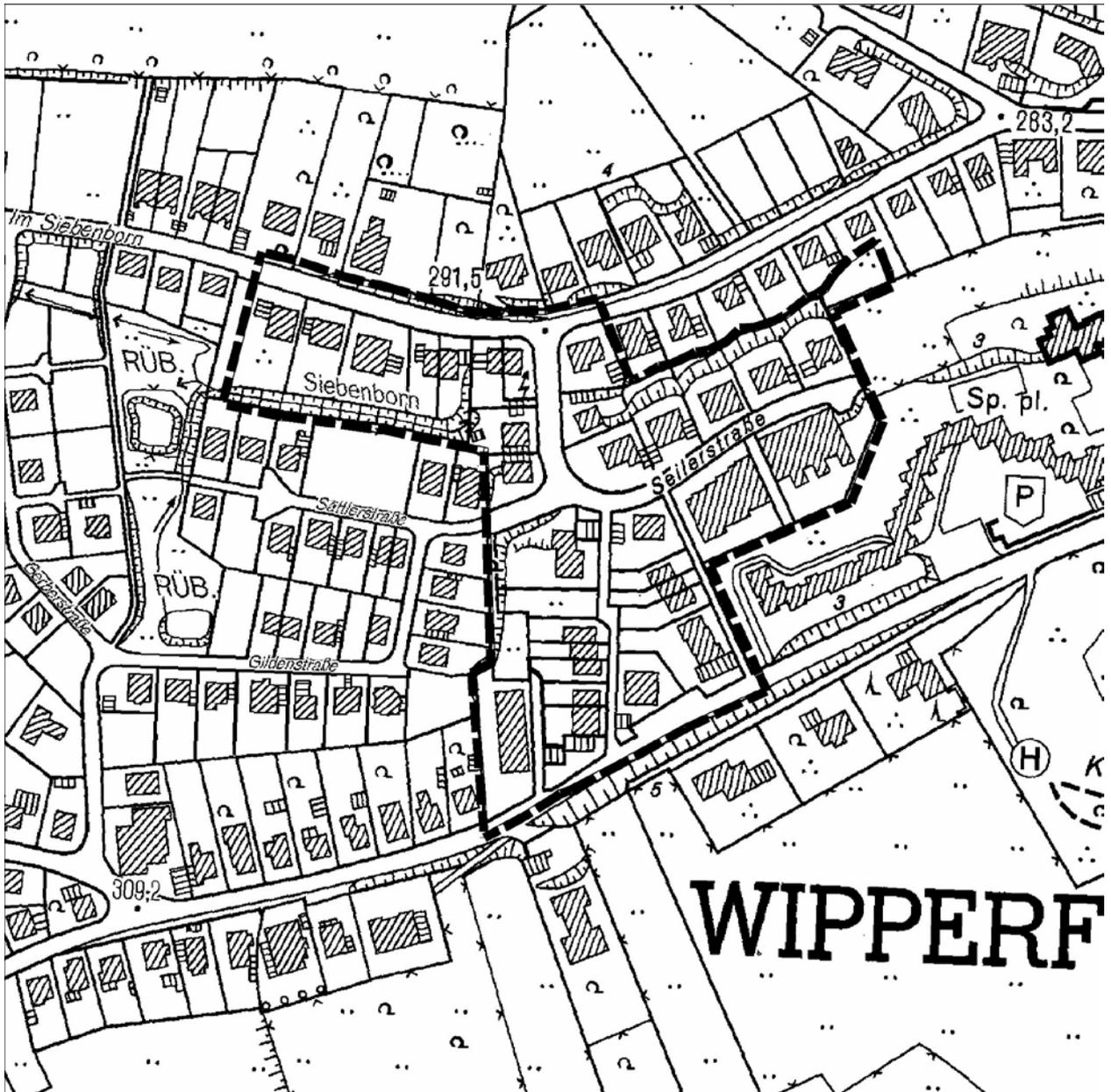
Inhalt der 4. vereinfachten Planänderung	
Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px;">4</span>	<p>Änderung der Festsetzung Nr. 2 Überschreitung der Baugrenzen (BauNVO § 23 (3)) aus der 3. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße</p>
	<p><b>2. Überschreitung der Baugrenzen (BauNVO § 23 (3))</b></p> <p><b>Terrassenüberdachungen dürfen an die straßenabgewandte Gebäudeaußenwand in der Höhe des Erdgeschosses angebaut werden. Terrassenüberdachungen dürfen nicht durch Wände geschlossen werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig. Die überdachte Grundfläche darf eine maximale Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Lichtdurchlässige Eindeckungen sind bei Terrassenüberdachungen zu verwenden.</b> Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge ist zulässig für Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist hierbei auch eine Grenzbebauung zulässig, wenn Brand- und Schallschutzerfordernisse dem nicht entgegenstehen. <b>Sonstige An- und Erweiterungsbauten, die den Wohnraum über die Baufläche hinaus vergrößern, sind nicht zulässig.</b></p>
<p>Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am ..... die 4. vereinfachte Planänderung (bestehend aus den Textlichen Festsetzungen) beschlossen. Die Begründung wurde am ..... vom Rat der Hansestadt Wipperfürth gebilligt.</p>	
<p>Wipperfürth, den ..... (Der Bürgermeister)</p>	
<p>Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.</p>	
<p>Wipperfürth, den ..... (Der Bürgermeister)</p>	

---

**Hansestadt Wipperfürth**  
**Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße**  
**4. vereinfachte Änderung**

---

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



## 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 4. ÄNDERUNG	4
5. VERFAHRENSABLAUF	6

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

Im Südwesten der Stadt in nordwestlicher Richtung vom Krankenhaus befindet sich das ca. 2,8 ha große Wohngebiet Siebenborn / Alte Kölner Straße. Aus dem Jahr 1978 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der inzwischen zum 3. Mal geändert wurde.

### **4. Änderung des Bebauungsplans**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans besagen, dass Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien die Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge überschreiten dürfen. Zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen werden keine Festsetzungen getroffen. Da der Bebauungsplan seit fast 30 Jahren gültig ist und überdachte Terrassen seitdem immer häufiger errichtet und gewünscht werden, sollen zukünftig Terrassenüberdachungen planungsrechtlich zulässig sein.

### **1.2 Verfahren**

Gemäß § 13 BauGB kann die 4. 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 Änderungsbereich stimmt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20.77 überein. Im Westen grenzt das Plangebiet an Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern, im Norden an die Straße Im Siebenborn und an die Einfamilienhäuser längst der Straße. Im Südosten bilden die mehrgeschossige Wohnbebauung und im Süden die Alte-Kölner-Straße die Gebietsabgrenzung.

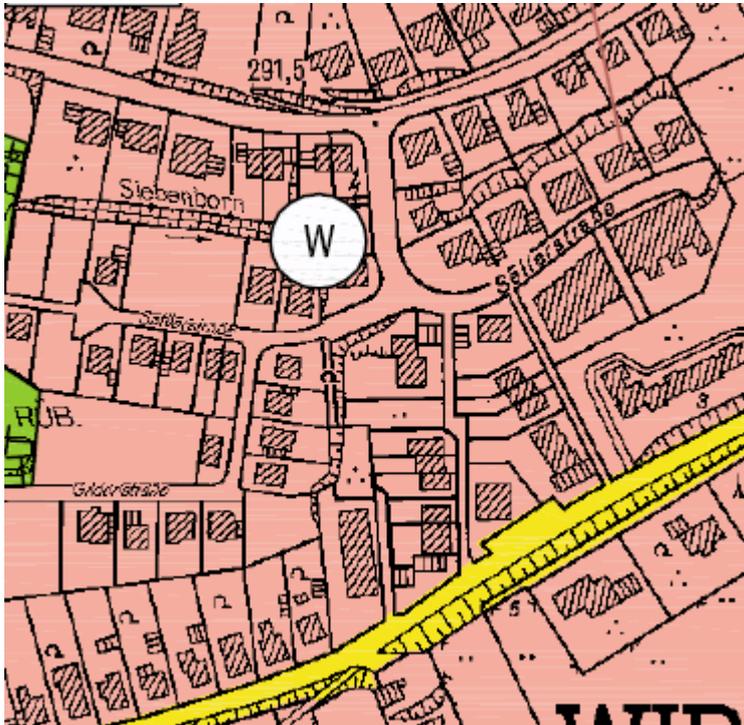
## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Hansestadt Wipperfürth als Mittelzentrum eingestuft. Im Regionalplan (RP) Köln, Teilabschnitt Region Köln, ist das Wohngebiet Siebenborn / Alte Kölner Straße als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Diese Darstellung gilt auch für den östlichen, südlichen und westlichen Bereich. Im nördlich angrenzenden Bereich entlang der Straße Im Siebenborn ist Agrarbereich dargestellt.

## 3.2 Flächennutzungsplan

Der aus dem Jahr 2007 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die genannte Fläche als Wohnbaufläche (W) dar. Die südlich angrenzende Straße Alte-Kölner-Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Mit der Planänderung wird den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplans nicht widersprochen.



## 3.3 Betroffene Bebauungspläne

### 3.3.1 Bebauungsplan Nr. 20.77 mit Änderungen

Der Änderungsbereich, der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße betrifft, ist in seiner ursprünglichen Fassung am 06.06.1978 durch den Rat der Stadt Wipperfürth beschlossen und am 17.10.1978 rechtskräftig geworden.

Im Rahmen der 1. und 2. Änderung wurden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung geändert.

Die 3. Änderung bezieht sich auf Festsetzungen zu Garagen/Carports, Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO), Geschoßfläche (§ 20 (3) BauNVO) und Dachaufbauten.

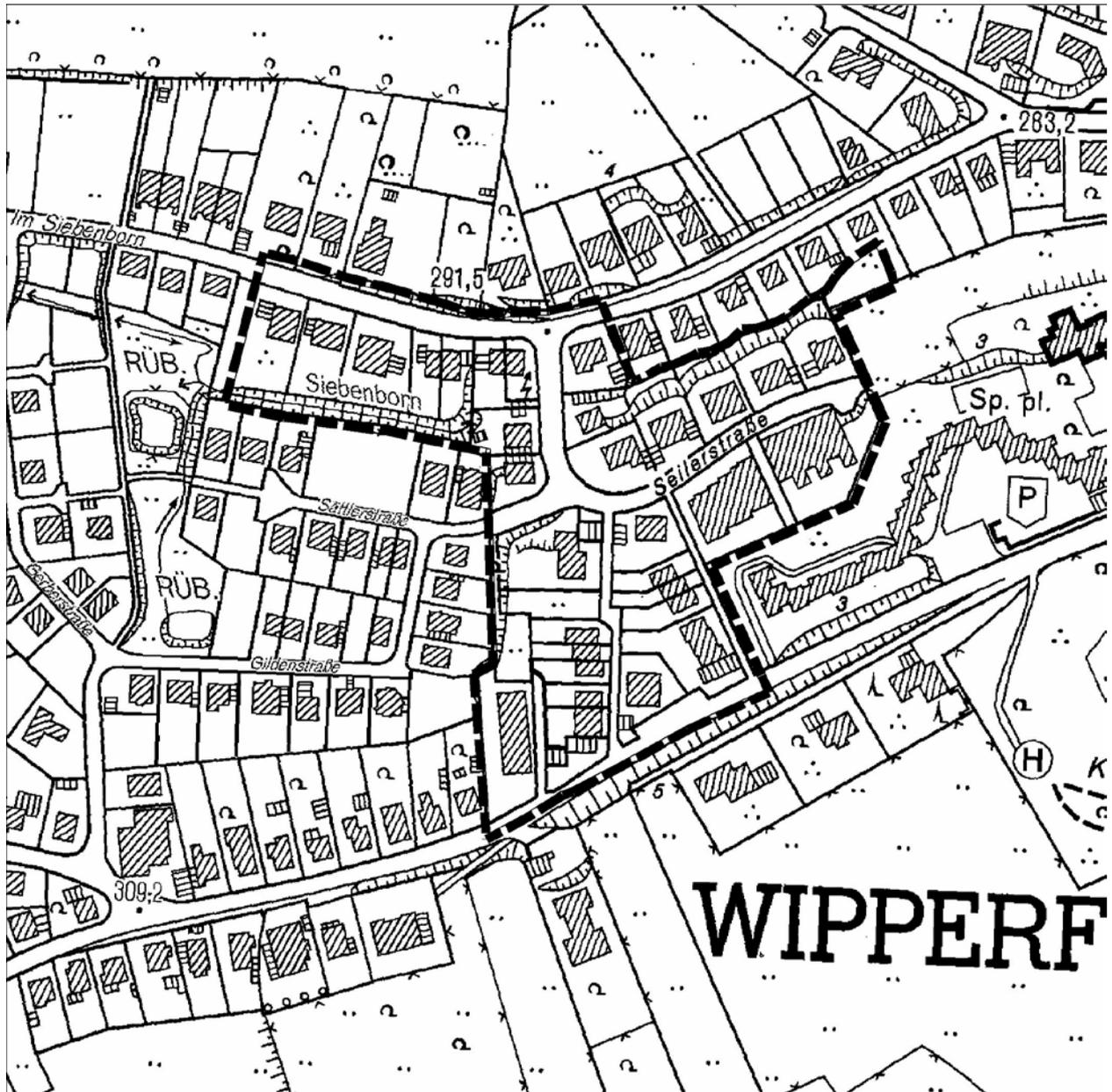
Im Rahmen dieser 3. Änderung wurde festgesetzt, dass Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien die Baugrenzen bis 1,50 m Tiefe und max. 33 % der Fassadenlänge überschreiten dürfen. Da jedoch zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen keine Festsetzungen getroffen und diese immer häufiger gewünscht werden, sollen Terrassenüberdachungen mit der 4. Planänderung planungsrechtlich zugelassen werden.

## 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 4. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20.77 inkl. Änderungen gelten fort. Um ein einheitliches Erscheinungsbild überdachter Terrassen zu bekommen, werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße Festsetzungen zu Größe, Anordnung und Material getroffen. So ist es zulässig, dass Terrassenüber-

dachungen an die straßenabgewandte Gebäudeaußenwand in der Höhe des Erdgeschosses angebaut werden dürfen. Terrassenüberdachungen dürfen nicht durch Wände geschlossen werden. Unter Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl oder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind Terrassenüberdachungen ab Gebäudehinterkante bis zu einer Tiefe von maximal 4,00 m zulässig. Dabei darf die überdachte Grundfläche eine maximale Größe von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es sind lichtdurchlässige Eindeckungen zu verwenden. Sonstige An- und Erweiterungsbauten, die den Wohnraum über die überbaubare Grundstücksfläche hinaus vergrößern und die im Rahmen der 3. Änderung nicht explizit aufgeführt sind, sind nicht zulässig.

### Übersicht des Änderungsbereichs



© Land NRW (2015) / Katasteramt OBK

## 5. VERFAHRENSABLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße in seiner Sitzung am 20.09.2017 eingeleitet. Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.10. bis zum 17.11.2017 statt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2017 und Frist bis zum 17.11.2017 beteiligt.

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

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme ist eine Änderung der Festsetzung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße erfolgt, die eine erneute öffentliche Entwurfsauslegung erfordert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der überarbeitete Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die erneute Auslegung des Entwurfs gem. § 4 BauGB benachrichtigt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneute Offenlage fand statt vom 05.02. bis zum 05.03.2018. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2018 bis zum 05.03.2018 statt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

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



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. vereinfachte Änderung  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen  
Entwurfsauslegung  
2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

**1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. § 13 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 05.02. bis zum 05.03.2018 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2018 bis zum 05.03.2018 statt.

**1.1 Abwägung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

**1.2 Abwägung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Schreiben Nr. 1 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 02.03.2018**

Teilanregung: Untere Bauaufsichtsbehörde

Aus Sicht der Unteren Bauaufsicht gibt es zum Inhalt der Planänderungen keine Anregungen; bei künftigen planungsrechtlichen Änderungen im

Bebauungsplanbereich wird angeregt, die vorhandenen Überbauungen „Polyfilm“, „Steeger“ und „Alte Papiermühle Nr. 8“ aufzugreifen sowie die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung an aktuellen Vorgaben (Bsp. Niederklüppelberg) anzugleichen.

\*\*\*\*\*

Die im Schreiben angegebenen Anregungen beziehen sich inhaltlich nicht auf das vorliegende 9. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 26.78.

→ Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat diese Anregung nicht.

### **Schreiben Nr. 2 bis Nr. 11**

- Schreiben Nr. 2 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 06.02.2018
- Schreiben Nr. 3 – PLEdoc GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 4 – Amprion GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 5 – Westnetz GmbH vom 12.02.2018
- Schreiben Nr. 6 – Aggerverband vom 16.02.2018
- Schreiben Nr. 7 – Unitymedia NRW GmbH vom 19.02.2018
- Schreiben Nr. 8 – Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.02.2018
- Schreiben Nr. 9 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 10 – Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 11 – Oberbergischer Kreis vom 02.03.2018

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

\*\*\*\*\*

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

Die 9. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen Kosten in Form von Personalaufwand für die

Begleitung, Durchführung und Betreuung des Verfahrens. Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller getragen.

### **Demografische Auswirkungen:**

Es entstehen keine Auswirkungen auf den Demographischen Wandel.

### **Begründung:**

Zu 1.: Es sind 11 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 10 Stellungnahmen keiner Abwägung bedürfen. Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet Anregungen, die jedoch zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen.

Zu 2.: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Änderungen der Planunterlagen der 9. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 erforderlich.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben der Hansestadt Wipperfürth vom 02.03.2018)

Anlage 2: Planzeichnung der 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, ohne Maßstab

Anlage 3: Planinhalt der 9. Planänderung Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern

Anlage 4: Begründung 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern



Stadtverwaltung Wipperfürth . Postfach 1460 . 51678 Wipperfürth

## Fachbereich II – Planen, Bauen und Umwelt

Hansestadt Wipperfürth  
Fachbereich II  
61 Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

Kontakt: Stephan T. Hammer  
Zimmer: 5  
G.-Zeichen: FBL II  
Telefon: 02267-64/299  
Telefax: 02267 64/209  
E-Mail: stephan.hammer  
@wipperfuerth.de  
Datum: 02.03.2018

### Stellungnahme des Fachbereichs II zum Bebauungsplan 26.78, 9. vereinfachte Änderung

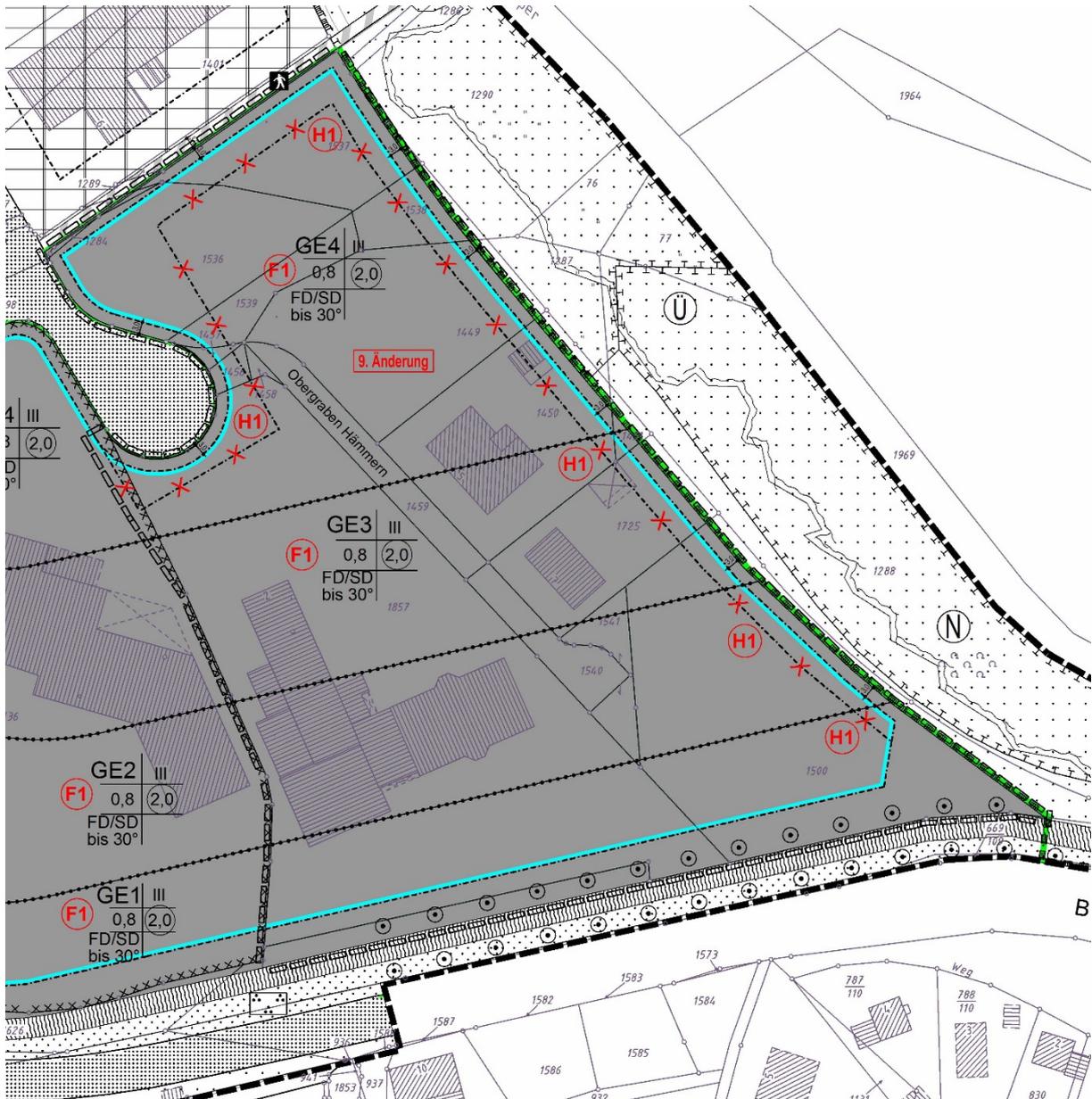
Aus Sicht der **Unteren Bauaufsicht** gibt es zum Inhalt der Planänderungen keine Anregungen; bei künftigen planungsrechtlichen Änderungen im Bebauungsplanbereich wird angeregt, die vorhandenen Überbauungen „Polyfilm“, „Steeger“ und „Alte Papiermühle Nr. 8“ aufzugreifen sowie die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung an aktuellen Vorgaben (Bsp. Niederküppelberg) anzugleichen.

Aus Sicht des **Tiefbaus** bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der **Stadtentwässerung** bestehen keine Bedenken

Stephan T. Hammer

Anlage 2: Planzeichnung der 9. Änderung Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, ohne Maßstab



- H1 Erweiterung von Baugrenzen
- Grenze Geltungsbereich der 9. Planänderung

Anlage 3: Planinhalt der 9. Planänderung Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet  
Hämmern

## Inhalt der 9. Planänderung

*Ziffer*      *Kurzinhalt der Änderung*

**H1**

Erweiterung von Baugrenzen:

Im Bereich südöstlich der Wendeanlage "Alte Papiermühle Hämmern" und der Straße "Obergraben Hämmern" werden die nördlichen Baugrenzen bis auf einen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ausgeweitet. Die östlichen Baugrenzen werden 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 erweitert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 26.78 inkl. der Änderungen des Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Der Rat hat in seiner Sitzung am ..... die 9. vereinfachte Planänderung (bestehend aus der Planzeichnung) als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde am ..... vom Rat gebilligt.

Wipperfürth, den ..... (Bürgermeister)

Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....  
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

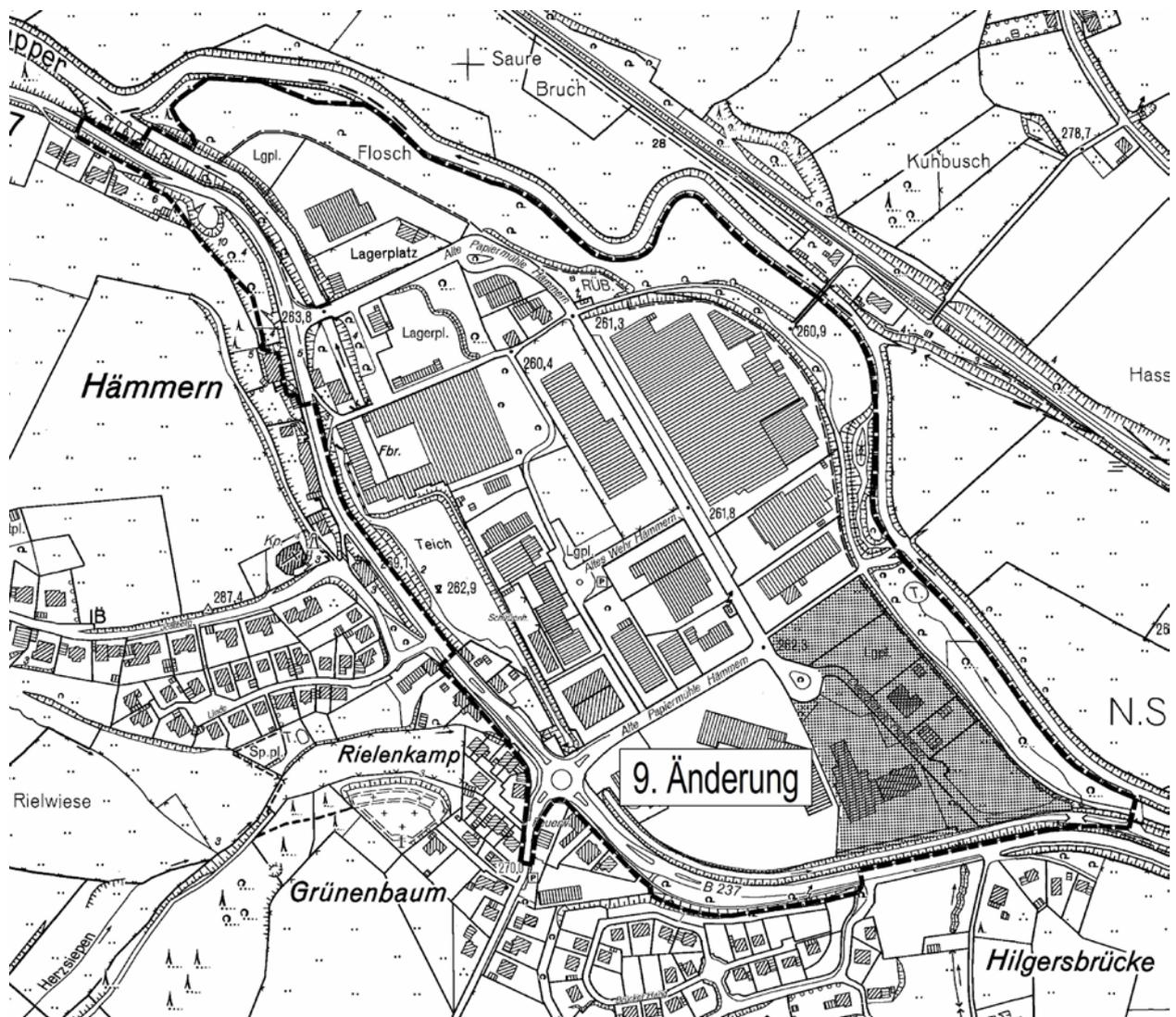
Wipperfürth, den ..... (Bürgermeister)

# 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“.

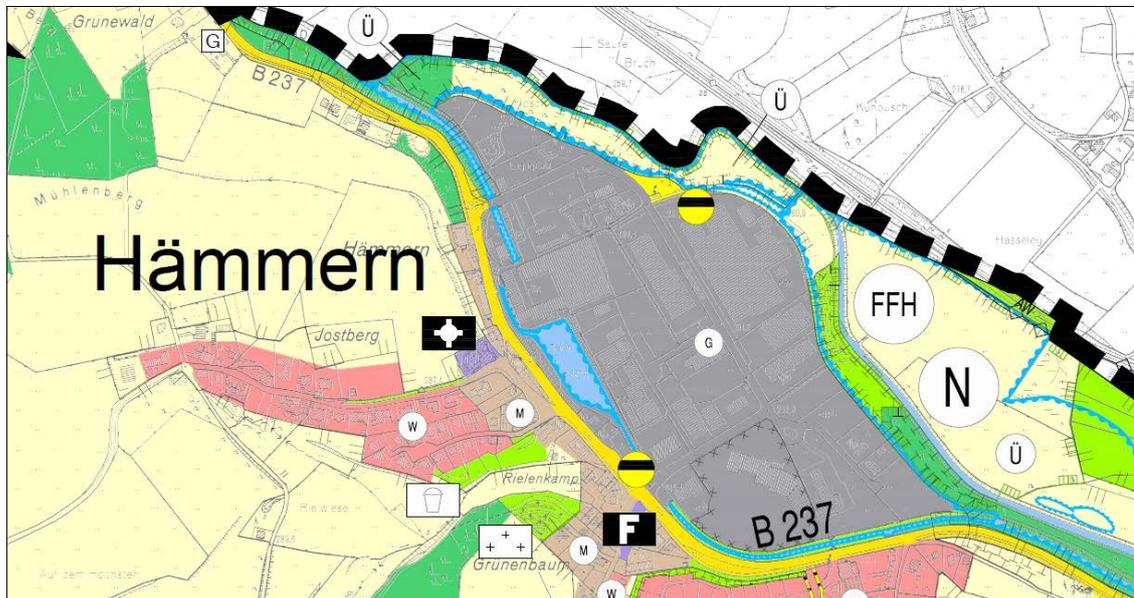
## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **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.

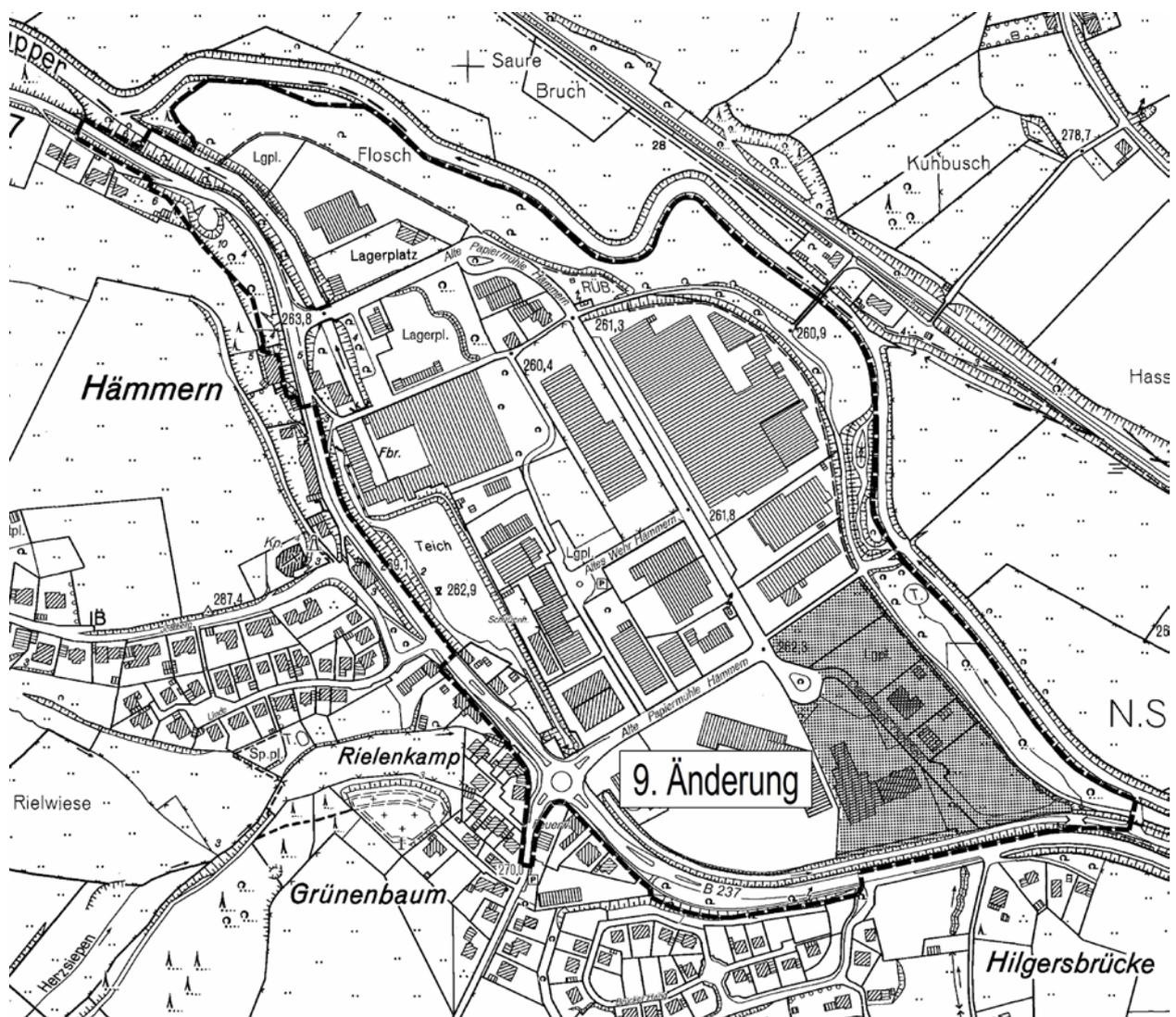
Mit der 8. Änderung wurde die Festsetzung mit der Kennziffer A4 zu Pflanzgeboten aus der 1. Änderung gestrichen.

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



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. Vereinfachte Änderung  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen  
Entwurfsauslegung  
2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

**1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 05.02. bis zum 05.03.2018 und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 02.02. bis zum 05.03.2018 statt.

**1.1 Abwägung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

**1.2 Abwägung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

**Schreiben Nr. 1 Oberbergischer Kreis vom 02.03.2018**

Die Legalisierung nicht durchgeführter Pflanzungen ist aus ökologischer Sicht unbefriedigend. Es wird davon ausgegangen, dass die vor der Planänderung festgesetzten Pflanzungen an anderer Stelle, zum Beispiel über das kommunale Ökokonto, kompensiert werden. Es wird um entsprechenden Nachweis gebeten.

\*\*\*\*\*

Die Änderung der Festsetzung zu Geländeunterschieden soll insbesondere Geländeunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken durch die der zum Zeitpunkt geltenden Fassung der Landesbauordnung NRW regeln. Auf vielen Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes wurden, abweichend von der textlichen Festsetzung, Geländeunterschiede auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels künstlich hergestellten Bauprodukten bis an die Nachbargrenzen bzw. Verkehrsflächen ausgeglichen. Die textliche Festsetzung wird im Hinblick auf Geländeunterschiede im Sinne der vom Gesetzgeber unter § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW formulierten Vorschrift geändert.

Der Hinweis, dass nicht durchgeführte Pflanzungen legalisiert werden und ein Ausgleichsdefizit besteht, ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Vor dem 01.05.1993 erfolgte keine Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Des Weiteren wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34. Kreuzberg-Lehmkuhlen bereits detaillierte Festsetzungen zu Bepflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches formuliert. So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und durch Einzelbäume und Baumgruppen zu bepflanzen. Hierzu werden u.a. Vorgaben zu den Abständen getroffen. Weiterhin sind gemäß der Festsetzung 2.5 Vorgärten als Grünanlagen herzurichten und zu unterhalten.

→ Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hat diese Anregung nicht.

## **Schreiben Nr. 2 der Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 02.03.2018**

### **Teilanregung 1 (Bauaufsichtsabteilung):**

Es wird seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Wipperfürth angeregt die Formulierung der Festsetzung zu Geländeunterschieden zu ändern:

ursprüngliche Formulierung:

„Für die Regelung der Geländeunterschiede auf den Grundstücken ist die Gesetzeslage der jeweils aktuellen Landesbauordnung NRW anzuwenden.“

Formulierungsvorschlag:

„Für die Regelung der Geländeunterschiede auf den Grundstücken ist die Gesetzeslage der Landesbauordnung NRW in der zurzeit geltenden Fassung anzuwenden.“

\*\*\*\*\*

Die Anregung präzisiert mit dem Zusatz „geltende Fassung“, dass die jeweils zum Zeitpunkt geltende Fassung der Landesbauordnung NRW bezüglich Geländeunterschieden anzuwenden ist.

→ Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

### **Schreiben Nr. 3 bis Nr. 12**

- Schreiben Nr. 3 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 06.02.2018
- Schreiben Nr. 4 – Amprion GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 5 – PLEdoc GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 6 – Westnetz GmbH vom 12.02.2018
- Schreiben Nr. 7 – Aggerverband vom 16.02.2018
- Schreiben Nr. 8 – Unitymedia NRW GmbH vom 19.02.2018
- Schreiben Nr. 9 – Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.02.2018
- Schreiben Nr. 10 – Geologischer Dienst NRW vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 11 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 12 – BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 23.02.2018

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

\*\*\*\*\*

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen Kosten in Form von Personalaufwand sowie für anfallende Sach- und Planungskosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

### **Demografische Auswirkungen:**

Durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den demographischen Wandel erkennbar.

### **Begründung:**

Zu 1.: Es sind 12 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 10 Stellungnahmen keiner Abwägung bedürfen. Die abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet Anregungen, die zu Änderungen der Festsetzung zu Geländeunterschieden führen.

Zu 2.: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ist eine Änderung der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen erforderlich, die jedoch nicht die Grundzüge der Planung betrifft und somit keine erneute Offenlage erfordert.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben des Oberbergischen Kreises vom 02.03.2018 und der Hansestadt Wipperfürth Fachbereich II vom 02.03.2018)
- Anlage 2: Übersicht Planbereich Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen 7. Änderung, verkleinert, ohne Maßstab
- Anlage 3: Inhalt der 7. Planänderung Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen
- Anlage 4: Begründung 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

AMT FÜR PLANUNG, MOBILITÄT  
UND REGIONALE-PROJEKTE

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth

Kontakt: Herr Kütemann  
Zimmer-Nr.:  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6172  
Fax: 02261 88-6104

dieter.kuetemann@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 02.03.2018

**Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth**  
**Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinf. Änd.**  
**Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. vereinf. Änd.**  
**Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. vereinf. Änd.**  
**Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. vereinf. Änd.**  
**Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn, 1. vereinf. Änd.**  
**Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**  
**Ihr Schreiben vom 02.02.2018, Az.: II 61 Pi-Lei**

Bebauungspläne Nrn. 20.77, 26.78, 64, 107

Es bestehen gegen die vorgelegten Planungen keine Bedenken.

Bebauungsplan Nr. 34, 7. Änd.

Die Legalisierung nicht durchgeführter Pflanzungen ist aus ökologischer Sicht unbefriedigend. Es wird davon ausgegangen, dass die vor der Planänderung festgesetzten Pflanzungen an anderer Stelle, zum Beispiel über das kommunale Ökokonto, kompensiert werden. Es wird um entsprechenden Nachweis gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Kütemann)

Kreissparkasse Köln  
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09  
BIC COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04  
BIC PBNKDEFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13  
BIC WELADED1GMB



Staatverwaltung Wipperfürth, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Fachbereich II – Planen,  
Bauen und Umwelt

Hansestadt Wipperfürth  
Fachbereich II  
61 Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

Kontakt: Stephan T. Hammer  
Zimmer: 5  
G.-Zeichen: FBL II  
Telefon: 02267-64/299  
Telefax: 02267 64/209  
E-Mail: stephan.hammer  
@wipperfuerth.de  
Datum: 02.03.2018

### Stellungnahme des Fachbereichs II zum Bebauungsplan 34, 7. Änderung

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsicht** sollte folgende Änderung erfolgen:

Ursprünglich Formulierung: „... ist die Gesetzeslage der jeweils aktuellen Landesbauordnung NRW anzuwenden“.

Optimierte Formulierung: „... ist die Gesetzeslage der Landesbauordnung NRW in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden“.

Aus Sicht des **Tiefbaus** bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der **Stadtentwässerung** bestehen keine Bedenken

Stephan T. Hammer

**Klösterchen**  
Adresse  
51688 Wipperfürth  
Telefon: 02267 64-0  
Telefax: 02267 64-311  
info@wipperfuerth.de  
www.wipperfuerth.de  
Ust.-IdNr.: DE123238792

Kreissparkasse Köln  
Volksbank Berg eG  
Deutsche Bank Wipperfürth  
Commerzbank Wipperfürth  
Postbank Köln

#### Öffnungszeiten

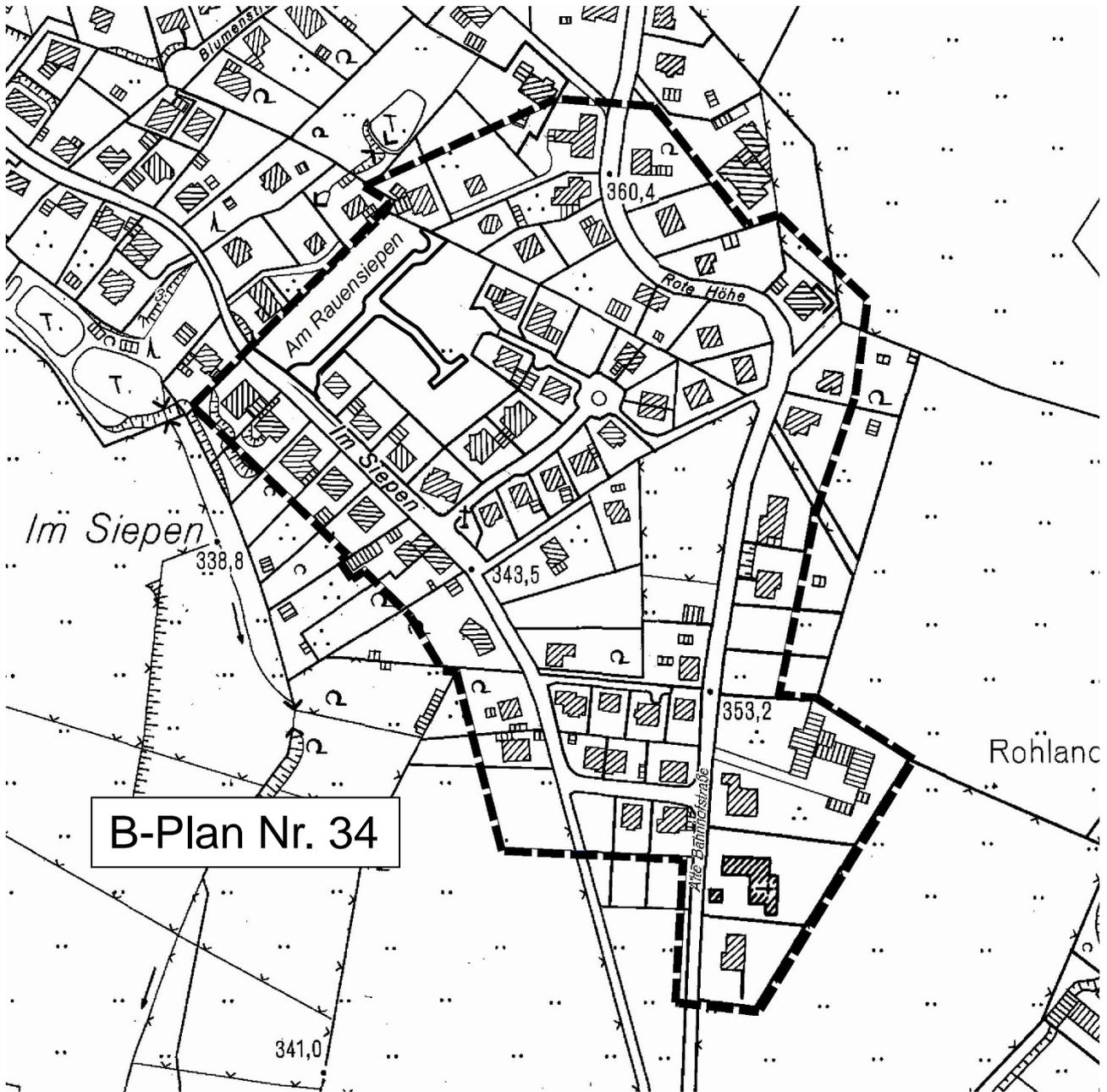
Montag-Freitag: 8:00-12:30 Uhr | Mittwoch auch: 14:00-17:00 Uhr | und nach telefon. Vereinbarung

BIC: COKSDE33 IBAN: DE36 3705 0299 0321 0000 02  
BIC: GENODED1RKO IBAN: DE75 3706 9125 5200 2480 17  
BIC: DEUTDEW340 IBAN: DE19 3407 0093 0674 5400 00  
BIC: COBADEFFXXX IBAN: DE69 3404 0049 0650 0300 00  
BIC: PBNKDEFF IBAN: DE75 3701 0050 0024 6325 01



Anlage 2

Geltungsbereich der 7. Änderung, Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen



### Anlage 3

#### Gegenüberstellung der derzeitigen und geänderten Festsetzung zu Geländeunterschieden

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. Zwischen benachbarten Grundstücken können Geländeunterschiede im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auch als Bruchsteinmauern oder unter Verarbeitung von Beton-Winkelformsteinen oder als Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 80 cm hergestellt werden. Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

derzeitige Formulierung zur Festsetzung für Geländeunterschiede

**Für die Regelung der Geländeunterschiede auf den Grundstücken ist die Gesetzeslage der Landesbauordnung NRW in der zurzeit geltenden Fassung anzuwenden.** Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

geänderte Formulierung zur Festsetzung für Geländeunterschiede

# Hansestadt Wipperfürth

## Bebauungsplan Nr. 34 „Kreuzberg – Lehmkuhlen“

### 7. Änderung

#### Begründung gemäß § 2a BauGB

#### Entwurf

Stand: April 2018

#### 1. Anlass und Ziele der Planänderung

Am 06.12.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth die Einleitung des Verfahrens zur 7. vereinfachten Änderung für den Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen beschlossen, um künftig die Geländeunterschiede auf den Grundstücken über die in der zurzeit geltenden Fassung der Landesbauordnung NRW zu regeln.

Der Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen ist seit dem 09.05.1983 rechtskräftig. Gemäß der textlichen Festsetzung sind Geländeunterschiede innerhalb des Bebauungsplangebietes als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. Zwischen den benachbarten Grundstücken können Geländeunterschiede nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen entweder als Bruchsteinmauern, Beton-Winkelformsteinen oder als Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 80 cm hergestellt werden.

Auf vielen bereits bebauten Grundstücken des Bebauungsplangebietes wurden, abweichend von der textlichen Festsetzung, Geländeunterschiede auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels künstlich hergestellten Bauprodukten bis an die Nachbargrenzen bzw. Verkehrsflächen ausgeglichen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung und einen vertretbaren Rechtsfrieden im Bebauungsplangebiet herzustellen, bestand, auch von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Wunsch, die textliche Festsetzung im Hinblick auf Geländeunterschiede auf den Grundstücken im Sinne der vom Gesetzgeber unter § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 2 BauO NRW formulierten Vorschrift abzuändern.

Nach dieser Vorschrift sind gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen die Abstandflächenvorschriften des § 6 Absätze 1 bis 7 BauO NRW für bauliche Anlagen, die nicht Gebäude sind, erst dann anzuwenden, soweit sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.

Somit werden die Geländegestaltungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken unter Wahrung der nachbarschützenden Norm der örtlich bestehenden Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes weitestgehend angepasst. Inwiefern sich die

Formulierung der Festsetzung zu Geländeunterschieden geändert hat, ist der folgenden Gegenüberstellung zu entnehmen:

Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen anzulegen und zu bepflanzen. Zwischen benachbarten Grundstücken können Geländeunterschiede im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auch als Bruchsteinmauern oder unter Verarbeitung von Beton-Winkelformsteinen oder als Holzpalisaden bis zu einer Höhe von 80 cm hergestellt werden. Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

derzeitige Formulierung der Festsetzung für Geländeunterschiede

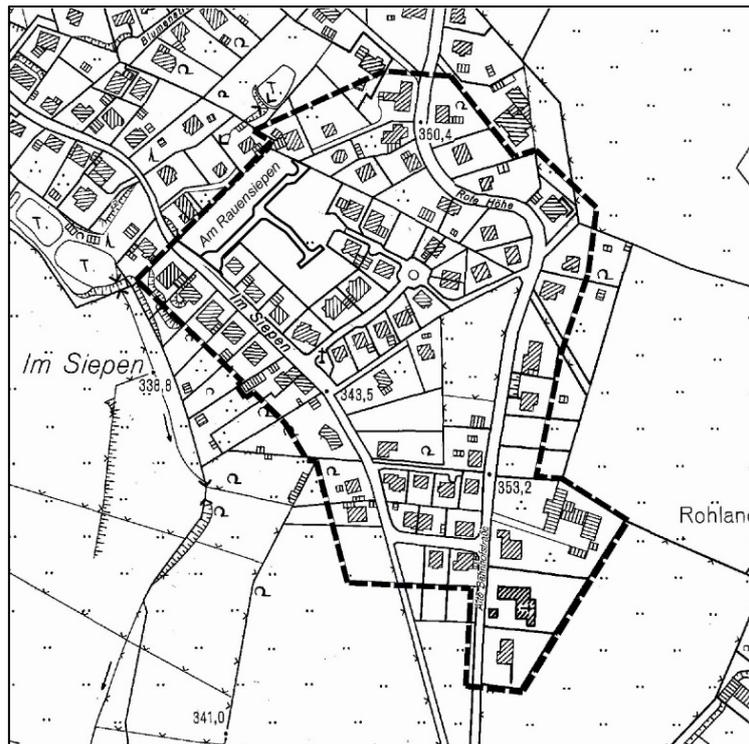
**Für die Regelung der Geländeunterschiede auf den Grundstücken ist die Gesetzeslage der Landesbauordnung NRW in der zurzeit geltenden Fassung anzuwenden.** Gartenseitige Trennwände zwischen Sitzplätzen oder Terrassen der Doppel- und Reihenhäuser sind bis zu einer Höhe von 1,80 m (gemessen vom oberen Niveau) und einer Tiefe von 3,50 m ab Hinterkante Gebäude zulässig. Empfohlene Ausführung als Hecken, in Holz oder Material des Hauses. Die Wände sind in Abhängigkeit von der Materialwahl zu begrünen.

geänderte Formulierung zur Festsetzung für Geländeunterschiede

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung entspricht der des Ursprungsplanes. Die 7. Änderung betrifft die Festsetzung zur Regelung der Geländeunterschieden auf den Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanes.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung (maßstabslos) zu entnehmen.



Übersichtskarte: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen – gleichzeitig Geltungsbereich der 7. vereinfachten Änderung (Auszug aus der DGK 5, maßstabslos, © Land NRW (2013-2014) / Katasteramt OBK

### 3. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grund kann gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Änderungsverfahren angewandt werden. Von der Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### 4. Belange von Natur und Landschaft

Auf eine artenschutzrechtliche Prüfung wird verzichtet. Belange des Artenschutzes sind von der 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen nicht betroffen.

## **5. Verfahrensgang**

Die Einleitung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 06.12.2017 beschlossen und dem Änderungsentwurf zugestimmt.

Durch amtliche Bekanntmachung wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am ... die 7. Planänderung als Satzung beschlossen.

Die 7. Planänderung wurde am ... öffentlich bekanntgemacht.

Wipperfürth, den 25.04.2018

(Michael von Rekowski)

-Bürgermeister-



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. vereinfachte Änderung**

- 1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**
- 2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

- 1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) i.V.m. § 13 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 05.02. bis zum 05.03.2018 statt und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 02.02.2018 bis zum 05.03.2018 statt.

- 1.1 Abwägung der gem. § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

- 1.2 Abwägung der in der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) und der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Schreiben Nr. 1 des Aggerverbandes vom 16.02.2018**

Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich kein Gewässer, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbandes ist somit eventuell nur indirekt, im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.

Allgemeine Hinweise zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung:

Durch die geplante Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3/M7 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

\*\*\*\*\*

Der im Schreiben angegebene Hinweis zielt auf die Baugenehmigung ab, nicht aber auf das Bebauungsplanverfahren.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hat diese Anregung nicht.

### **Schreiben Nr. 2 bis Nr. 11**

- Schreiben Nr. 2 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 06.02.2018
- Schreiben Nr. 3 – PLEdoc GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 4 – Amprion GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 5 – Westnetz GmbH vom 12.02.2018
- Schreiben Nr. 6 – Unitymedia NRW GmbH vom 19.02.2018
- Schreiben Nr. 7 – Industrie- und Handelskammer zu Köln vom 21.02.2018
- Schreiben Nr. 8 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich I vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 9 – Bergische Energie- und Wasser-GmbH vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 10 – Oberbergischer Kreis vom 02.03.2018
- Schreiben Nr. 11 – Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 02.03.2018

Die vorgenannten Schreiben stimmen der Planung zu, bringen keine Anregungen zur Planung vor oder bestätigen, dass die zu vertretenden Belange nicht berührt werden. Sie sind daher nicht beigefügt und bedürfen keiner Abwägung.

\*\*\*\*\*

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost, bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 Absatz 3 BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen Kosten in Form von Personalaufwand sowie für anfallende Sach- und Planungskosten für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

### **Demografische Auswirkungen:**

Durch die Aufstockung der bislang festgesetzten zwei auf sechs Wohneinheiten in der Gebietsbezeichnung WA 1 berücksichtigt die Hansestadt Wipperfürth die demographische Entwicklung und den Mehrbedarf an kleinteiligem Wohnraum ohne jedoch die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind auf der Planungsebene nicht zu benennen.

### **Begründung:**

Zu 1.: Es sind 11 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangen, wovon 10 Stellungnahmen keiner Abwägung bedürfen. Die eine abwägungsrelevante Stellungnahme beinhaltet Hinweise, die jedoch zu keinen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes führen.

Zu 2.: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine Änderungen der Planunterlagen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 erforderlich.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Schreiben des Aggerverbandes vom 16.02.2018)
- Anlage 2: Planzeichnung der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, ohne Maßstab
- Anlage 3: Planinhalt der 5. Planänderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost
- Anlage 4: Begründung 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost

Aggerverband · Sonnenstraße 40 · 51645 Gummersbach

Stadtverwaltung Wipperfürth  
Stadt- und Raumplanung  
Katharina Pischel  
Postfach 1460  
51678 Wipperfürth

Auskunft erteilt: Liane Nagel  
Durchwahl: 02261/36-1725  
Fax: 02261/368-1725  
E-Mail: nag@aggerverband.de

Bei Antwort bitte angeben:  
Mein Zeichen: 18-143-fu-gor-nag  
Datum: 16. Februar 2018

## Bauleitplanung der Hansestadt Wipperfürth

1. **Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinfachte Änderung**
2. **Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. vereinfachte Änderung**
3. **Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. vereinfachte Änderung**
4. **Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. vereinfachte Änderung**
5. **Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn 1, 1. vereinfachte Änderung**

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.02.2018, AZ: II 61 Pi

Sehr geehrte Frau Pischel,

zu Ihrem o.g. Schreiben nehme ich nachfolgend Stellung:

### Gewässerunterhaltung und –entwicklung

**Zu 1), 2),3) und 5):** nicht betroffen, außerhalb AV-Gebietes

**Zu 4):** Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich kein Gewässer, eine Betroffenheit des Bereiches Fließgewässer des Aggerverbandes ist somit eventuell nur indirekt, im Zusammenhang mit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.



### Allgemeine Hinweise zur zukünftigen Niederschlagsentwässerung:

Durch die geplante Versiegelung von Flächen in dem Plangebiet ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. In Abhängigkeit der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse ist der Versickerung von Niederschlagswässern vor Ort gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen.

Es ist zu beachten, dass bei Einleitung zusätzlicher Niederschlagswässer über die bestehende Regenwasserkanalisation in ein Oberflächengewässer ggf. bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen sind, wobei sich zulässige Einleitungsmengen an den Anforderungen des Merkblattes BWK M3/M7 orientieren sollten. Letzteres gilt auch für den Neubau von Entwässerungssystemen.

### Abwasserbehandlung

1. nicht betroffen außerhalb Verbandsgebiet
2. nicht betroffen außerhalb Verbandsgebiet
3. nicht betroffen außerhalb Verbandsgebiet
4. im aktuellen Netzplan der Kläranlage Kürten enthalten.  
Es bestehen keine Bedenken
5. nicht betroffen außerhalb Verbandsgebiet

Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, dann erreichen Sie Frau Funk (Gewässerentwicklung) am besten unter der Telefon-Nr. 02261/361142 und Herrn Gorres (Abwasserbehandlung) unter der Telefon-Nr. 02261/361160.

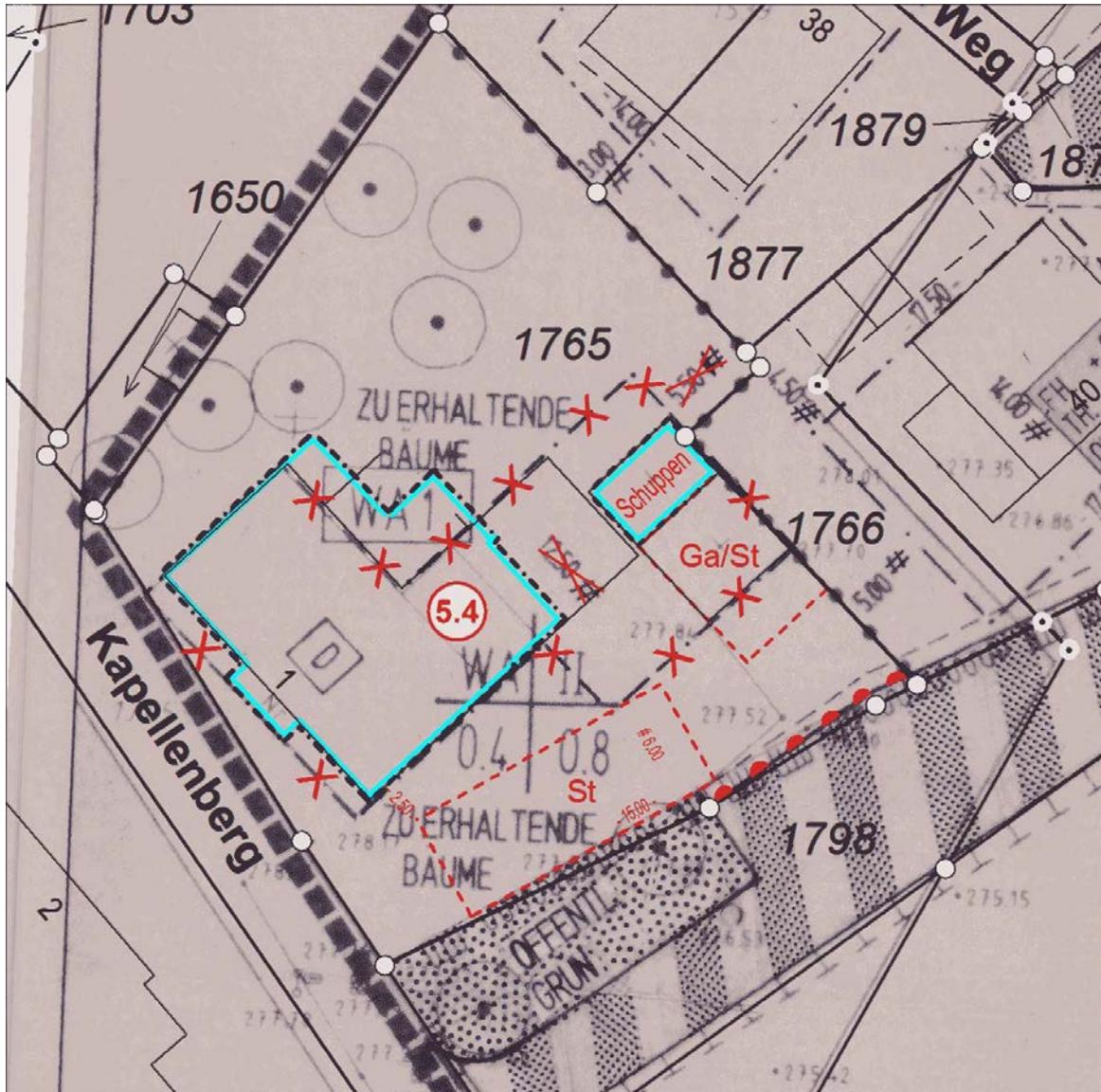
Mit freundlichen Grüßen  
Der Vorstand  
Im Auftrag

Hubert Scholemann

Aggerverband – Körperschaft des öffentlichen Rechts – Sonnenstraße 40 – 51645 Gummersbach  
Tel.: 02261/36-0 · Fax: 02261/36-8000 · Internetadresse: [www.aggerverband.de](http://www.aggerverband.de) · E-Mail: [info@aggerverband.de](mailto:info@aggerverband.de)  
Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt, IBAN DE85 3845 0000 0000 2713 12 · BIC WELADED1GMB  
Kreissparkasse Köln, IBAN DE06 3705 0299 0341 0008 95 · BIC COKSDE33XXX  
Sparkasse Wiehl, IBAN DE57 3845 2490 0000 3722 27 · BIC WELADED1WIE



Anlage 2: Planzeichnung der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, ohne Maßstab



Anlage 3: Planinhalt der 5. Planänderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost

Inhalt der 5. vereinfachten Planänderung	
Ziffer	Kurzinhalt der Änderung
	Textliche Festsetzungen:
5.1	<p><b>1. Allgemeines Wohngebiet WA (BauNVO § 4)</b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet WA 1 - 10            Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.            In diesen Wohngebieten ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 WE beschränkt, Ausnahme WA 6 -offene Bauweise-.</p> <p><b>Im WA 1 ist ausnahmsweise die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Wohngebäude auf 6 WE beschränkt.</b></p>
5.2	<p><b>3. Garagen, Stellplätze (BauNVO § 23 (5))</b></p> <p>Außerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 23 (5) BauNVO in den Gebieten <del>WA 4</del> <b>WA 2</b> – WA 10 auch in dem Bereich ab Baugrenze bis 3 m zur Begrenzungslinie der Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen seitlich offene Carports ohne 3 m Aufstellfläche zur Begrenzungslinie der Verkehrsfläche errichtet werden, sofern gemäß § 123 Abs. 1 SBauVO keine Bedenken wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche bestehen. In den seitlichen Abstandsflächen nach § 6 Abs. 11 BauO NW sind Garagen, Carports und Stellplätze zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 7 m nicht überschreiten.            Gemäß § 21a (4) BauNVO werden Garagen in Wohngebäuden auf die Ermittlung der Geschoßflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA nicht angerechnet.</p> <p><b>Im WA 1 sind Garagen und Stellplätze in den hierfür eigens vorgesehenen Flächen zulässig. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze Ga/St sind auch überdachte Stellplätze zulässig.</b></p>
	Zeichnerische Festsetzungen:
5.3	<p><b>Planzeichen der Planunterlage (Ergänzung)</b></p> <p> Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)   Zweckbestimmung: <b>St</b> Stellplätze, <b>Ga</b> Garagen</p> <p> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>
5.4	<p><b>Planzeichnung</b></p> <p>Änderungen im WA 1:</p> <p>Anpassung der Baugrenzen an den Bestand unter Berücksichtigung des geplanten Umbaus - u.a. durch Anbau von Balkonen an der Hausrückseite.</p> <p>Zurücknahme der Baugrenze im hinteren Gebäudeteil, einschließlich der zum Haus gehörenden Schuppen an der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Dort wird nur der Bestand des nächststen Schuppens durch eine Baugrenze gesichert.</p> <p>Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze (<b>Ga/St</b>) an der nord-östlichen Grundstücksgrenze und für Stellplätze (<b>St</b>) an der südlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.</p>
<p>Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am ..... die 5. vereinfachte Planänderung (bestehend aus den Textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung) beschlossen.            Die Begründung wurde am ..... vom Rat der Hansestadt Wipperfürth gebilligt.</p>	
<p>Wipperfürth, den ..... (Der Bürgermeister)</p>	
<p>Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....            Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.</p>	
<p>Wipperfürth, den ..... (Der Bürgermeister)</p>	

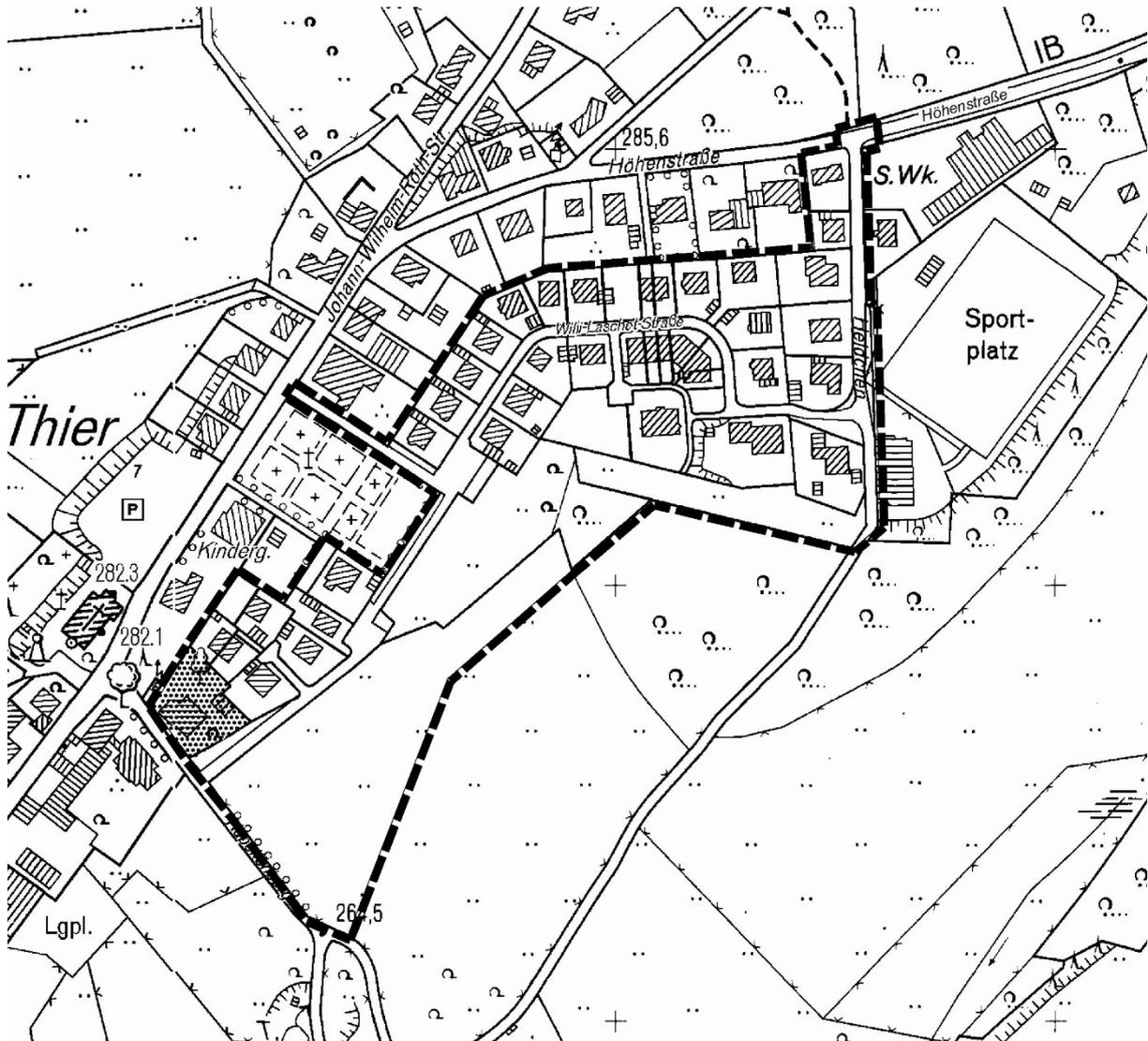
---

**Hansestadt Wipperfürth  
Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost  
5. vereinfachte Änderung**

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: April 2018



© 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 06.12.2017 das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost eingeleitet.

Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost ist die Bestandssicherung in der Gebietsbezeichnung WA 1 unter Berücksichtigung veränderter Ansprüche der Planung an die Baugrenzen und textlichen Festsetzungen.

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gebietsbezeichnung WA 1, welches im Erdgeschoss in den letzten Jahren als Gaststätte genutzt wurde, 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.

Aufgrund eines Abgleichs zwischen dem Bestandsgebäude und den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan im Bereich der Gebietsbezeichnung WA1 fehlerhaft ist. Das Gebäude wurde samt seinen Anbauten bislang im Bestand nicht vollständig gesichert. Das Baufenster entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung, da lediglich ein Anbau innerhalb der Baugrenzen liegt. Der nördlichere Anbau befindet sich vollständig außerhalb des Baufensters. Damit sich die östlich gelegenen Schuppen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, wurde das Baufenster entsprechend großzügig festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Abweichungen vom Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost wird die Hansestadt Wipperfürth den Bereich WA 1 im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anpassen, damit das Gebäude in seiner heutigen Ausprägung auch planerisch gesichert ist. Zugleich zielt diese Änderung auf den Erhalt und die nachhaltige Nutzung des seit Jahren leerstehenden denkmalgeschützten Objekts. Durch die zu treffenden Änderungen im WA 1 wird dem Verfall des Wohngebäudes entgegengewirkt.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sind 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 5. 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 5. 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**

Der Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost setzt fest, dass in den Wohngebieten maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Im Rahmen der 5. Änderung wird die bisher höchstzulässige Zahl an Wohnungen für das Wohngebäude im WA 1 auf sechs Wohneinheiten hochgesetzt. Begründet werden kann dies durch den sehr großzügigen Schnitt des Gebäudes, welches sich mit nur zwei Wohnungen - vor dem Hintergrund der aktuellen, demographisch bedingten Nachfrage nach eher kleinteiligem Wohnraum - als nicht zeitgemäß und insofern auch als vergleichsweise unwirtschaftlich darstellt. Des Weiteren wurde für das Objekt in den vergangenen Jahren vergeblich ein neuer Pächter gesucht, weshalb das Gebäude seit Jahren ungenutzt ist.

Aufgrund der Örtlichkeiten und des großzügigen Grundstücks könnten bei Einhaltung der Festsetzung Nr. 3 zu Garagen und Stellplätzen für die sechs Wohneinheiten keine Stellplätze / Garagen in ausreichender Anzahl errichtet werden. Vor diesem Hintergrund werden für die Gebietsbezeichnung WA 1 explizit Flächen für Garagen und / oder Stellplätze festgesetzt. Damit sich Garagen und Stellplätze in die Umgebung einfügen und nicht zu Einschränkungen des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gebäudes führen, werden zwei Flächen gesonderter Zweckbestimmung festgesetzt. Die östlich festgesetzte umgrenzte Fläche lässt sowohl die Errichtung von Stellplätzen als auch von Garagen zu. Innerhalb der Umgrenzung dieser Fläche mit der Zweckbestimmung Garagen und Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze (Carports) erlaubt. Die Gestaltung überdachter Stellplätze hat sich an die gestalterischen Festsetzungen von Garagen zu halten. Die am südlichen Grundstücksrand festgesetzte Fläche für Stellplätze sieht lediglich die Errichtung von Stellplätzen vor. Die südliche Abgrenzung dieser Fläche ist an der im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie an dem festgesetzten 1,00 m breiten Geländestreifen auf dem privaten Grundstück ausgerichtet.

Als ein weiterer Inhalt der 5. Planänderung ist die Änderung des Baufensters im WA 1 zu nennen. Das Baufenster wurde bislang derart festgesetzt, dass zum einen der nord-östlich legal errichtete Anbau nicht umfasst wird und somit planerisch nicht gesichert ist. Zum anderen ist die überbaubare Grundstücksfläche bis an die östliche Grundstücksgrenze ausgeweitet, damit die zwei bereits vorhandenen Geräteschuppen innerhalb dessen liegen. Durch diese Festsetzung ergibt sich ein sehr großzügig gefasstes Baufenster mit dem Spielraum der Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen im straßenabgewandten Bereich (Straße Kapellenberg). Vor diesem Hintergrund und dem Zweck der planerischen Bestandssicherung,

wird das Baufenster an den Bestand angepasst unter Berücksichtigung des geplanten Umbaus. Hierzu wird das Baufenster in östlicher Ausrichtung insoweit vom Bestandsgebäude ausgehend erweitert, dass die für die Errichtung von Balkonen und eines Aufzuges/Treppenhauses erforderliche Flächeninanspruchnahme zulässig wird. Zusätzlich wird an der östlichen Grundstücksgrenze ein zweites Baufenster mit der Zweckbestimmung Schuppen festgesetzt. Dieses dient der Bestandssicherung des bereits zur Bebauungsplanaufstellung errichteten Geräteschuppens. Bei Abbruch des vorhandenen Schuppens 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).

Um zu gewährleisten, dass die Flächen für Stellplätze und / oder Garagen in der Gebietsbezeichnung WA 1 über die Straße „Kapellenberg“ angefahren werden und nicht über die im Geltungsbereich festgesetzte Verkehrsfläche Willi-Laschet-Straße, wird an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

#### **4. Natur und Landschaft**

Die 5. 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.

#### **5. Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost 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 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost 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



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn, 1. vereinfachte Änderung  
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen  
Entwurfsauslegung  
2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

**1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) fand vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 05.02.2018 bis 05.03.2018 statt.

**1.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

**1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben (Email) Nr. 1 Hansestadt Wipperfürth, Liegenschaftsabteilung vom 05.02.2018

Die städtische Wasserleitung ist auf dem Grundstück „Ringstraße“ nicht erkennbar. Die Wasserversorgungsleitung führt vom „Nackenborn“ zum Marktplatz und speist dort den Brunnen. Die Sicherung der Wasserversorgungsleitung sollte in B-Plan

Änderung eingetragen werden.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

→ Die Wasserversorgungsleitung ist nachhaltig im Grundbuch gesichert (Abt. II).

#### Schreiben Nr. 2 Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II vom 02.03.05.2018

##### Teilanregung 1 Städtentwässerung

Aus Sicht der Städtentwässerung wird folgende Anmerkung gemacht: Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ggf. eine Erhöhung der Gesamtgröße des abflusswirksamen Flächenanteils. Die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Gaulstraße verfügt jedoch über ausreichende hydraulische Kapazitäten, das etwaige zusätzliche Niederschlagswasseranzuleiten.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Eingegangene Schreiben, die keiner Abwägung bedürfen

Folgende, nicht abwägungsrelevanten Anregungen und Stellungnahmen, die die Planung grundsätzlich begrüßen, oder für die die Planung keine Relevanz aufweist, sind eingegangen:

- Schreiben Nr. 3 Oberbergischer Kreis – Amt für Planung vom 02.03.2018
- Schreiben Nr. 4 Hansestadt Wipperfürth – Schulamt vom 06.02.20018
- Schreiben Nr. 5 Amprion vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 6 PLEDOC GmbH vom 09.02.2018
- Schreiben Nr. 7 Westnetz vom 12.02.2018
- Schreiben Nr. 8 Aggerverband vom 16.02.2018
- Schreiben Nr. 9 Unitymedia vom 19.02.2018
- Schreiben Nr. 10 IHK vom 21.02.2018
- Schreiben Nr. 11 BEW GmbH, Wipperfürth vom 23.02.2018
- Schreiben Nr. 12 Hansestadt Wipperfürth-Tourismus vom 23.02.2018

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die abwägungs-relevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

**Der Bebauungsplan Nr. 107 "Nackenborn" – 1. vereinfachte Änderung - bestehend aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen, wird gemäß § 10(1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragssteller getragen. Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

### **Demografische Auswirkungen:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind nicht zu benennen.

### **Begründung:**

Zu 1: Es sind 12 Stellungnahmen (teils als Sammelstellungnahme mehrerer Fachbereiche (z. B. Oberbergischer Kreis) eingegangen. 10 bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen 2 wurden in die Abwägung eingestellt.

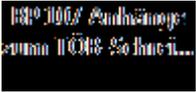
Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf werden keine Änderungen aus der Offenlage übernommen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Planentwurfes (Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange)
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 107, 1. Änderung (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 Begründung

**Rutz, Daniel**

**Von:** Mies, Ellen  
**Gesendet:** Montag, 5. Februar 2018 15:12  
**An:** Pischel, Katharina; Rutz, Daniel  
**Betreff:** BP 107 Anhänge zum TÖB-Schreiben 1. Änd\_.pdf



Hallo zusammen,

ich habe mir gerade den neuen B-Plan angesehen und festgestellt, dass die städtische Wasserleitung auf dem Grundstück „Ringstraße“ nicht erkennbar ist.

Dies hatte ich im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Oktober 2016 bereits beschrieben.

Die Wasserversorgungsleitung führt vom „Nackenborn“ zum Marktplatz und speist dort den Brunnen.

Wäre die jetzige B-Plan-Änderung eine Gelegenheit, das nachzuholen oder ist die Sicherung nicht notwendig?

Freundliche Grüße  
Ellen Mies



Stadtverwaltung Wipperfürth . Postfach 1460 . 51678 Wipperfürth

**Fachbereich II – Planen,  
Bauen und Umwelt**

Hansestadt Wipperfürth  
Fachbereich II  
61 Stadt- und Raumplanung  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth

Kontakt: Stephan T. Hammer  
Zimmer: 5  
G.-Zeichen: FBL II  
Telefon: 02267-64/299  
Telefax: 02267 64/209  
E-Mail: stephan.hammer  
@wipperfuerth.de  
Datum 02.03.2018

**Stellungnahme des Fachbereichs II zum Bebauungsplan 107, 1. vereinfachte Änderung**

Aus Sicht der **Unteren Bauaufsicht** bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht des **Tiefbaus** bestehen keine Bedenken.

Aus Sicht der **Stadtentwässerung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch werden folgende Anmerkungen gemacht: In Folge der Änderung erhöht sich ggf. die Gesamtgröße der abflusswirksamen Flächenanteile. Die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Gaulstraße verfügt jedoch über ausreichende Kapazitäten, das etwaige zusätzlich anfallende Niederschlagswasser abzuleiten.

Stephan T. Hammer

**Klösterchen**

Adresse  
51688 Wipperfürth  
Telefon: 02267 64-0  
Telefax: 02267 64-311

info@wipperfuerth.de  
www.wipperfuerth.de

Ust.-IdNr.: DE123238792

Kreissparkasse Köln  
Volksbank Berg eG  
Deutsche Bank Wipperfürth  
Commerzbank Wipperfürth  
Postbank Köln

**Öffnungszeiten**

Montag-Freitag: 8:00-12:30 Uhr | Mittwoch auch: 14.00-17.00 Uhr | Telefon, Vereinbarung

BIC: COKSDE33  
BIC: GENODE33  
BIC: DEUTDEDW340  
BIC: COBADEFFXXX  
BIC: PBNKDEFF

IBAN: DE36 3705 0299 0321 0000 22  
IBAN: DE75 3706 9125 5200 2480 17  
IBAN: DE19 3407 0093 0674 5400 00  
IBAN: DE69 3404 0049 0650 0300 00  
IBAN: DE75 3701 0050 0024 6325 01



# Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn - 1. vereinfachte Änderung



Entfallende Festsetzung der Stellplätze

**Verfahrensvermerke**

1. Vereinfachte Änderung  
1 Der Einleitungsbeschluss wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauen gefasst am 06.12.2017  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

2 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2018 an der Planung beteiligt worden.  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

3 Die öffentliche Unterrichtung gemäß §13 Abs. 2 des Baugesetzbuches hat vom 19.01.2018 bis 30.01.2018 stattgefunden. Die zugehörige Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2018  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

4 Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft und entschieden.  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

5 Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung bestehend aus Planzeichnung und Textteil ist gemäß §10 des Baugesetzbuches vom Stadtrat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist mit Beschluss vom vom Stadtrat gebilligt worden.  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

6 Die öffentliche Bekanntmachung gemäß §10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist am ortsüblich erfolgt.  
Die Satzung ist am in Kraft getreten.  
Wipperfürth, den 2018 (Bürgermeister)

## KOORDINATENLISTE

Punktnr.	Ostwert	Nordwert	Punktnr.	Ostwert	Nordwert
1	32387935.712	5663889.836	16	32387969.044	5663876.128
2	32387939.120	5663893.203	17	32387968.832	5663882.005
3	32387941.783	5663896.582	18	32388008.066	5663907.968
4	32387943.622	5663899.644	19	32388016.477	5663894.640
5	32387945.299	5663903.235	20	32388013.151	5663888.682
6	32387947.208	5663908.015	21	32388014.363	5663882.586
7	32387966.923	5663887.953	22	32388018.111	5663872.051
8	32387962.677	5663885.121	23	32388017.237	5663870.270
9	32387962.930	5663878.132	24	32387970.621	5663852.231
10	32387956.556	5663870.084	25	32387971.764	5663854.817
11	32387947.974	5663880.902	26	32387967.254	5663866.471
12	32387937.815	5663890.529	27	32388011.074	5663883.428
13	32387948.129	5663901.413	28	32388015.583	5663871.773
14	32387958.288	5663891.787	29	32387965.987	5663877.130
15	32387963.891	5663869.621	30	32387965.755	5663883.545

### Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 NR. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung wird als**

**WA** allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen.

**MI** Mischgebiet  
Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, § 16 BauNVO)

**0,6** Grundflächenzahl (GRZ)  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. (Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

**1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)  
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können unberücksichtigt. (Gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**O** offenen Bauweise

**Baugrenze**

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
(§ 86 BauO NW)

**FD** Flachdach

**5. Sonstige Planzeichen**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

MI	III	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,2	GRZ	GFZ
O	FD	Bauweise	Dachgestaltung

**6. Sonstige Darstellung**

**189** Vorh. Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nummer

**Gebäude** Vorh. Gebäude / Nebengebäude

**Böschung** Vorh. Böschung

**275,42** Vorh. Geländehöhen in m ü. NHN

**10,00** Vermessung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) in Kraft getreten am 28.05.2014, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2015 (GV. NRW. S. 496), in Kraft getreten am 4.07.2015, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung.

Planunterlage  
GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT / KARTENGRUNDLAGE  
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des amtlichen Liegenschaftskatasters (Stand: 30.09.2016) übereinstimmt. Der Bebauungsplan - Planung - basiert in seiner digitalen Form auf dem amtlichen Lagebezugssystem ETRS89/UTM. Alle Begrenzungslinien sind entsprechend diesen Koordinaten geometrisch eindeutig festgelegt.

Wipperfürth, den 20.12.2016  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahren  
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 107 - Nackenborn wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 02.03.2016 erfasst. Das Verfahren wird gem. §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Wipperfürth, den 20.12.2016  
(Bürgermeister)

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDEN U. TRÄGER ÖFFENT. BELANGE  
Die öffentliche Auslegung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2016 bis 01.10.2016 einschließlich stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und der Träger für öffentlicher Belange hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 09.11.2016 stattgefunden.

Wipperfürth, den 20.12.2016  
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Wipperfürth am 13.12.2016 als Satzung beschlossen worden.

Wipperfürth, den 20.12.2016  
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNGSVERMERK  
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Wipperfürth, den 20.12.2016  
(Bürgermeister)

RECHTSKRAFT  
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Babauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Bau GB am 26.12.2016 erfolgt.  
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Wipperfürth, den 03.01.2017  
(Bürgermeister)

M. 1:5000

**WW** Willers Architekten+Ingenieure  
Nöckerstr. 37 F  
44879 Bochum  
Tel. 0234 / 9376767  
Fax 0234 / 9376799

27.11.2017  
Datum  
W. Willers  
bearbeitet

**Hansestadt Wipperfürth**  
Bebauungsplan Nr. 107  
M. 1:500

## Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung wird als

WA

allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 1-3 BauNVO zulässigen Nutzungen.

MI

Mischgebiet

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 1-5 BauNVO zulässigen Nutzungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 Bau GB, § 16 BauNVO)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, max bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

1,2

Geschossflächenzahl (GFZ)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können unberücksichtigt.

(Gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

O

offenen Bauweise



Baugrenze

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

FD

Flachdach

## 5. Sonstige Planzeichen



Abgruzug unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)



~~Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)~~

MI	III
0,6	1,2
o	FD

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachgestaltung

## 6. Sonstige Darstellung



Vorh. Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nummer



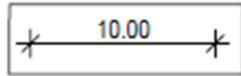
Vorh. Gebäude / Nebengebäude



Vorh. Böschung



Vorh. Geländehöhen in m ü. NHN



Vermassung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Bauordnung NW (BauO NW) vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) in Kraft getreten am 28.05.2014, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2015 (GV. NRW. S. 496), in Kraft getreten am 4.07.2015, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung-BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) zuletzt geändert durch Verordnung vom 5.11.2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21.11.2015, bzw. in der z.Z. gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung.

## **Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn der Hansestadt Wipperfürth 1. vereinfachte Änderung**

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn ist seit dem 26.12.2016 rechtskräftig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth hat am 06.12.2017 das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Nackenborn gem. §13a BauGB eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 05.02.2018 – 05.03.2018.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 Nackenborn ist die Änderung der Festsetzung einer Stellplatzanlage. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn im rückwärtigen Bereich des Baufensters bzw. des Grundstücks eine Stellplatzanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung hat sich bei der weiteren Konkretisierung der Planung sowie durch aktuell zu erwartende Änderungen der Landesbauordnung NRW und der nachgeordneten Stellplatz-Verordnung als unzweckmäßig erwiesen.

Die Plankonkretisierung ergab, dass nunmehr neben den baurechtlich notwendigen Stellplätzen gem. der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn festgesetzten Fläche hinter dem Baufenster nun auch zusätzliche Stellplätze neben und vor dem Gebäude geplant und hergestellt werden können. Damit kann über die bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestzahl an Stellplätzen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden, um so den funktionalen Anforderungen und den Wünschen von zukünftigen Kunden nach ausreichender Zahl und leichter Zugänglichkeit von Stellplätzen besser zu entsprechen.

Ferner wird ausgelöst durch das veränderte Nachfrageverhalten der Menschen nach größeren Fahrzeugen (z.B. das Marktsegment der sog. „SUV“ oder „Sport Utility Vehicle“) seitens des Ordnungsgebers Land NRW erwogen, die notwendige Breite von Stellplätzen in Garagen oder Parkhäusern von mind. 2,30 auf 2,45 m zu erhöhen. Es macht Sinn, diese Erkenntnis auch auf die nicht-öffentliche Stellplatzanlage des Bauvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 Nackenborn zu übertragen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn genau festgesetzte Fläche reicht aber für eine so geänderte, die Akzeptanz und den Komfort der Stellplatzanlage erhöhende Anpassung nicht aus.

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 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Nackenborn wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

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

Die Änderungen liegen unterhalb des Darstellungshorizontes des Flächennutzungsplanes. Damit steht der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Nackenborn nicht entgegen.

## 2. Lage des Plangebietes

Das Grundstück Gaulstraße/Nackenborn liegt ca. 300 Meter von der Stadtmitte Wipperfürth entfernt und wird durch die Gaulstraße erschlossen. Das Plangebiet grenzt östlich an der Gaulstraße auf Höhe des vorhandenen Ärztehauses (Gaulstraße 17/19). Plangebietsgrenzen und Einbindungen in das Umfeld sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,4 ha.

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich durch eine Arztpraxis mit entsprechenden Stellplätzen genutzt. Westlich wurde das Plangebiet als hausnahes Gartenland für das Gebäude Ringstraße 60 genutzt

Der Änderungsbereich/Baugrenze befindet sich mit dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich.

## 3. Änderungsinhalte

In dem Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn entfällt die im rückwärtigen Bereich des Baufensters bzw. des Grundstücks gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzte Stellplatzanlage.



Um die Flexibilität der Planung zu erhöhen, werden keine Festsetzungen zur Lage und Anordnungen von Stellplätzen getroffen. Die Belange des Immissionsschutzes können hinreichen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

#### **4. Natur und Landschaft**

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 Nackenborn wird nur die Verortung der notwendigen Stellplatzanlage nicht mehr festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) und der damit resultierende Versiegelungsgrad für das Grundstück bleiben identisch, so dass von keinem Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

#### **5. Planauswirkung**

##### Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht ausgelöst.

##### Demographischer Wandel

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 Nackenborn wird kein weiterer Wohnraum geschaffen. Daher sind Auswirkungen auf den demographischen Wandel nicht zu benennen.

##### Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.



II - Stadt- und Raumplanung

**Außenbereichssatzung Bergesbirken**

**1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Entwurfsauslegung**

**2. Satzungsbeschluss**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

**1. Abwägung der in der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) Baugesetzbuch für den bebauten Bereich Bergesbirken eingeleitet.

Die Satzung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 06.03.2018 bis einschließlich 09.04.2018 öffentlich ausgelegt.

**1.1 Abwägung der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Es sind keine Stellungnahmen oder Anregungen eingegangen.

**1.2 Abwägung der in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden, Träger öffentlicher Belange) eingegangenen Stellungnahmen**

Schreiben Nr. 1 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich III - Liegenschaften, vom 12.03.2018

Der Fachbereich Liegenschaften macht geltend, dass der nordöstliche

Satzungsbereich nur über einen Privatweg erschlossen und an das öffentliche Wegenetz angeschlossen ist. In dem Grundsatzbeschluss zu Außenbereichssatzungen war als eine Voraussetzung genannt, dass die benötigten Straßen/Wege in das Eigentum der Stadt kommen sollten. Dies ist derzeit noch nicht geschehen. Die Erschließung der betreffenden Grundstücke kann nicht als gesichert angesehen werden.

\*\*\*\*\*

Der Privatweg wird möglichst zeitnah buchtechnisch erfasst und in das Liegenschaftsvermögen der Hansestadt Wipperfürth übernommen. Um gegebenenfalls zwischenzeitlich Baugenehmigungen zu ermöglichen, ist die Eintragung eines Wegerechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Grundbuch oder alternativ eine Eigentumsvormerkung denkbar. Bis zum Vorliegen entsprechender Rechtstatbestände sind die Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Bestimmung der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich nicht zulässig.

Die Begründung wird um die angesprochenen Gesichtspunkte erweitert. Änderungen an der Satzung sind nicht erforderlich.

→ Dem Hinweis wird entsprochen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzungsbegründung redaktionell dem Hinweis entsprechend zu überarbeiten.

#### Schreiben Nr. 2 von Hansestadt Wipperfürth, Fachbereich II Planen,Bauen und Umwelt vom 28.03.2018

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die Festsetzungen in der Satzung zu Dachaufbauten und Dachgiebeln mit dem Bestand in Bergesbirken abzugleichen, um hinsichtlich dieser Gestaltungsmerkmale keine vom Bestand abweichenden Festschreibungen vorzunehmen.

\*\*\*\*\*

Die angesprochenen Festlegungen in der Satzung unter § 4 Abs. 2 gelten in gleicher Weise für bereits rechtskräftige Außenbereichssatzungen in der Hansestadt Wipperfürth. Sie gelten grundsätzlich nur für Neubauten oder wesentliche genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen wie etwa Anbauten oder dergleichen. Die Verpflichtung zur Anpassung für bereits bestehende bauliche Anlagen besteht nicht.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Schreiben Nr. 3 von Oberbergischer Kreis, Amt für Planung, Mobilität und Regionale-Projekte, vom 06.04.2018

**Teilanregung 1:** Die Vorgaben und Verbote der Schutzgebietsverordnung Sülzüberleitung sind zu beachten und einzuhalten. Hieraus resultierende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises zu stellen.

\*\*\*\*\*

Die Regelungen der angesprochenen Schutzgebietsverordnung gelten unabhängig von der Außenbereichssatzung für Bergesbirken fort, da diese kein selbstständiges Baurecht schafft, sondern nur bestimmte Regelungen des § 35 BauGB präzisiert oder teilweise aufhebt.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 2:** Die Entwässerung des Niederschlagswassers von den bebauten und versiegelten Flächen im Geltungsbereich der Satzung bedarf der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde. Bei einer Einleitung in ein vorhandenes Entwässerungssystem ist zu prüfen, ob dieses in ausreichendem Maße aufnahmefähig ist oder gegebenenfalls angepasst werden muss.

\*\*\*\*\*

Die Prüfung hat bereits stattgefunden. Nach Aussagen der Stadtentwässerung hat das Niederschlagswasser von den bebauten und versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken zu verbleiben bzw. ist zu versickern.

→ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Teilanregung 3:** Aus Sicht des Immissionsschutz wird angeregt, die Ausnahmeregelung unter § 4 Abs. 6 der Satzung, nach der ausnahmsweise mehr als maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden können, ersatzlos zu streichen. So kann der Charakter eines Dorfgebietes erhalten bleiben.

\*\*\*\*\*

Die Ausnahmeregelung des § 4 der Satzung hat zwei einschränkende Bedingungen, die eine unangemessene Dichte oder dorfgebietsuntypische Mehrparteien-Wohnhäuser verhindern: je zusätzliche Wohneinheit müssen mehr als 500 qm Grundstücksfläche auf dem betreffenden Grundstück innerhalb des Satzungsbereiches vorhanden sein und eine Baulast mit Teilungseinschränkung des Baugrundstückes übernommen werden. Angesichts der baulichen Strukturen und der vorhandenen Grundstücksgrößen in Bergesbirken sind die geäußerten Befürchtungen nicht belastbar begründet.

→ Der Anregung wird nicht gefolgt.

#### Schreiben Nrn. 4 bis 8

- Schreiben Nr. 4 vom 13.03.18 der PLEdoc GmbH,
- Schreiben Nr. 5 vom 14.03.18 der Amprion GmbH,
- Schreiben Nr. 6 vom 14.03.18 der BEW Bergische Energie- und Wasser-GmbH,
- Schreiben Nr. 7 vom 20.03.18 der IHK Köln,

Die in den vorgenannten Schreiben vorgetragene Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bedürfen keiner Abwägung.

Weitere Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, die abwägungsrelevant sind oder Hinweise enthalten, sind nicht eingegangen.

## **2. Satzungsbeschluss**

Die Satzung über den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich bestehend aus dem Planteil und dem Satzungstext wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung mit der dazugehörigen Erläuterung beschlossen. Die Satzung tritt gemäß § 10 (3) BauGB erst nach der Bekanntmachung in Kraft.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens. Die Sach- und Planungskosten werden vom Antragsteller übernommen.

### **Demografische Auswirkungen:**

Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind durch die geringfügigen wohnbaulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Außenbereichssiedlung Bergesbirken auf der Planungsebene nicht zu benennen.

### **Begründung:**

Zu 1: Es sind 7 Stellungnahmen eingegangen. Fünf Stellungnahmen bedürfen keiner Abwägung. Die übrigen zwei Stellungnahmen werden gem. § 1 (6) BauGB in die Abwägung eingestellt.

Zu 2: Gegenüber dem ausgelegten Entwurf sind keine Änderungen erfolgt.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Stellungnahmen aus der Offenlegung des Satzungsentwurfs
- Anlage 2 Außenbereichssatzung Bergesbirken (verkleinert, ohne Maßstab)
- Anlage 3 Begründung

**Von:** Mies, Ellen

**Gesendet:** Montag, 12. März 2018 16:03

**An:** Hackländer, Andre

**Cc:** Leiter, Karin

**Betreff:** WG: Bauleitplanung Hansestadt Wipperfürth / Beteiligung TÖB / hier:  
Aussenbereichssatzung Bergesbirken - Schreiben vom 08.03.2018

Guten Tag Herr Hackländer,

bei der Betrachtung der Wegesituation um „Bergesbirken“ ist ersichtlich, dass sich der nordöstliche Wegeverlauf vollständig in Privateigentum befindet.

Insofern stimmt die Feststellung in der oben rechts beigefügten Begründung, dass es sich rundherum um Wirtschaftswege handelt m.E. nicht.

Der nordöstliche Bereich ist über einen Privatweg an das öffentliche Wegenetz angeschlossen.

Bei der Planung von neuen Baugrundstücken sollte die gesicherte Erschließung unbedingt mit berücksichtigt werden.

In dem Grundsatzbeschluss zu Außenbereichssatzungen war als eine Voraussetzung genannt, dass die benötigten Straßen/Wege in das Eigentum der Stadt kommen sollten. **Dies ist im vorliegenden Fall zumindest derzeit noch nicht gegeben.**

Verträge hierzu gibt es –in der Liegenschaftsabteilung- nicht, demnach auch keine grundbuchlichen Rechte der Stadt (Eigentumsvormerkungen).

Insofern ist die derzeitige Erschließung einiger hinterliegender Grundstücke – sofern keine entsprechenden Baulasten bestehen – nach hiesiger Kenntnis nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

i.A.

Ellen Mies

---

#### HANSESTADT WIPPERFÜRTH

Fachbereich III

- Liegenschaften -

Lüdenscheider Straße 48

51688 Wipperfürth

Tel: 02267/64-424, Fax: 02267/64-439

e-Mail: [ellen.mies@wipperfuertth.de](mailto:ellen.mies@wipperfuertth.de)

Internet: [www.wipperfuertth.de](http://www.wipperfuertth.de)

*Diese E-Mail ist ausschließlich für den/die ausdrücklich bezeichneten Adressaten oder dessen/deren Vertreter bestimmt. Jede Form der Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe an Andere durch die ausdrücklich bezeichneten Empfänger oder Dritte ist unzulässig. E-Mails sind unsicher, da die Möglichkeit der leichten Manipulation und die Möglichkeit der Kenntnisaufnahme durch Dritte besteht. E-Mails sind deshalb nicht rechtsverbindlich. Alle Aussagen gegenüber den Adressaten unterliegen den Regelungen von zu Grunde liegenden schriftlichen und mündlichen Vereinbarungen.*

**HANSESTADT WIPPERFÜRTH****DER BÜRGERMEISTER**  
Untere BauaufsichtsbehördeKlösterchen, Marktstraße 3  
51688 Wipperfürth

Der Bürgermeister, Postfach 1460, 51678 Wipperfürth

Hansestadt Wipperfürth  
Stadt- und Raumplanung  
Herr Hackländer  
Marktplatz 15  
51688 Wipperfürth**Besuchszeiten:**  
mo.: 08.00 - 12.30 Uhr  
und mi.: 14.00 - 17.00 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung**Telefon:** 02267 / 64-0  
**Telefax:** 02267 / 64-209**Datum:** 28.03.2018**Auskunft:** Frau Mehlhorn  
**Durchwahl:** 02267/64-350  
**Zimmer:** 8  
**A.-Zeichen:** 00160-2018-01  
**e-Mail:** sylvia.mehlhorn@wipperfuert.de

Grundstück	<b>Wipperfürth, Bergesbirken</b>								
Gemarkung	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg	Klüppelberg
Flur	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Flurstück	752	766	767	768	769	788	840	841	
Vorhaben	<b>Stellungnahme zur Satzung (BauGB §35) Bergesbirken</b>								

### **Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Ortslage Bergesbirken; Beteiligung Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.03.2018 hier: Anregungen Untere Bauaufsichtsbehörde**

Sehr geehrter Herr Hackländer,  
bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 08.03.2018 zum Entwurf der Außenbereichs-  
satzung Bergesbirken nehme ich wie folgt Stellung:

Die Untere Bauaufsichtsbehörde regt an, die Festsetzungen in der Satzung zu Dachaufbauten und Dachgiebeln mit dem Bestand in Bergesbirken abzugleichen, um hinsichtlich dieser Gestaltungsmerkmale keine vom Bestand abweichenden Festschreibungen vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Sylvia Mehlhorn

**Bankverbindung:**  
Kreissparkasse Köln  
Volksbank Berg eG  
Deutsche Bank Wipperfürth  
Commerzbank Wipperfürth  
Postbank Köln

**BIC**  
COKSDE33  
GENODED1RKO  
DEUTDEDW340  
COBADEFFXXX  
PBNKDEFF

**IBAN**  
DE36 3705 0299 0321 0000 22  
DE75 3706 9125 5200 2480 17  
DE19 3407 0093 0674 5400 00  
DE69 3404 0049 0650 0300 00  
DE75 3701 0050 0024 6325 01



**Internet:** <http://www.wipperfuert.de>  
**e-Mail:** [info@wipperfuert.de](mailto:info@wipperfuert.de)



**OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT**

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Hansestadt Wipperfürth

**AMT FÜR PLANUNG, MOBILITÄT  
UND REGIONALE-PROJEKTE**

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Herr Kütemann  
Zimmer-Nr.:  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6172  
Fax: 02261 88-6104

<e-Mail Adresse>  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

**Datum: 06.04.2018**

**Satzung nach § 35 BauGB für den Außenbereich Bergesbirken  
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihre Mail vom 8.03.2018**

Der Oberbergische Kreis nimmt wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft:

Die Vorgaben und Verbote der Schutzgebietsverordnung Sülzüberleitung sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Entsprechende Anträge, sind bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Die Entwässerung von versiegelten Dach- und Hofflächen ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Bei eventueller Einleitung in ein vorhandenes System ist zu prüfen, ob die bestehenden Entwässerungsanlagen das Abwasser aufnehmen können oder gegebenenfalls angepasst werden müssen.

Immissionsschutz:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu dem o. g. Planungsvorhaben der Satzung nach § 35 BauGB für den Außenbereich Bergesbirken folgende Anregungen vorgebracht:

Nach Ihrer Beurteilung entspricht das Gesamtbild von Bergesbirken im Ganzen einem Dorfgebiet, wie es in § 5 der BauNVO das MD-Gebiet definiert.

Damit dieser Charakter erhalten bleibt, sollte die Regelung (siehe § 4 Nähere Bestimmungen unter Absatz 6) „Ausnahmsweise können mehr als maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zugelassen werden“, ersatzlos gestrichen werden.

Kreissparkasse Köln  
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09  
BIC COKSDE33

Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04  
BIC PBNKDEFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13  
BIC WELADED1GMB

Landschaftspflege, Artenschutz

Gegen die geplante Außenbereichssatzung Bergesbirken, der Stadt Wipperfürth, bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Da sich auf den noch nicht bebauten Grundstücken einige ältere Bäume von beträchtlichem ökologischen Wert befinden, wird auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes verwiesen, die im Rahmen nachfolgender Planungen und Maßnahmen strikt zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen

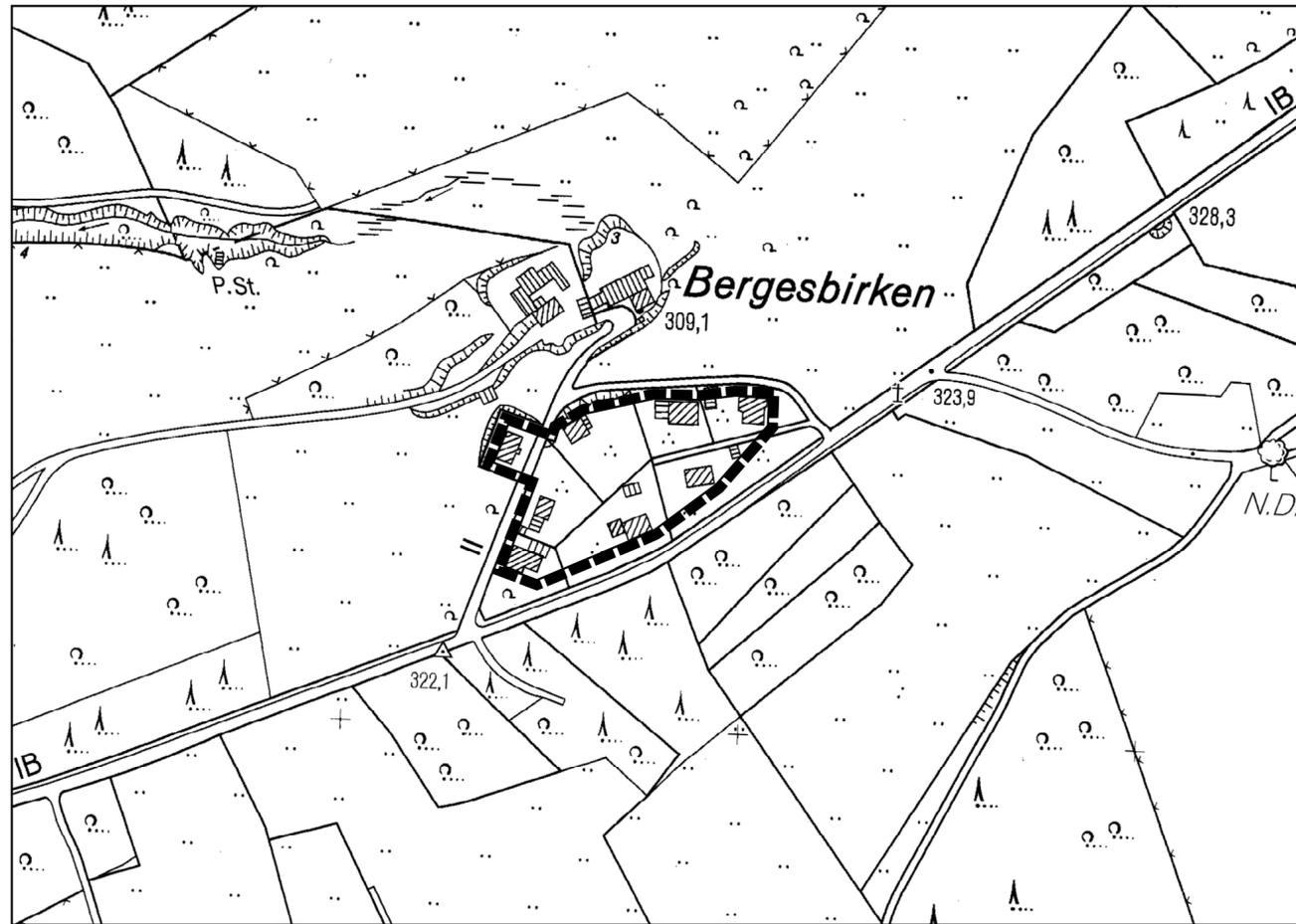
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. Kütemann', with a horizontal line extending to the right.

(Kütemann)



# Satzung der Hansestadt Wipperfürth über den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich gemäß § 35 (6) BauGB



vergrößerter Auszug aus der DGK 5

## Bekanntmachungsanordnung

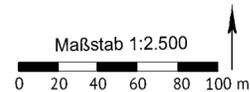
Die vorstehende Satzung für den bebauten Außenbereich Bergesbirken der Hansestadt Wipperfürth wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet, oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wipperfürth, den

Der Bürgermeister



## Legende:

- räumlicher Geltungsbereich (§ 35 (6) BauGB)

## Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Bestimmung der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666) SGV NW 2023, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NW S. 474), in Kraft getreten am 31.10.2012 in Verbindung mit § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Rat der Hansestadt Wipperfürth in seiner Sitzung vom ...2018 folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Gegenstand der Satzung

Auf Grund des § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitteriedlung befürchten lassen.

### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des bebauten Bereiches, der durch die Außenbereichssatzung definiert wird, sind entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 festgelegt. Die Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 3 Sachlicher Geltungsbereich

- Zulässig ist die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
- Auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist Rücksicht zu nehmen.

### § 4 Nähere Bestimmungen

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Bestimmungen des § 35 BauGB. Als nähere Bestimmungen werden festgeschrieben

- Die Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 25° auszubilden. Für Dachaufbauten gilt keine Mindestdachneigung. Als Ausnahme kann bei begrünten Dächern eine geringere Neigung zugelassen werden.

- Dachaufbauten und Einzelgauben sind bis maximal 3,00 m Breite zulässig. Sie dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 40 % der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.
- Die Dacheindeckungsmaterialien sind ausschließlich in rotbraunen, schwarzen, grauen oder anthrazit-farbenen Farbabstufungen zu gestalten; zulässige Dachfarben sind RAL-Farbtöne 6015, 6022, 7021, 8002, 8011, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028, 9004, 9005 und 9017. Ausnahmsweise können der RAL-Festsetzung entsprechende Farben zugelassen werden. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Als Material zur Verkleidung von Außenwänden sind Putz, Holz, Zink, Naturstein, Klinker und Schiefer zulässig.
- Zulässig sind ausschließlich freistehende Einzelhäuser im Sinne des § 22 BauNVO.
- Zulässig sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus. Ausnahmsweise können mehr Wohnungen zugelassen werden, wenn
  - je Wohneinheit mehr als 500 qm Grundstücksfläche auf dem betreffenden Grundstück innerhalb des Satzungsgebietes vorhanden sind und
  - eine Baulast mit Teilungseinschränkung des Baugrundstückes übernommen wird.

### § 5 Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung findet die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB Anwendung. Sie ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens gemäß BauO NRW. Die Errichtung oder Umnutzung von Gebäuden auf den durch die Außenbereichssatzung abgegrenzten Flächen ist nur zulässig, wenn bis zur Benutzung die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind.

### § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft. Vorstehende Satzung wurde nach Hinweisbekanntmachung in der BLZ am .../.../2018 und durch Aushang vom ... bis .../2018 an der Bekanntmachungstafel bekanntgemacht.

In Kraft getreten am .../.../2018.

Außenbereichssatzung für die Ortslage Bergesbirken



PLANWerk Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung  
Hardenbergstraße 43 in 41539 Dormagen  
02133/21 72 20 02133/21 72 21  
post@planwerk-dormagen.de

Entwurf vom 12.04.2018

## Begründung

### der Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Bestimmung der Grenzen für Vorhaben in dem bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich (Außenbereichssatzung Bergesbirken)

Seit November 2001 liegt die „Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten“ vor. Aus einer Bestandsaufnahme des gesamten Außenbereichs der Hansestadt Wipperfürth heraus wurden die Möglichkeiten ausgelotet, der Tendenz des Rückgangs landwirtschaftlicher Prägung und zur verstärkten Inanspruchnahme durch außenbereichsferne Nutzungen steuernd zu begegnen.

Während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Zeitraum zwischen 2005 und 2007 wurden für einige Außenbereichslagen von Anliegern und Eigentümern die Erstaufstellung oder auch Erweiterung von Außenbereichssatzungen ange-regt, da ihre Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren des FNP nicht möglich war.

Nach dem Vorliegen erster Ergebnisse bzw. Einschätzungen aus der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens im Frühjahr 2008 und den ersten Entscheidungen gegen die Einleitung von Aufstellungsverfahren für einzelne Siedlungsbereiche, für die bereits zu diesem Zeitpunkt eine Eignung für eine Entwicklung durch eine Außenbereichssatzung ausgeschlossen werden konnte, hat sich der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth mehrfach mit dieser Thematik befasst.

Insbesondere wegen der besonderen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, aber auch wegen der durch neuere Verwaltungsgerichtsurteile geänderten Rechtslage ist der Ausschuss zu der Auffassung gelangt, dass wegen der Vielzahl möglicher Vergleichsfälle eine eindeutige Entscheidungsrichtlinie zu erarbeiten ist, die transparent und nachvollziehbar die Grundvoraussetzungen für weitere Außenbereichssatzungen darstellt. Sie spiegelt die Planungsabsicht der Stadt wider und geht über baurechtliche oder sonstige rein formale Gesichtspunkte hinaus: der Außenbereich soll unter einem besonderen Schutz stehen. Außenbereichssatzungen sollen nur noch dort entwickelt werden, wo hierdurch der unmittelbare Bedarf für die dort wohnende Bevölkerung gedeckt wird. Neue Außenbereichssatzungen zur Vorratshaltung von Bauflächen, für eine Mehrfamilienhausbebauung oder als Kapitalanlage sind dabei ausdrücklich abzulehnen. Mit dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth gibt es für vorgenannte Zielsetzungen ausreichend besser geeignete Flächen.

Außerdem muss die Aufstellung einer Satzung für die Stadt kostenneutral sein, die Zustimmung aller betroffenen Anlieger finden und dabei die Mindestanzahl von vier Wohngebäuden im Bestand erreicht sein.

Die entsprechende Kriterienliste wurde am 16.09.2008 vom Stadtrat beschlossen.

Für den bebauten Bereich Bergesbirken im Außenbereich liegt ein Antrag zur Schaffung von neuem Wohnraum für den Eigenbedarf einer Anwohnerpartei vor. Da nach den eingereichten Unterlagen die relevanten Kriterien für die Aufstellung einer Au-

ßenbereichssatzung erfüllt werden können, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth das Verfahren zur Aufstellung der Satzung eingeleitet; es dient u.a. auch zur Feststellung, ob den Kriterien auch tatsächlich entsprochen wird.

### **Lage im Stadtgebiet und Beschreibung**

Bergesbirken gehört zum Ortsteil Thier im Süden des Stadtgebietes der Hansestadt Wipperfürth. Es liegt etwa mittig auf einem Höhenrücken, der von Agathaberg nach Thier herab streicht.

Bergesbirken stellt einen zweiteiligen Siedlungssplitter dar, wobei der südliche Teilbereich im wesentlichen (von einem Wohnhaus abgesehen) aus einer fast dreiecksförmigen Fläche besteht, die von Wirtschaftswegen eingefasst wird und durch die nach innen gerichtete Ausrichtung der bestehenden Wohngebäude das für eine Satzung erforderliche Mindestmaß an Struktur und Ordnung aufweist. Nördlich abgesetzt von dieser Struktur liegen zwei Hofstellen, die durch die gemeinsame Erschließung eine strukturelle Einheit bilden.

Der südliche dreiecksförmige Bereich stellt einen aufgelockert verdichteten, nach außen geschlossenen Bebauungszusammenhang dar. Die Wohnbebauung bedingt durch ihre Anzahl und ihr Gewicht bereits eine Beeinträchtigung der Außenbereichsfunktionen. Das eine Wohnhaus, das außerhalb des Straßen"umrings" liegt, nimmt durch seine Ausrichtung an eben diese Erschließung am baulichen Zusammenhang teil. Damit besteht ein gewisses Maß an gegenseitiger Zuordnung, das sich einer Nachverdichtung erschließt. Gegebenenfalls können hier zwei bis drei Bauplätze neu entstehen.

Bergesbirken ist in einem Teilbereich als nach außen geschlossener Siedlungssplitter mit Nachverdichtungsmöglichkeiten nach innen grundsätzlich für eine Außenbereichssatzung geeignet. Ordnung und Struktur sind deutlich erkennbar ausgeprägt. Das Gesamtbild von Bergesbirken im Ganzen entspricht einem Dorfgebiet wie es die BauNVO in § 5 mit dem MD-Gebiet definiert.

### **Abgrenzung**

Die in der Planzeichnung vorgenommene Abgrenzung des geordnet bebauten Bereiches im Außenbereich richtet sich nach der Lage der vorhandenen Wohngebäude, wobei sich die den bebauten Bereich umfahrenden Verkehrsflächen als den Wohnbereich maßgeblich prägend herausgebildet haben.

Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird durch eine Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht ermöglicht; dies soll durch die vorgenommene Abgrenzung verdeutlicht werden. Diese ermöglicht lediglich eine angemessene Toleranz für bauliche Ergänzungen und Erweiterungen des Bestandes. So kann z. B. die energetische Sanierung und Erneuerung der Bestandsgebäude ohne weiteres erfolgen.

## Erschließung

Die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung von Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich sind nur dann zulässig, wenn bis zu Beginn ihrer Nutzung die Erschließungsanlagen, wie Zuwegung, Abwasserbeseitigung und technische Versorgung vorhanden sind.

Die Erschließung des Weilers Bergesbirken erfolgt über die öffentliche Straße, die von der Landesstraße L 284 über Hermesberg nach Thier führt und dort zur Höhenstraße wird.

Der Ausbaugrad ermöglicht nach den Maßstäben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt 06 Begegnungsverkehr in ausreichendem Maße (bei allerdings verminderter Geschwindigkeit). Die Erschließungsstraße ist auch z. B. für Müll- und Rettungsfahrzeuge problemlos befahrbar. Der Straßenquerschnitt genügt den Anforderungen. Der Erhaltungszustand ist gut.

Da durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nur in sehr geringem Umfang zusätzliche Bauplätze und damit zusätzlicher Verkehr entstehen können, ist die verkehrliche Erschließung ausreichend und kann als gesichert gelten.

Bergesbirken ist sowohl an das Abwasserkanalnetz der Hansestadt Wipperfürth als auch an das Trinkwasser-Versorgungsnetz der BEW Bergische Energie- & Wasser GmbH angeschlossen.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist durch vier Hydranten (davon einer im abgegrenzten Satzungsgebiet) mit einer angegebenen Löschwasserbereitstellungsmenge von 96.00 m<sup>3</sup>/h auch für potentielle bauliche Ergänzungen nach Maßgabe dieser Satzung gesichert.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist auch im Geltungsbereich von Außenbereichssatzungen das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse kann im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens notwendig sein. Die Versickerung hat nach den Vorgaben dieses Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Sind die Voraussetzungen für eine schadlose Versickerung nicht gegeben, ist das Niederschlagswasser – wenn möglich – ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, wozu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Genehmigung erforderlich ist.

## Erweiterte Bestimmungen

Durch die Außenbereichssatzung kann Vorhaben innerhalb der Abgrenzung des bebauten Bereiches im Außenbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen im Flächennutzungsplan widersprechen und zur Entstehung oder

Verfestigung einer Splittersiedlung führen. Anders als eine Innenbereichssatzung oder ein Bebauungsplan begründet eine Außenbereichssatzung kein Baurecht: wie im sonstigen Außenbereich auch ist in jedem Fall eine Baugenehmigung erforderlich, bei der die sonstigen Bestimmungen des § 35 BauGB weiterhin Anwendung finden. Darüber hinaus können und werden einzelne erweiterte Bestimmungen in die Satzung aufgenommen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen.

Sie betreffen Festschreibungen zur äußeren Gestaltung der Baukörper und sollen den Charakter des Siedlungs- und Landschaftsbildes erhalten. Solche Festschreibungen gelten auch für andere bebaute Bereiche im Außenbereich der Stadt Wipperfürth.

Die Festschreibung von 2 Wohneinheiten je Baugrundstück soll verhindern, dass die außenbereichstypische geringe Siedlungsdichte zu stark erhöht wird.

Durch die Festschreibung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke wird sichergestellt, dass eine hinzutretende Wohnbebauung sich adäquat in den Bestand einfügt.

### **Natur und Landschaft**

Bergesbirken liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 6 „Wipperfürth“ des Oberbergischen Kreises, aber in einem durch grafische Darstellung bestimmten Bereich, der vom Landschaftsschutz ausgenommen ist. Vom Landschaftsschutz ausgenommen sind alle bebauten Bereiche Bergesbirkens.

Sonstige Umweltbelange wie z. B. der Immissionsschutz sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht betroffen; es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Im Geltungsbereich der Satzung erfolgt die Baugenehmigung nach § 35 BauGB. Bei Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind diese gemäß der §§ 13 bis 19 Bundesnaturschutzgesetz und der §§ 30 bis 34 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom jeweiligen Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.



II - Stadt- und Raumplanung

**Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre für den Bereich Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Vorberatung
Stadtrat	Ö	08.05.2018	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Die in der Anlage beigefügte Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt wird beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth im unmittelbaren Zusammenhang lediglich durch die Bekanntmachungskosten.

**Demografische Auswirkungen:**

Allein durch die Aufstellung einer Veränderungssperre nimmt die Stadt keinen Einfluss auf die Auswirkungen des Demografischen Wandels.

**Begründung:**

Die Veränderungssperre ist ein ergänzendes Instrument der Bauleitplanung und ist rechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) in den §§ 14 ff verankert. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Kommune während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern. Dabei muss die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits beschlossen sein. Mit dem Aufstellungsbeschluss muss noch kein endgültiges Bebauungsplankonzept vorliegen, allerdings muss aus dem Aufstellungsbeschluss deutlich hervorgehen, welcher Bereich überplant werden soll und

welche grundsätzlichen Ziele mit der Planung verfolgt werden. Die Einleitung des Verfahrens, sowie die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt sind unter dem Tagesordnungspunkt 1.4.6 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt formuliert und beschlossen worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem der Satzung zur Veränderungssperre und als Anlage Teil der Satzung.

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen - bis auf ausnahmsweise genehmigungsfähige Vorhaben, welche u. a. mit den Zielen der beabsichtigten Bauleitplanung übereinstimmen - vorläufig nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Durch die Veränderungssperre wird der Verkauf eines Grundstückes nicht behindert. Darüber hinaus werden auch genehmigungsfreie tatsächliche Veränderungen nicht verhindert, soweit sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben (z.B. übliche Unterhaltungsmaßnahmen, Reparaturmaßnahmen etc.). Des Weiteren werden gemäß § 14 Abs. 3 BauGB von der Veränderungssperre auch bereits genehmigte Vorhaben nicht erfasst und können gemäß der bereits erteilten Genehmigung umgesetzt werden.

Die zu beschließende Satzung bedeutet keineswegs einen kompletten baulichen Stillstand in der Innenstadt. Die Hansestadt Wipperfürth kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. So können Bauvorhaben einzelfallbezogen nach Prüfung zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die zuständige Baugenehmigungsbehörde in Einvernehmen mit dem Rat der Hansestadt Wipperfürth. So können beispielsweise auch die einzelnen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes ohne Probleme weiter umgesetzt werden.

### **Anlagen:**

Satzungstext für die Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 Innenstadt

# **Satzung der Hansestadt Wipperfürth über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 112 Innenstadt nach §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i.V. mit §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **§ 1**

### **Anordnung des Veränderungssperre**

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 112 Innenstadt wird eine Veränderungssperre erlassen.

## **§ 2**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Bereich des Bebauungsplans Nr. 112 Innenstadt. Der Bereich ist in dem beiliegenden Übersichtsplan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 3**

### **Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind:

- a) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten

2. Erhebliche oder wesentlich Wert steigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Rat der Hansestadt Wipperfürth.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem in Kraft treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

## § 4 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit ihrem Inkrafttreten außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung oder der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Absatz 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Hansestadt Wipperfürth kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände dies erfordern, kann die Stadt die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Veränderungssperre tritt in jeden Fall außer Kraft, sobald und soweit der in § 2 genannte Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die vorstehende Vorkaufsrechtssatzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen der Satzung nach Ablauf eines Jahres nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Hansestadt Wipperfürth vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wipperfürth, den \_\_.\_\_.2018

---

(Michael von Rekowski)  
-Bürgermeister-

Anlage  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 112 Innenstadt





**Kreisverkehr Westtangente Kunst und Abrechnung  
Anfrage des Ratsherren Frank Mederlet und der SPD-Fraktion vom 07.04.2018**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

**Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:**

**1. Wer hat die Kunst am Kreisverkehr Westtangente vermittelt, ausgesucht und bezahlt?**

- Die Firma Krüger Industrieautomation GmbH ist als einziger Akteur eigeninitiativ und mit einem konkreten Gestaltungsvorschlag an die Stadt herantreten. Zudem hat das Unternehmen die Finanzierung der Gestaltung der Innenflächen des Kreisverkehrs übernommen. Die Stadt hat den Kontakt zwischen der Firma und dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßen NRW) hergestellt. Der Landesbetrieb hat Restriktionen für die Gestaltung übermittelt, woraufhin der erste Entwurf durch das Unternehmen, gemäß der Vorgaben des Straßenbaulastträgers, angepasst wurde.

**2. War der Verwaltung der Sachverhalt Kunst am Kreisverkehr bekannt? Wenn ja seit wann? Konnte die Verwaltung Einfluss nehmen? Oder war es alleinige (vertrauliche) Angelegenheit des Landesbetrieb Straßen?**

- Die ursprüngliche Vorgabe des Landesbetrieb Straßen für den Kreisverkehr war, dass der Innenraum nicht durch etwas Erhöhtes gestaltet werden durfte. Das heißt lediglich eine Bepflanzung war angedacht, ein Kunstwerk oder dergleichen sollte nicht errichtet werden. Die Verwaltung hat sich dafür eingesetzt, dass dies nicht so umgesetzt wird, sondern die generelle Freigabe durch den Landesbetrieb erfolgte, dass der Innenraum durch ein Kunstwerk gestaltet werden kann.

Was die konkrete Gestaltung mit dem jetzt umgesetzten Kunstwerk betrifft, ist die Stadt lediglich als Vermittler aufgetreten. Die Abstimmung über die Gestaltung erfolgte ausschließlich über den Landesbetrieb.

**3. Gab es Alternativen?**

- Als erstes hatte die BEW Interesse an der Gestaltung des Kreisverkehrs, hat jedoch später davon Abstand genommen. Andere Anfragen lagen weder der Stadt, noch dem Landesbetrieb vor. Es wurde allerdings auch kein Wettbewerb ausgerufen. Der Sponsor für die Gestaltung des Innenkreises ist auf die Stadt zugekommen. Kein weiterer Investor oder anderes Unternehmen hat sich angeboten, die Kosten zu übernehmen.

#### **4. Was für einen Bezug gibt es zu Wipperfürth?**

- Krüger Industrieautomation ist ein mittelständisches Unternehmen mit Sitz in Wipperfürth. Seit 1998 bietet die Krüger Industrieautomation GmbH national wie international Industrieanlagen und Steuerungstechnik an. Zum Kundenstamm gehören vor allem mittelständische Unternehmen, die durch den Einsatz modernster Anlagentechnik und Roboter die Qualität und die Effizienz ihrer Produktionsprozesse verbessern wollen. Am Firmensitz in der Hansestraße werden seit 1998 Roboter für verschiedene Applikationen programmiert. Dies auch in einem umfangreichen Maß für die Automobilindustrie. Deswegen besteht das Kunstwerk aus den beiden Roboterarmen, die symbolisch eine Autotür montieren. In Wipperfürth sind diverse Betriebe als Zulieferer der Automobilindustrie tätig.

#### **5. Ist die Stadt Wipperfürth an den Kosten beteiligt?**

- Nein. Das Kunstwerk ist zu 100 % auf Kosten der Firma Krüger Industrieautomation errichtet worden. Auch die Bepflanzung des Innenkreises wurde von ihr angelegt.

#### **6. Liegt die Pflege beim Landesbetrieb?**

- Nein. Die Firma Krüger Industrieautomation GmbH hat sich verpflichtet, die Kosten für die Pflege und Unterhaltung zu übernehmen.

#### **Anlagen:**

Anfrage der SPD-Fraktion / Ratsherr Frank Mederlet vom 07.04.2018

Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Stadtratsfraktion Wipperfürth



SPD-Stadtratsfraktion Wipperfürth – c/o Frank Mederlet – Wilhelmshöhe 6 – 51688 Wipperfürth

Bürgermeister  
Michael von Rekowski  
Per Mail



07. April 2018

Anfrage zur Sitzung Ausschuß Stadtentwicklung Umwelt 25. April

Kreisverkehr Westtangente Kunst und Abrechnung

Die Verwaltung wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Wer hat die Kunst am Kreisverkehr Westtangente vermittelt, ausgesucht und bezahlt?
2. War der Verwaltung der Sachverhalt Kunst am Kreisverkehr bekannt? Wenn ja seit wann? Konnte die Verwaltung Einfluss nehmen? Oder war es alleinige (vertrauliche) Angelegenheit des Landesbetrieb Straßen?
3. Gab es Alternativen?
4. Was für einen Bezug gibt es zu Wipperfürth?
5. Ist die Stadt Wipperfürth an den Kosten beteiligt?
6. Liegt die Pflege beim Landesbetrieb?

Begründung:

Der fragestellenden Fraktion sind keine Informationen der Verwaltung, zB in einem Ausschuß oder Ältestenrat oder Mai der Verwaltung an den Rat, zur aktuellen Gestaltung des Kreisverkehr bekannt.

Bis vor wenigen Tagen waren viele Bürger in der Annahme die Pflanzen/Blumengestaltung wie im 800 Jahre Geburtstagjahr wäre Grundlage der Gestaltung auch in der Zukunft

mündlich in der Sitzung ggfls weitere Fragen

Frank Mederlet und Fraktion  
Fraktionsvorsitzender

SPD-Stadtratsfraktion  
Wipperfürth  
c/o Frank Mederlet  
Wilhelmshöhe 6  
51688 Wipperfürth

Telefon p (0 2267) 7833  
Telefon m (0 172) 2053623  
Telefax p (0 2267) 829581

e-Mail:  
frank.mederlet@t-online.de  
Internet:  
<http://www.wip-spd.de>

Kreissparkasse  
Köln  
BLZ 370 502 99  
Konto 321015240



BM - Fachbereich BM (Büro des Bürgermeisters)

**Breitbandausbau im Außenbereich;  
Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.04.2018**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

**Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:**

**1. Wie ist der derzeitige Sachstand zum flächendeckenden Breitbandausbau?**

Die Bundesregierung hat im Oktober 2015 das Bundesförderprogramm „**Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland**“ veröffentlicht, um einen Ausbau von Hochgeschwindigkeitsnetzen, auch in weniger attraktiven Gebieten, zu beschleunigen.

Die Schloss-Stadt Hückeswagen hatte einen gemeinsamen Antrag für die Städte Hückeswagen und Wipperfürth bei der Bundesregierung eingereicht, um durch die gemeinsame Ausschreibung der Arbeiten Kosten zu sparen. Ziel des Projektes ist es, auch die bisher noch „weißen Flecken“ (= unter 30Mbit/s) auf den Landkarten der beiden Städte mit schnellem Internet zu versorgen. Dabei sollen Glasfaserleitungen bis zu den Häusern verlegt werden, um echtes „High-Speed-Internet“ zu ermöglichen.

Am 27.07.2017 konnten die Städte Hückeswagen und Wipperfürth den vorläufigen Förderbescheid für den Breitbandausbau vom Bund in Empfang nehmen.

Zurzeit läuft immer noch das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren. Die Angebotsaufforderung an die Bieter zur finalen Angebotserstellung wurde am 9. April 2018 versandt. Die Submission wird Mitte Mai 2018 erfolgen.

**2. Was ist in Wipperfürth, seit dem Erhalt des Förderbescheides am 27.07.2017 in Berlin, umgesetzt worden?**

Neben dem Bundesförderprogramm zum Breitbandausbau bietet auch das Land NRW eine Fördermöglichkeit der Kofinanzierung zum Breitbandausbau an. Ein Förderantrag beim Land NRW wurde analog zum Förderantrag an den Bund durch die Schloss-Stadt Hückeswagen für die beiden Kommunen gestellt, so dass 100% der Kosten für den Breitbandausbau gefördert werden. Am 01.12.2017 wurde der vorläufige Förderbescheid des Landes NRW in Empfang genommen.

Zwischenzeitlich liegt eine Zusicherung der Erhöhung der Förderbeträge für die Hinzunahme der Schulen für den Ausbau des Breitbandes seitens der Landesregierung und Bundesregierung vor, so dass die unterversorgten Schulen im Vergabeverfahren aufgenommen werden konnten.

Nach Abschluss der 1. Phase des Ausschreibungsverfahrens (Teilnahmewettbewerb), haben seit Anfang Dezember 2017 Verhandlungsgespräche mit den möglichen Bietern mit intensivem Austausch juristischer Berater stattgefunden. Diese führten zur Angebotsaufforderung vom 09. April 2018 an die Bieter zur finalen Angebotserstellung.

### **3. Wie sieht die weitere Vorgehensweise zur Versorgung des gesamten Stadtgebietes mit schnellem Internet aus?**

Nach der Submission Mitte Mai 2018 erfolgt eine Prüfung der Angebote. Anschließend sind die Angebote durch einen Wirtschaftsprüfer auf Wirtschaftlichkeit zu überprüfen. Danach ist eine 3-monatige Einbindung der Bundesnetzagentur vorgeschrieben.

Es wird mit einer Auftragsvergabe in diesem Jahr gerechnet. In den Angebotsunterlagen ist als Ziel für den fertigen Breitbandausbau Ende 2020 angegeben.

**Anlagen:** Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.04.2018

CDU-Ratsfraktion, Dellweg 3 a, 51688 Wipperfürth

**Hansestadt Wipperfürth  
Bürgermeister Michael von Rekowski  
Marktplatz 1**

**51688 Wipperfürth**

Wipperfürth, den 08.04.2018

**Anfrage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.4.2018**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.4.2018 bittet die CDU-Fraktion um Beantwortung folgender Anfragen:

- 1.) **Wie ist der derzeitige Sachstand zum flächendeckenden Breitbandausbau?**
- 2.) **Was ist in Wipperfürth, seit dem Erhalt des Förderbescheides am 27.7.2017 in Berlin, umgesetzt worden?**
- 3.) **Wie sieht die weitere Vorgehensweise zur Versorgung des gesamten Stadtgebietes mit schnellem Internet aus?**

**Begründung:**

In der Ausschusssitzung am 1.2.2017 und der darauffolgenden Ratssitzung am 7.2.2017 wurde der Beschluß gefaßt einen Förderantrag entsprechend der Richtlinie „Förderung zur Unterstützung des Breitbandausbaus in der Bundesrepublik Deutschland“ gemeinsam mit der Schloss-Stadt Hückeswagen zu stellen. Am 27.7.2017 wurde der Förderbescheid durch das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infragstruktur übergeben. Seitdem wurde bisher lediglich durch eine Mitteilung am 19.9.2017 im Haupt- und Finanzausschuss über das Thema informiert.

Gerade für unsere Flächengemeinde ist die Digitale Anbindung eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben.

Weitere Ausführungen erfolgen mündlich in der Ausschusssitzung.

Mit freundlichem Gruß



Friedhelm Scherkenbach

**- Fraktionsvorsitzender -**



**Integriertes Handlungskonzept  
- Sachstandsbericht -**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

**Ausführung**

Zurzeit ist die Firma Gohmann in dem Bereich Hochstraße, zwischen Bahnstraße und Schützenstraße tätig. Die Arbeiten werden voraussichtlich Ende Mai abgeschlossen sein. Der Termin für die Ausführung der Asphaltbeschichtung mit Possehl ist für die 23 KW terminiert.

**Ausschreibung (Ausführung)**

Aktuell sind die Ausschreibungen für den Stadteingang West und Marktstraße / Marktplatz veröffentlicht und werden am 08.05.2018 submittiert (Ende der Abgabefrist). Der voraussichtliche Baubeginn für beide Maßnahmen ist für Juni 2018 vorgesehen.

**Aktuelle Planung**

Der Bauabschnitt Untere Straße / Stursbergs Ecke befindet sich zurzeit in der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5). Die Ausschreibung und Vergabe (Leistungsphase 6-7) sind für 2019 vorgesehen, sodass die Ausführung im Frühjahr 2020 beginnen kann.

Der Bauabschnitt Stadteingang Ost (ZOB / Kreisverkehr) befindet sich aktuell in der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3). Der umgeplante kleinere Kreisverkehr befindet sich noch in der Vorplanung (Leistungsphase 2).

Die Ausschreibung und Vergabe für diesen Bauabschnitt sind für das Jahr 2020 vorgesehen, so dass mit der Umsetzung im Frühjahr 2021 begonnen werden kann.



**Integriertes Handlungskonzept  
Beleuchtung Marktplatz  
-Sachstandsbericht-**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

1.) Beleuchtung des Marktplatzes

Der Marktplatz ist als Maßnahme „3.4.5 Umgestaltung Marktplatz“ Bestandteil des im Dezember 2016 eingereichten Bewilligungsantrages. Der zugehörige Bewilligungsbescheid ist bei der Hansestadt Wipperfürth am 26.09.2017 eingegangen. Im Juni 2018 sollen die Arbeiten auf dem Marktplatz beginnen.

Gegenstand der Maßnahme „3.4.5 Umgestaltung Marktplatz“ ist auch die Planung und bauliche Umsetzung eines Beleuchtungskonzepts, welches nachfolgend vorgestellt wird:

Für die unmittelbar vor dem Rathaus befindliche Hauptfläche des Marktplatzes ist eine - die abendliche Aufenthaltsqualität begünstigende - kleinteilige und insofern gemütliche (indirekte) Beleuchtung im höchsten Maße erstrebenswert.

Die Besonderheit des Marktplatzes als „Herzstück des Wipperfürther Stadtkerns“ und seiner einzigartigen Aufenthaltsqualität gilt es auf entsprechend behutsame Weise herzustellen. Neben diversen Bodenstrahlern im Bereich der Zierelemente und Sitzgelegenheiten, einer großflächig angelegten, indirekten Illumination der Stützmauer und einer optimal - durch modernste Beleuchtungstechnik – flächendeckend und gleichmäßig angestrahlten Rathausfassade sollen auch illuminierte Handläufe der Treppenanlagen die indirekte Beleuchtung des Marktplatzes und seine neue Aufenthaltsqualität auszeichnen.

Die Errichtung von Stelen, wie sie in der übrigen Innenstadt die Geschäftsstraßen säumen, sind für „das gemütliche Herzstück des Wipperfürther Stadtkerns“ nicht erstrebenswert. Die Berücksichtigung raumintensiver Platz-Nutzungen (Festzelt, Bühnen, Wochenmarkt, Verkehrsfläche des motorisierten Verkehrs etc.) stellen darüber hinaus weitere (rein physische) Restriktionen dar, die einer zentralen Aufstellung von Stelen widersprechen. Lediglich im Randbereich des Marktplatzes bzw. seiner umgebenden Straßen (Hochstraße/ e.v. Kirche) sollen im Sinne einer harmonischen und konsequent geführten Stadtbeleuchtung Stelen die entsprechenden Verkehrsflächen säumen.

### 1.1) Beleuchtung der Ratshausfassade

Die Rathausfassade soll mit einem LED Projektor der Firma Opticalight angestrahlt werden. Die empfohlene Lichtstärke auf der Fassadenoberfläche sollte hierbei ca. 10 Lux im Mittel betragen. Ein Projektor ist hier nicht ausreichend um dieses Ziel zu erreichen. Eine Alternative hierzu wäre, die Fassade mit zwei Projektoren anzustrahlen, was zu einer Kostensteigerung von etwa 122 % führen würde. Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, ein konventionelles Leuchtmittel einzusetzen, was zu einer Halbierung der Mehrkosten (ca. 60 %) führen würde, allerdings einen erhöhten Wartungsaufwand mit sich bringt, da die Leuchtmittel öfter gewechselt werden müssen.

siehe Anlage 1 Punkt 2

### 1.2) Beleuchtung durch Bodenleuchten

Mit den Bodenleuchten der Fa. Bega (belastbar mit bis zu einer Tonne) sollen die Solitäre (Brunnen, Engelbertus, Münzschläger, Fahrradständer, Bänke und die Bäume) angestrahlt werden. Durch die Reflektion der Beleuchtung würden die umgebenden Teilflächen indirekt mit ausgeleuchtet.

siehe Anlage 1 Punkt 3

### 1.3) Beleuchtung der Stützmauer

Der Bereich der Stützmauer wird mit Punktstrahlern oder alternativ mit länglichen Einbauleuchten (unterhalb der Oberkante installiert) angestrahlt. Die Reflektion der Mauerbeleuchtung trägt in Teilbereichen auch zu der allgemeinen Beleuchtung des Marktplatzes bei.

siehe Anlage 1 Punkt 4

### 1.4) Beleuchtung der Treppenanlage

Die Treppenanlagen werden durch die Handläufe (mit integrierter Beleuchtung) illuminiert. Auch dies trägt zu einer Ausleuchtung der näheren Umgebung bei.

siehe Anlage 1 Punkt 5

## Anlagen:

Anlage 1 Beleuchtungsübersicht

# Anlage 1

Punkt 1)

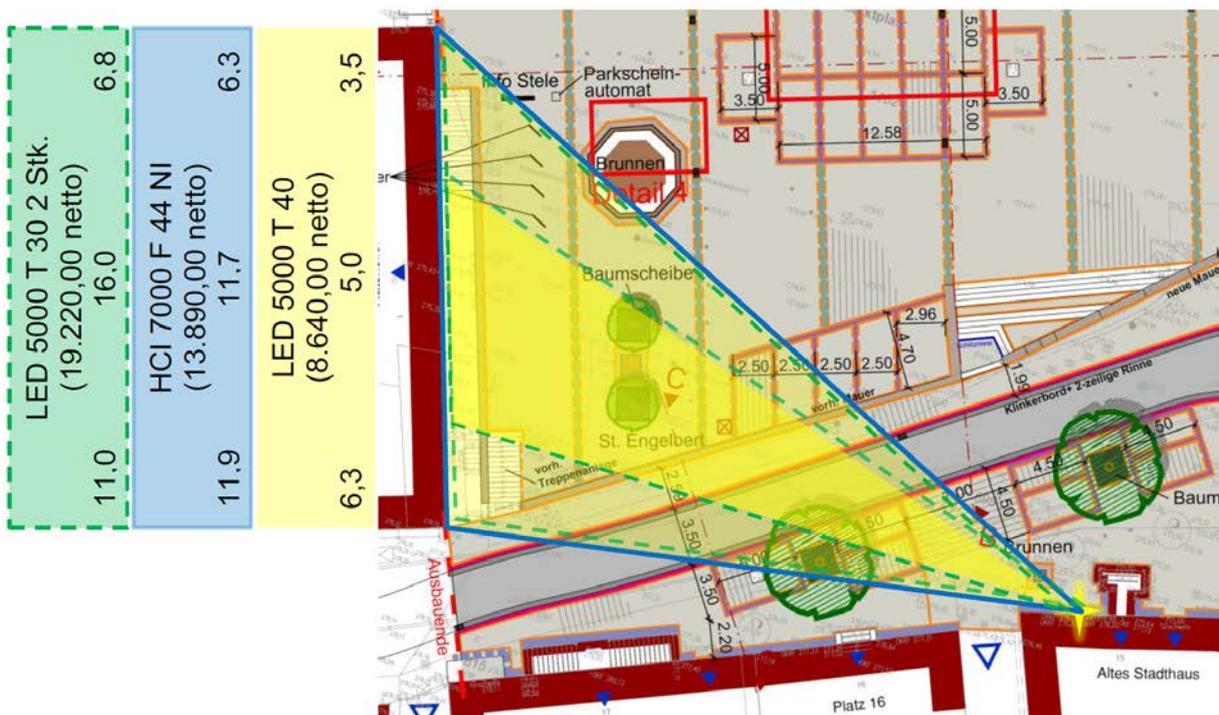
Beispiel: Marktplatzbeleuchtung mit Stelen bzw. mit Leuchtmasten



Punkt 1.1)

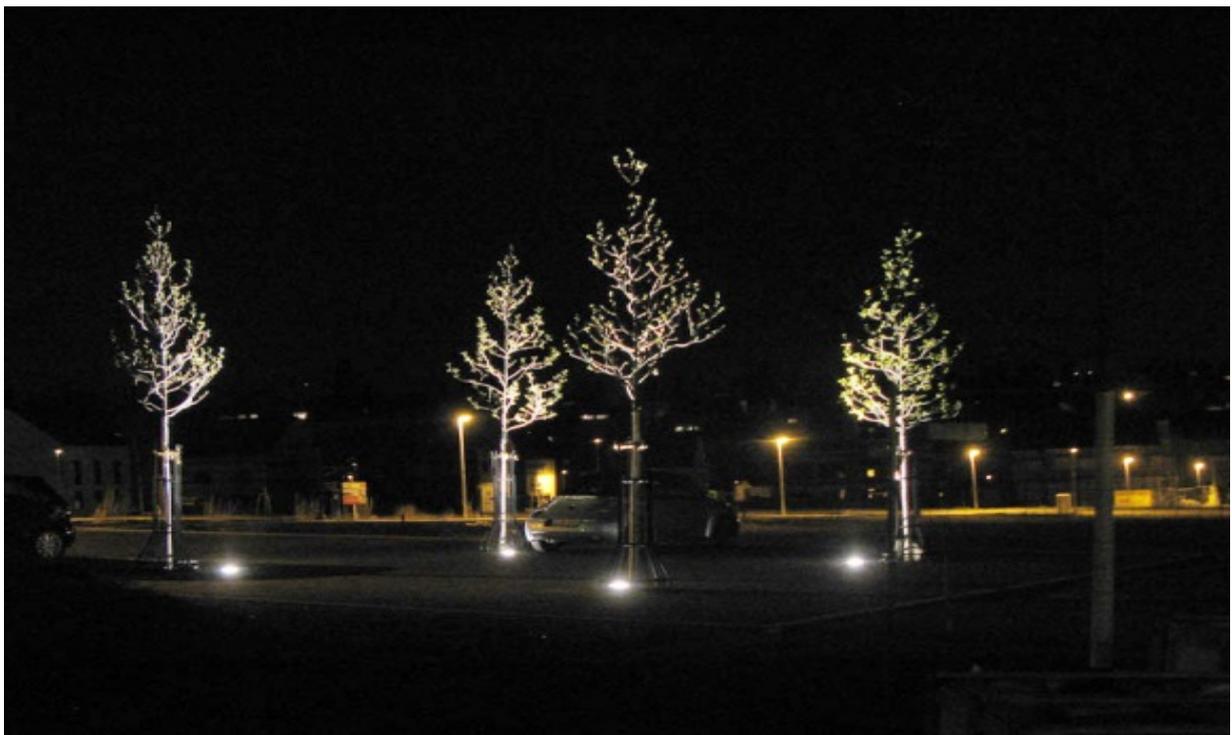
Beispiel: Fassadenbeleuchtung

(die jeweiligen drei Zahlen stellen den erreichten Luxwert an der Fassade dar.)



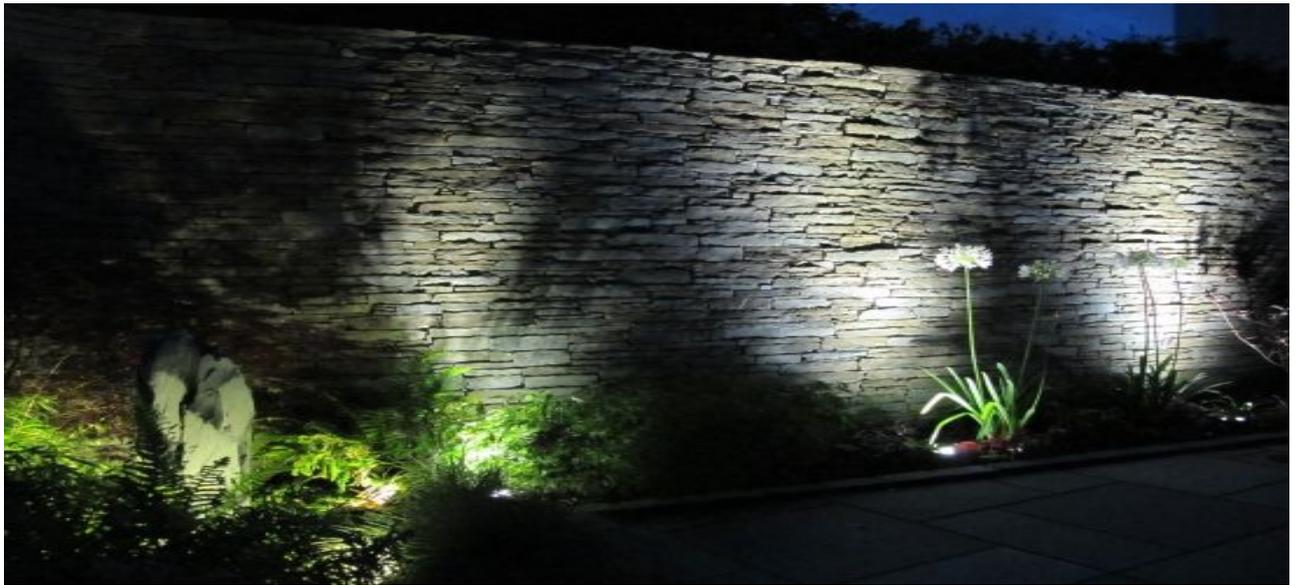
Punkt 1.2)

Beispiel: Beleuchtung der Solitäre (Brunnen, Bäume etc.)



Punkt 1.3)

Beispiel: Beleuchtete Mauer



Punkt 1.4)

Beispiel: Stufenbeleuchtung





**Förderprojekte der Europäischen Union im ländlichen Raum, LEADER Region  
Bergisches Wasserland  
-Sachstandsbericht-**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Beschlussqualität</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

Im Rahmen der vierten Bewerbungsrunde konnten vom 01. Februar 2018 bis zum 16. März 2018 Bewerbungen zu allen vier Handlungsfeldern eingereicht werden. Insgesamt wurden sieben Bewerbungen abgegeben, die in sechs Kommunen im Bergischen Land durchgeführt werden sollen. Der Vorstand des Vereins wird am 02.05.2018 davon die Projekte auswählen, die sich besonders positiv auf die Region auswirken.

Unter anderem wurde auch ein Projekt eingereicht, das in Wipperfürth umgesetzt werden soll. Die Familienbildungsstelle „Haus der Familie“ könnte von einer Umgestaltung des ehemaligen Klosterplatzes und des Klostergartens profitieren. Die Flächen würden zur Umsetzung unterschiedlicher Kurse und Kulturangebote dienen und zudem Wasserspiele integrieren.

Am Mittwoch, 20.06.2018 um 18:00 Uhr, veranstaltet das Regionalmanagement im Sitzungssaal eine weitere Informationsveranstaltung zur LEADER-Förderung. Die nächste Förderphase wird voraussichtlich im Herbst 2018 stattfinden.

In der vergangenen Mitgliederversammlung der LEADER-Region „Bergisches Wasserland“ am 21.03.2018 wurde Herr Gerhard Wölwer (Dezernat vom Rheinisch-Bergischen Kreis, Dezernat IV Umwelt/Planung) zum neuen Vorsitzenden gewählt. Herr Uwe Stranz (Dezernat IV vom Oberbergischen Kreis) wurde zum ersten Stellvertreter gewählt.

Die Mitgliederversammlung beschloss ebenfalls eine Mittelumschichtung in Höhe von 196.881 € zugunsten des Handlungsfeldes 2 „Prävention, Migration und Inklusion“.



**Vergnügungsstättenkonzept  
-Sachstandsbericht-**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

Am 17.05.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt in seiner Sitzung die Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzeptes für die Hansestadt Wipperfürth als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote, wurde für die Erarbeitung des Vergnügungsstättenkonzeptes das Planungsbüro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung beauftragt. Das Auftaktgespräch fand am 13.02.2018 statt. In diesem Gespräch erläuterte der Projektleiter Herr Kahnert die Zielsetzung des Konzeptes sowie die Vorgehensweise und die weiteren Arbeitsschritte (Präsentation im Anhang 1). Des Weiteren wurde seitens des Planungsbüros der Vorschlag unterbreitet, einen Arbeitskreis zu bilden, der sich aus Ordnungsamt, Wirtschaftsförderung sowie Vertreter der Abteilung Stadt- und Raumplanung zusammensetzen sollte.

Am 28.03.2018 stellte Herr Kahnert im Rahmen des Zwischengesprächs die Ergebnisse der Bestandsanalyse dem Arbeitskreis vor (Präsentation im Anhang 2). Er ist insbesondere auf die räumliche Verteilung der gegenwärtigen Vergnügungsstätten im Stadtgebiet der Hansestadt Wipperfürth eingegangen und zeigte die Bewertung der Vergnügungsstätten nach der Lage und der äußeren Erscheinung auf. Dabei stellte sich heraus, dass im Bereich der Innenstadt der Mindestabstand von 350 m gemäß dem Ausführungsgesetz NRW Glücksspielstaatsvertrag vom 13.11.2012 (AG GlüStV NRW) zwischen den Spielhallen nicht eingehalten wird. Dieses Problem ist dem Ordnungsamt bekannt, sodass keine weiteren Genehmigungen für Vergnügungsstätten bei Nichteinhaltung des Mindestabstandes ausgesprochen werden. Sobald das Vergnügungsstättenkonzept fertiggestellt ist, werden entsprechende Schließungsverfügungen für betroffene Bereiche ausgesprochen.

Ein weiterer wichtiger Punkt war die Untersuchung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Gewerbegebiete und die Einschätzung des Planungsbüros, inwiefern diese Quartiere bzw. Gewerbegebiete eine Affinität für Vergnügungsstätten aufweisen, d.h. wie groß das Potenzial ist, dass sich hier Vergnügungsstätten ansiedeln können (Anhang 2 Seiten 27 und 39).

Im Rahmen des zweiten Zwischengesprächs, das für Ende Mai geplant ist, werden die Kriterien für die Einschätzung bzw. Beurteilung von Eignungsgebieten für die Zulassung von Vergnügungsstätten sowie potenzielle Standorte näher diskutiert. Eine Präsentation

soll die bisherigen Ergebnisse im Juni im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zusammenfassen.

Der vorläufige Zeitplan sieht wie folgt aus:

<b>Arbeitsschritt</b>	<b>Zeitraum</b>
Startgespräch – Zielsetzung, Vorgehensweise und Arbeitsschritte – Bildung Arbeitskreis bestehend aus Ordnungsamt, Wirtschaftsförderung sowie Stadt- und Raumplanung	Mitte Februar
Bestandsanalyse	Mitte Februar – Ende März
Zwischengespräch 1 – Vorstellung Funktions- und Standortanalyse	Ende März
Mitteilung im ASU am 25. April	April
Konzepterarbeitung durch das Planungsbüro	April / Mai
Zwischengespräch 2 – Einschätzung von Eignungsgebieten für die Zulassung von Vergnügungsstätten	Ende Mai
Präsentation der Teilergebnisse im ASU	Juni
Berichtsentwurf	Ende Juni
Abschlusspräsentation im Rat	Oktober oder Dezember

**Anlagen:**

Anlage 1: Präsentation Auftaktgespräch

Anlage 2: Präsentation Funktions- und Standortanalyse

# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Auftaktgespräch

- Anlass und Zielsetzung des Konzeptes
- Vorstellung der Vorgehensweise
- Unterlagen / Hintergrundinformationen
- Terminplanung
- Begleitender Arbeitskreis



# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Vorgehensweise

Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse der Vergnügungstätten

### Städtebaulich/funktionale Analyse

- des zentralen Versorgungsbereiches
- der Versorgungsbereiche in den Ortsteilen (?)
- der Gewerbestandorte
- der Mischgebiete

### Grundlage:

- Bestehende Unterlagen
- Rückkoppelung mit den lokalen Akteuren
- Eigene Einschätzungen

144/194



# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Leitfragen Versorgungsbereiche

1. Liegt ein instabiler zentraler Versorgungsbereich vor?
2. Sind innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Trading-Down-Tendenzen festzustellen?
3. Bestehen städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte für einen zentralen Versorgungsbereich bzw. sind solche Maßnahmen / Konzepte in der Vorbereitung?
4. Sind im Umfeld bzw. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches störepfindliche Nutzungen vorhanden?

145/194



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Leitfragen Gewerbestandorte

1. Hat der Standort eine besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung in Wipperfürth?
2. Existieren für den Standort städtebauliche Entwicklungskonzepte oder Entwicklungsvorstellungen?
3. Hat der Standort ein spezifisches Nutzungsprofil bzw. weist er spezifische Cluster auf, die die Entwicklung des Standortes bestimmen?
4. Hat der Standort spezifische städtebauliche Qualitäten bzw. weist er eine exponierte Lage auf?
5. Ist die Entwicklung des Standortes von einer großen Stabilität bestimmt oder finden sich im Gegenteil Aktivitäten oder Erosionstendenzen, die die zukünftige Standortentwicklung beeinflussen?

146/194

**Dr. Donato Acocella**

13.02.2018

**Stadt- und Regionalentwicklung**

[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Vorliegend

- Einzelhandelskonzept 2006
- Innenstadtentwicklungskonzept
- Denkmalsbereichssatzung
  
- Flächennutzungsplan
- Karte Gewerbestandorte
- Liste der Vergnügungstätten
- Digitales Kartenmaterial

147/194



# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Terminplanung

Startgespräch	Mitte Februar
Grundlagen	Februar / März
Erhebungen	Mitte Februar – Ende März
Zwischengespräch 1	Ende März
Rückkoppelung	April
Konzepterarbeitung	April / Mai
Zwischengespräch 2	Ende Mai
Berichtsentwurf	Ende Juni

148/194



# Vergnügungstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Vorgehensweise und Arbeitsschritte -

## Begleitender Arbeitskreis

### Beteiligt:

- Stadtplanung
- Wirtschaftsförderung
- Ordnungsamt

### Funktion:

- Beratung / Erörterung / Ergänzung / Korrektur
- der Erhebung / Situationseinschätzung
- Des Steuerungskonzeptes / der Maßnahmenempfehlungen

149/194

Dr. Donato Acocella  
13.02.2018

Stadt- und Regionalentwicklung  
[www.dr-acocella.de](http://www.dr-acocella.de)



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

- Funktions- und Standortanalyse -

Ö 1.9.4

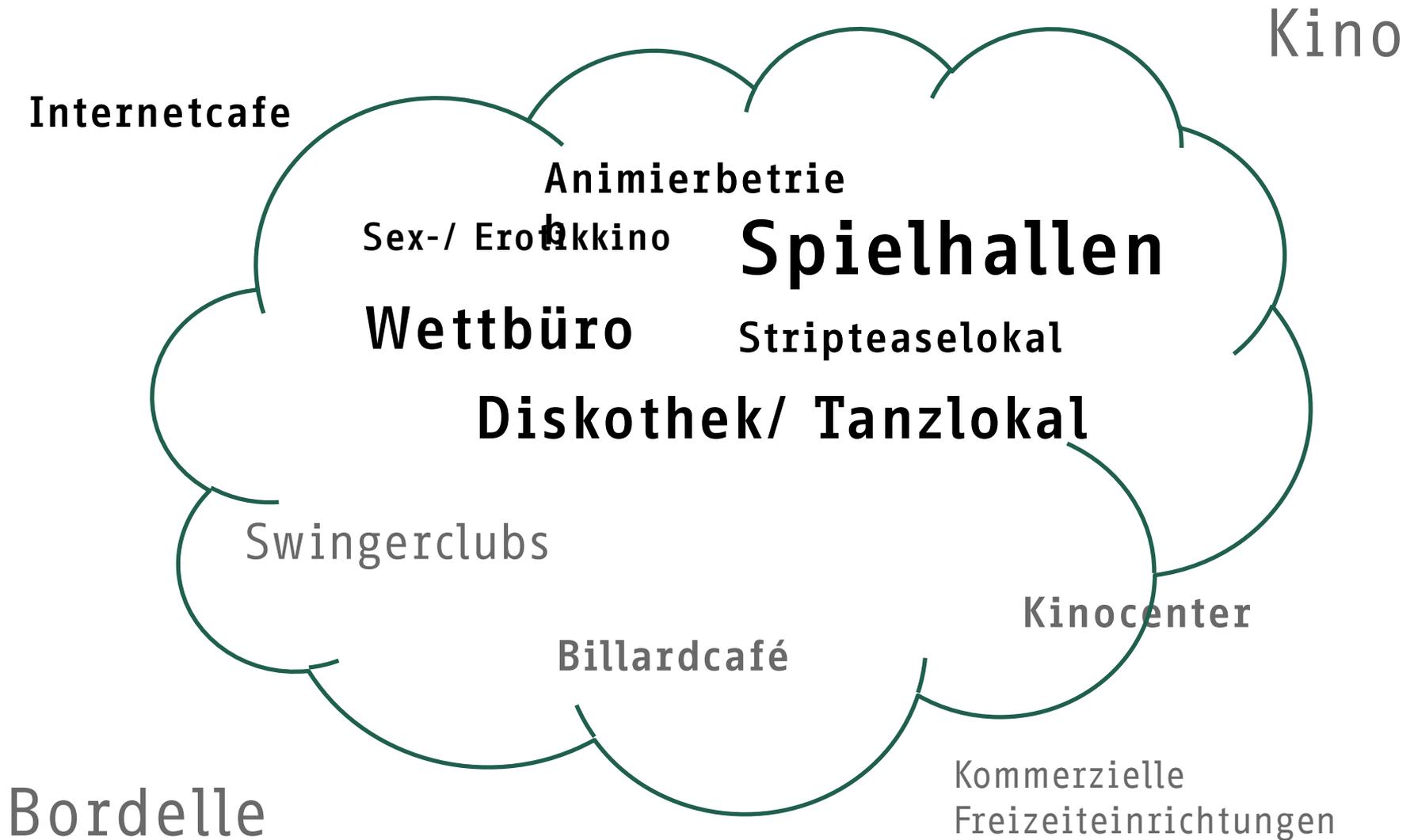


## Zwischengespräch

### Themen des Zwischengespräches

- Information über Stand der Bearbeitung
- Einschätzungen der beteiligten Akteure
- Information über laufende Entwicklungen, städtebauliche Planungen und Konzepte, sonstige kommunale Zielsetzungen
- Bestimmung von zusätzlichem Informationsbedarf





## Notwendigkeit einer Konzeption

### Rahmenbedingungen bei der Steuerung durch die Bauleitplanung

- Totalausschluss innerhalb eines Stadtgebiets ist verfassungsrechtlich nicht möglich/ problematisch! (Art. 14 GG)
- Partieller Ausschluss birgt Gefahren:
  - ohne jeweils fundierte städtebauliche Begründungen, Verdacht der planerischen Willkür und Protektionismus; → Folge: Normenkontrollverfahren
  - Verlagerungseffekte: Protektion führt zu einer Verdrängung in ungeschützte Gebiete; → Folge: Häufung von Spielhallen/ Vergnügungsstätten in unbeplanten (schwachen) Gebieten



## Notwendigkeit einer Konzeption

### Was kann eine Vergnügungsstätten-/ Spielhallenkonzeption leisten?

- Übergeordnetes städtebauliches Konzept i.S. § 1 (6) Nr. 11 BauGB
- Ableitung ortspezifischer Festsetzungen und Begründungen (Vgl. z.B. OVG NRW, Beschluss vom 02.03.2004, Az. 7 A 3622/03)
- Komplexitätsreduzierung durch Leitbildfunktion der Konzeption bezogen auf den Einzelfall
- Vereinfachung der Kommunikation zwischen Politik und Verwaltung



## Steuerungsinstrumente Vergnügungsstätten

- Grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ergibt sich aus den §§ 2 - 11 BauNVO bzw. aus dem § 34 BauGB
- Die Feinsteuerung der Zulässigkeit kann erfolgen auf der Basis
  - § 1 (5) BauNVO – Art der Nutzung und
  - § 1 (9) BauNVO – Art der Anlage
- Voraussetzung für die Feinsteuerung sind besondere städtebauliche Gründe, z.B.:
  - Vermeidung von trading-down in Innenstädten
  - Sicherung von GE-Gebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe



## Wichtige Urteile

**"Die Gemeinde darf nicht mit den Mitteln der Bauplanung ihre eigene, von der Wertung, des Bundesgesetzgebers abweichende, "Spielhallenpolitik" betreiben, indem sie diese Einrichtungen unabhängig von Erwägungen der Ordnung der Bodennutzung allgemein für ihr Gemeindegebiet ausschließt."**

BVerwG, Beschluss vom 22.05.1987, Az. 4 N 4/86

**Die Verhinderung der Möglichkeit, daß Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten einen sogenannten "trading-down-Effekt" bewirken können, kann einen besonderen städtebaulichen Grund im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO darstellen, der den Ausschluß dieser baulichen Nutzung aus einem Kerngebiet rechtfertigt.**

BVerwG, Beschluss vom 21.12.1992, Az. 4 B 182/92 bzgl. GE vgl. VG Augsburg Au 8 K 04.67



## Wichtige Urteile

Eine Verdrängungswirkung tritt immer dann auf, wenn eine Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke sowie „normalen“ Gewerbebetrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke besteht.

"Dies führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft."

VGH Mannheim (Urteil vom 22.02.2011, Az. 3 S 445/09)

„Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten.“

(BVerwG, Beschluss vom 20.12.2005, 4 B 71.05).



## Wichtige Urteile

**„In einem Gewerbegebiet ohne Vergnügungsstättennutzung kann die Ausnahmezulässigkeit nicht versagt werden, wenn nicht andere städtebaulichen Gründe dagegen sprechen.“**

VG München, Urteil v. 22.07.2004, Az. M 11 K 03.5710 - Ermessensfehler der Behörde i.S. § 114 VwGO  
VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 02.11.2006, Az. 8 S 1891/05



## Wichtige Urteile

**„Die Einführung der Wettbürosteuer mit dem Ziel der Eindämmung der Wettlokale steht nicht im Widerspruch zum Glücksspielstaatsvertrag oder zu dem zu diesem erlassenen Ausführungsgesetz“**

VG Gelsenkirchen, Urteil v. 30.07.2015, Az. 2 K 1556/15

**„Bei einer Steuer, die das Wetten in Einrichtungen besteuert, die neben der Annahme von Wettscheinen (auch an Terminals o.Ä.) auch das Mitverfolgen der Wettereignisse auf Monitoren ermöglichen (Wettbüros), handelt es sich um den Typus einer örtlichen Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a GG. Für eine Vergnügungssteuer in Gestalt einer Wettbürosteuer bildet der Wetteinsatz den sachgerechtesten Maßstab.“**

BVerwG, Urteil vom 29.06.2017, BVerwG 9 C 7.16



## Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten in den relevanten Baugebieten BauNVO 1990/ 2013

Baugebiet nach BauNVO	Nicht kerngebietstypisch	Kerngebietstypisch
§ 2 Kleinsiedlung	-	-
§ 3 Reines Wohngebiet	-	-
§ 4 Allgemeines Wohngebiet	-	-
§ 4a Besonderes Wohngebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 5 Dorfgebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (Wohnumfeld)	ausnahmsweise zulässig	-
§ 6 Mischgebiet (gewerbl. geprägt)	zulässig	-
§ 6a Urbanes Gebiet	ausnahmsweise zulässig	-
§ 7 Kerngebiet	zulässig	zulässig
§ 8 Gewerbegebiet	ausnahmsweise zulässig	ausnahmsweise zulässig
§ 9 Industriegebiet	-	-



## AG GlüStV NRW § 16 (3)

- Die Erteilung einer Erlaubnis für eine Spielhalle, die in einem baulichen Verbund mit weiteren Spielhallen steht, insbesondere in einem gemeinsamen Gebäude oder Gebäudekomplex untergebracht ist, ist ausgeschlossen (Verbot der Mehrfachkonzessionen);
- ein Mindestabstand von **350 Metern Luftlinie zu einer anderen Spielhalle** soll nicht unterschritten werden.
- Die **Spielhalle** soll **nicht** in räumlicher **Nähe** zu **öffentlichen Schulen** und **Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe** betrieben werden; dabei soll regelmäßig der **Mindestabstand nach Satz 1** zu Grunde gelegt werden.
- Die für die Erlaubnis zuständige Behörde darf unter Berücksichtigung der Verhältnisse im Umfeld des jeweiligen Standortes und der Lage des Einzelfalls von der Maßgabe zum Mindestabstand nach Satz 1, zweiter Halbsatz, und 2 abweichen. **Bauplanungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.**



## Glücksspielverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GlüSpVO NRW)

### *S 22 GlüSpVO NRW*

*(1) Die Erlaubnis zum Vermitteln von Sportwetten in Wettvermittlungsstellen darf nur erteilt werden, wenn die Wettvermittlungsstelle einen Mindestabstand von 200 Metern Luftlinie zur nächstgelegenen Wettvermittlungsstelle und zu öffentlichen Schulen und öffentlichen Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht unterschreitet.*

**Letztere Regelung ist durch Urteile des VG Köln und des OVG Münster nicht mehr anwendbar**



## Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Anwendungshinweise zum LGlüG Baden-Württemberg)

Relevant	Weiterführende Schulen Jugendheime Wohngruppen von Jugendlichen unter Betreuung des Jugendamtes Einrichtungen für den Schulsport Kinderheime Jugendherbergen
Nicht relevant	Grundschulen, Kindertagesstätten Kinderkrippen Kinderspielplätze Sportanlagen (abhängig von zeitlicher Nutzung)



## Kriterien zur Bewertung der Bereiche mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

### ❖ **Bewertungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche**

- instabiler zentraler Versorgungsbereich
- trading-down-Tendenzen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
- städtebauliche Maßnahmen/ Konzepte zur Entwicklung/ Aufwertung eines zentralen Versorgungsbereichs
- störempfindliche Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld eines zentralen Versorgungsbereichs



## Kriterien zur Bewertung der Bereiche mit Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

- ❖ **Bewertungskriterien für Gewerbegebiete und Mischgebiete**
  - allgemeine Knappheit an gewerblichen Bauflächen
  - besondere Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung
  - städtebauliche Entwicklungskonzepte/ Entwicklungsvorstellungen für den Bereich
  - spezifisches Nutzungsprofil oder spezifische Cluster, deren Entwicklung durch Vergnügungsstätten gestört wird
  - spezifische städtebauliche Qualitäten oder exponierte Lage
  - Erosionstendenzen oder Veränderungen, die zur Abwertung des Standorts führen



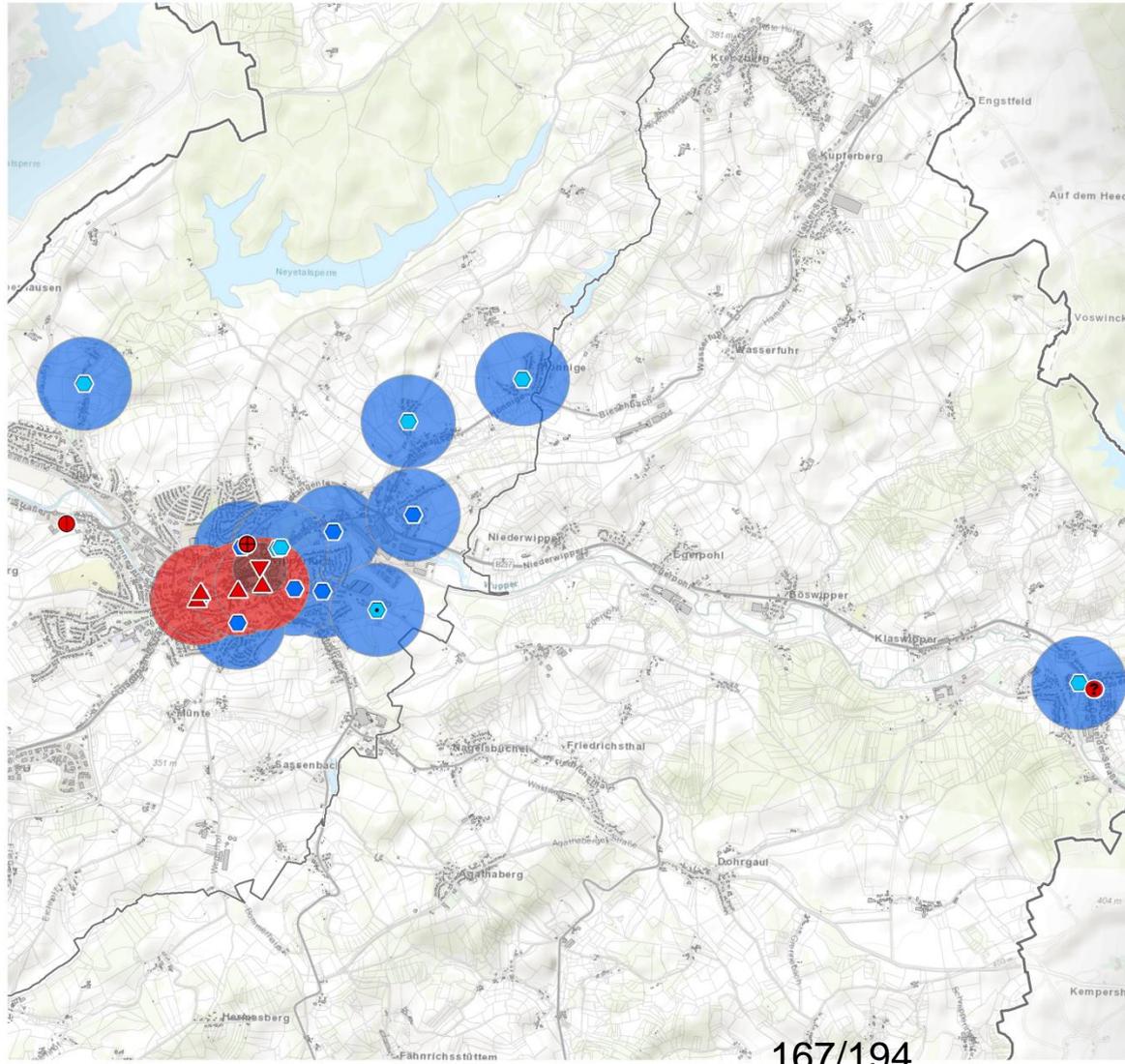
## Vergnügungstätten in Wipperfürth

- 4 Spielhallen
- 1 Wettbüro
- 1 Diskothek / Eventlokal
- 1 Nachtlokal (?)



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

## Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten - Gesamtstadt



### Vergnügungsstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- Veranstaltungszentrum
- unklar

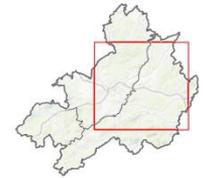
### Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

### Mindestabstände

- 350 m Radius
- Spielhalle
- sensible Einrichtung
- 200 m Radius
- Wettbüro

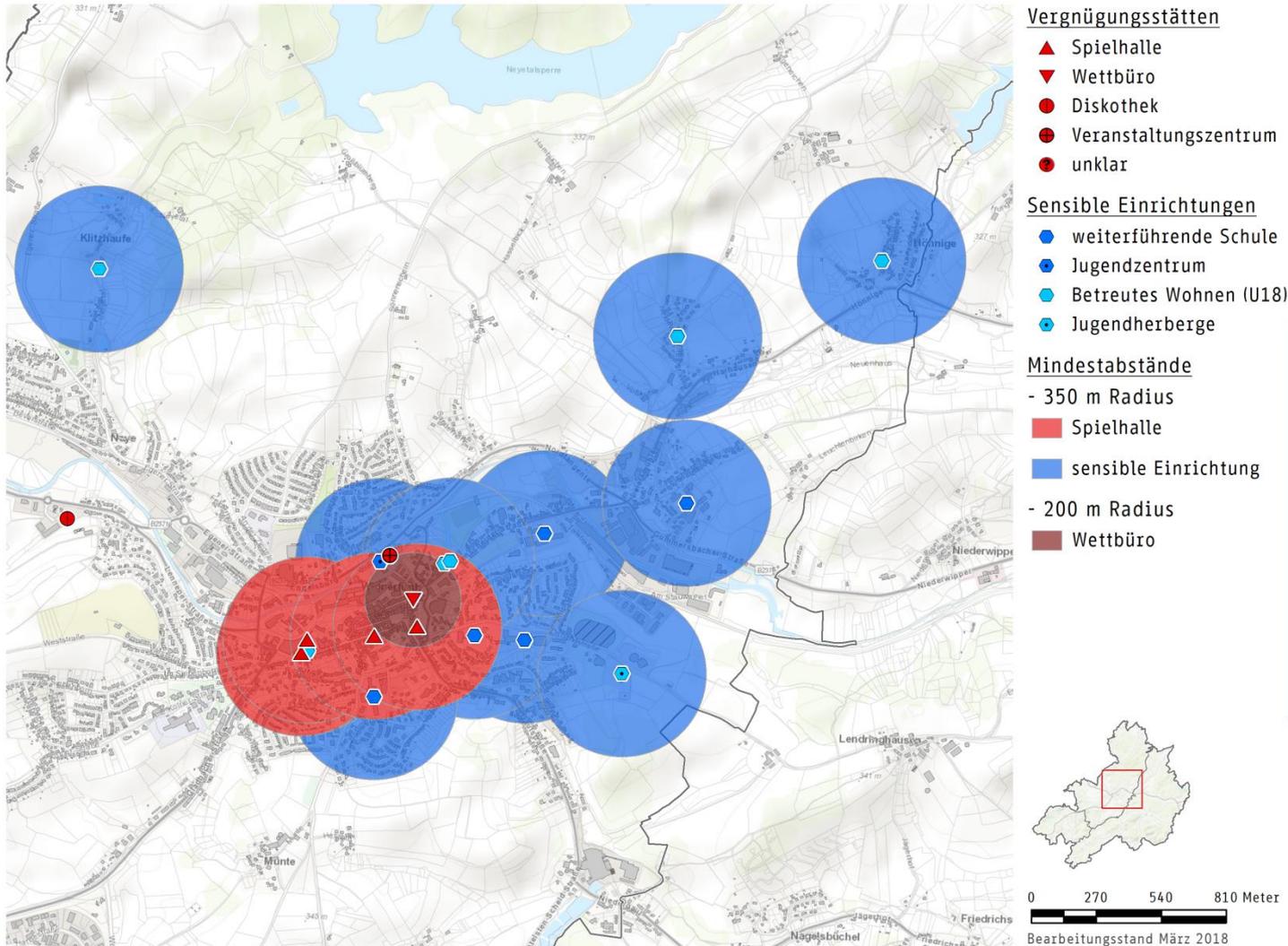
Entwurf,  
Bearbeitungsstand: 13.03.2018



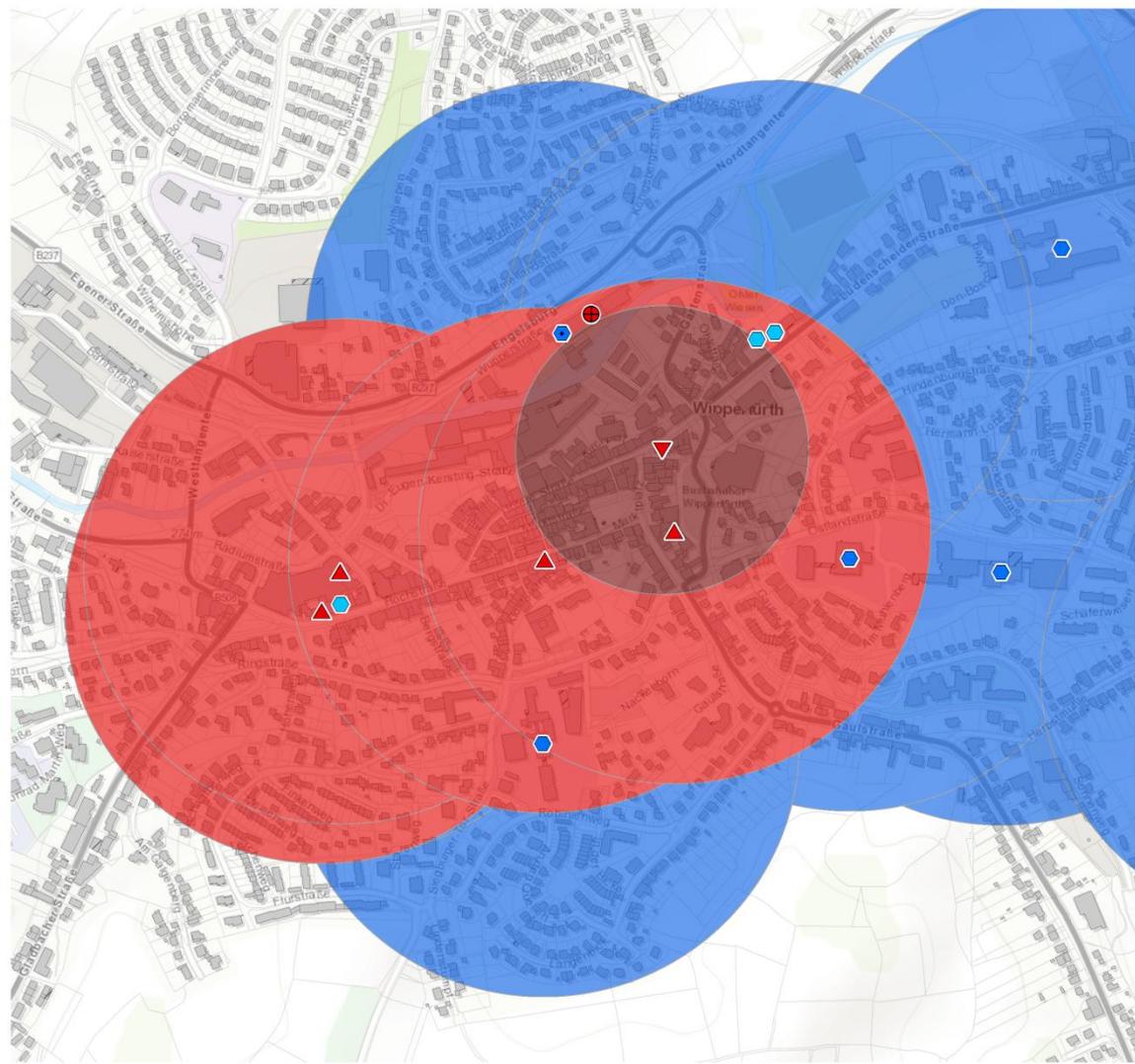
167/194



## Räumliche Verteilung Vergnügungsstätten - Kernstadt



## Räumliche Verteilung Vergnügungsstätten -Innenstadt



- Vergnügungsstätten**
- ▲ Spielhalle
  - ▼ Wettbüro
  - Diskothek
  - Veranstaltungszentrum
  - unklar

- Sensible Einrichtungen**
- weiterführende Schule
  - Jugendzentrum
  - Betreutes Wohnen (U18)
  - Jugendherberge

- Mindestabstände**
- 350 m Radius
  - Spielhalle
  - sensible Einrichtung
  - 200 m Radius
  - Wettbüro

Entwurf,  
Bearbeitungsstand: 13.03.2018



## Spielhalle Hochstraße 50



### Spielhalle

- Einzelspielhalle im Erdgeschoss
- zentrale Lage innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches
- Lage im Umgriff der Denkmalsatzung
- Auffällige Fenstergestaltung, zurückhaltende Werbung
- Schlechte städtebauliche Integration



## Spielhalle Surgeresplatz 10 (Busbahnhof)



- Lage am Busbahnhof; wichtiger Eingangsbereich zur Stadt
  - Randbereich des zentralen Versorgungsbereiches
  - Lage außerhalb des Umgriffs der Denkmalsatzung
  - Andere Freizeiteinrichtungen im gleichen Gebäude
  - Umfeld Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen
- Auffällige/aggressive Fenstergestaltung, auffällige Werbung

171/194



## Spielhalle Bahnstraße 3b-d



- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Lage im zentralen Versorgungsbereich außerhalb der Altstadt
- Lage in einer Passage, von außen nicht einsehbar
- Umfeldnutzung Einzelhandel, Wohnen in den Obergeschossen
- Zweite Spielhalle in unmittelbarer Nähe
- Unzulässige Bezeichnung
- Auffällige / aggressive Außengestaltung,
- + wegen Lage in Passage nicht wahrnehmbar



## Spielhalle Hochstraße 13



- Einzelspielhalle in Erdgeschosslage
- Zugänge von Passage und Hoher Straße
- Umfeldnutzung Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in Obergeschossen
- + Dezente Außengestaltung,
- auffällige Werbung
- Unzulässige Bezeichnung
- Andere Spielhalle in unmittelbarer Umgebung

173/194



## Wettbüro Lüdenscheider Straße 2



- Lage im zentralen Versorgungsbereich am Beginn der Altstadt
- Lage im Umgriff der Denkmalsatzung
- Umfeldnutzung, Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen, Wohnen in Obergeschossen
- + Keine anderen Vergnügungsstätten in der unmittelbaren Umgebung
- Aggressive Außengestaltung und Werbung

174/194

## Diskotheek Lenneper Straße

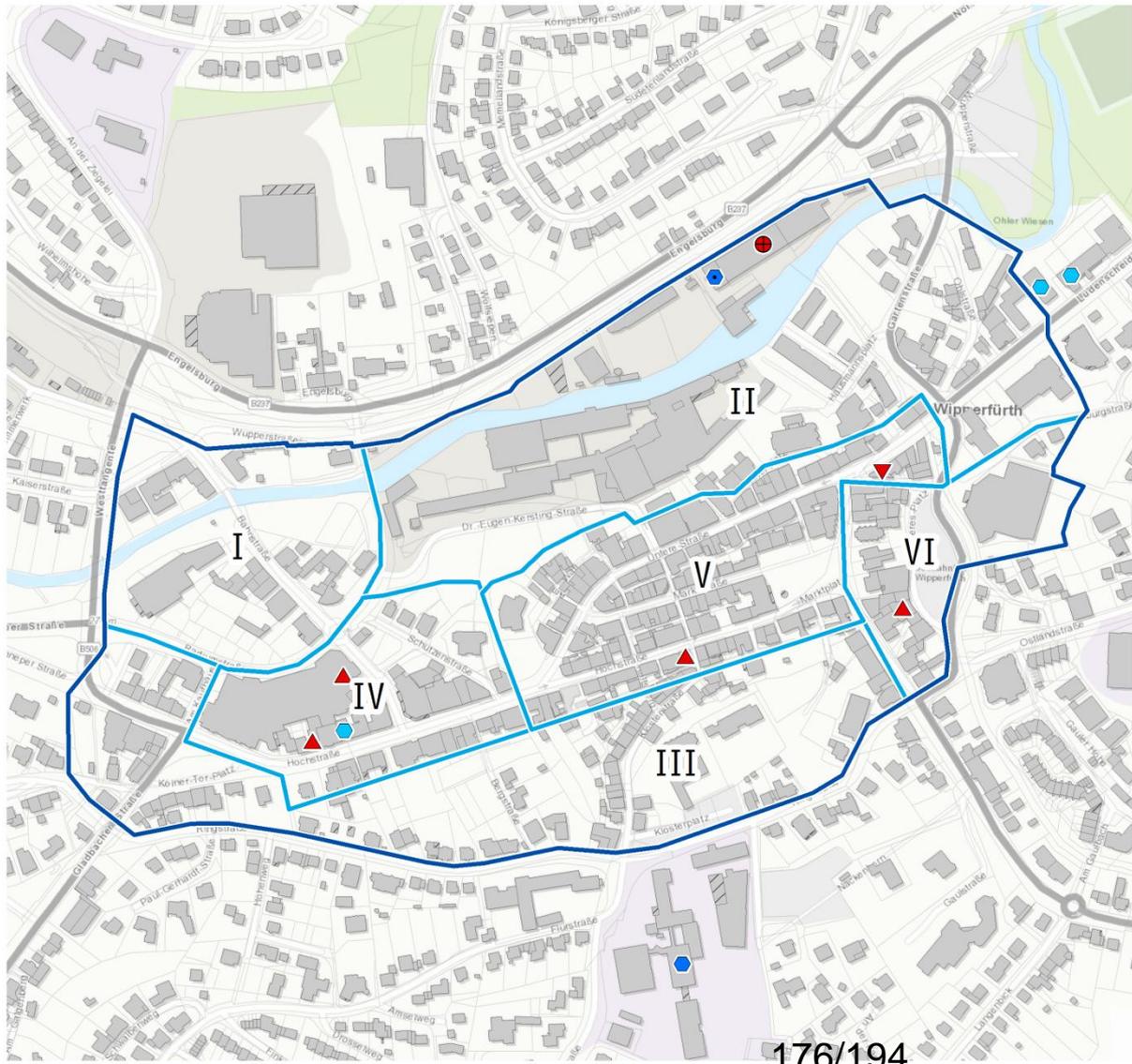


- Diskothek / Eventlokal
- Lage am Rande des Siedlungsbereiches
- Zuordnung zu einem einzelhandelsgeprägten Gewerbebereich
- + Keine störungsempfindlichen Nutzungen in der Umgebung
- + Zurückhaltender Auftritt, keine auffällige Werbung

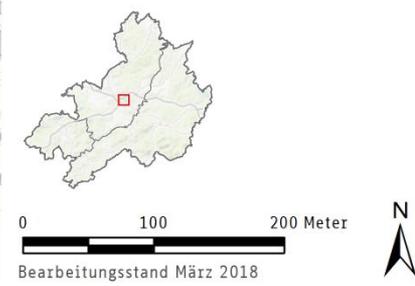
175/194



## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



- Abgrenzungen**
- zentraler Versorgungsbereich
  - Teilquartiere
- Vergnügungsstätten**
- ▲ Spielhalle
  - ▼ Wettbüro
  - Diskothek
  - Veranstaltungszentrum
  - unklar
- Sensible Einrichtungen**
- weiterführende Schule
  - Jugendzentrum
  - Betreutes Wohnen (U18)
  - Jugendherberge



176/194



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

Quartier	Bezeichnung	Nutzung	Charakteristik	Affinität für Vergnügungsstätten
I	Innenstadtrand West	Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistungen Gewerbe Grünflächen	Gering bebauter westlicher Randbereich der Innenstadt; eher geringe bauliche Nutzung; Grünzug der Wupper Discounter und Dienstleistungen	gering
II	Industriebereich Radium	Industrie/Gewerbe; Kultur	Großindustrielle Struktur in unmittelbarer Altstadtnähe; stabile gewerbliche Nutzung, keine zentrenrelevanten Nutzungen, kein Wohnen	Gering
III	Südlicher Wohnbereich	Überwiegend Wohnen	Historische Bausubstanz (Altstadtbereich); kleinteilige bauliche Struktur; weitgehend homogene Nutzung	Gering
IV	Innenstadterweiterung Hochstraße West	Einzelhandel / Dienstleistungen / Gastronomie / Wohnen	Ergänzungs-/Erweiterungsbereich zur Altstadt; Größerer Maßstab der baulichen Struktur; Platz für größere bauliche Einheiten; Standort für großflächige Handelsnutzungen	Hoch
V	Altstadt	Einzelhandel / Gastronomie / Wohnen	Historisches Zentrum; kleinteilige bauliche Struktur; Denkmalbereich, hohe städtebauliche Qualität, kleinteilige Ladenstruktur, relativ viele Leerstände (zunehmend?)	hoch
VI	Innenstadtrand / Busbahnhof	Starke Nutzungsmischung; Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit, Dienstleistung, Wohnen Öffentliche Nutzung (Busbahnhof)	Funktionale Ergänzung zur Altstadt; Standort größerer Einzelhandelsnutzungen; wichtiger Eingangsbereich zur Kernstadt (Busbahnhof) Konzentration von Publikumsverkehr	hoch

177/194



## Gewerbegebiet Klingsiepen

Klingsiepen Süd hochwertigster Standort in Wipperfürth

Gute städtebauliche Struktur, guter Ausbauzustand der Infrastruktur

Einzelne geringere Nutzungen

Abseitige Lage, dadurch weniger interessant für Vergnügungstätten

Gefahr evtl. durch Nachnutzungen bei Betriebsaufgaben



- |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Vergnügungstätten</b>            | Öffentliche/ soziale Einrichtungen |
| ▲ Spielhalle                        | öffentliche/ soziale Nutzung       |
| ▼ Wettbüro                          | Kfz & Einzelhandel                 |
| ● Diskothek                         | Kfz/ Tankstelle                    |
| ● Veranstaltungszentrum             | Einzelhandel                       |
| ● unklar                            | Dienstleistungen                   |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>       | Dienstleistung                     |
| ● weiterführende Schule             | Büro                               |
| ● Jugendzentrum                     | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit |
| ● Betreutes Wohnen (U18)            | Gastronomie                        |
| ● Jugendherberge                    | Freizeit - Sport                   |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>        | Freizeit - kommerziell             |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | Freizeit - Rotlicht                |
| ■ produzierendes Gewerbe            | Ohne Nutzung                       |
| ■ Recycling                         | Leerstand                          |
| ■ Baugewerbe                        | im Bau                             |
| Handwerk                            | untergenutzt                       |
| ■ Handwerk                          | Brache                             |
| Logistik & Großhandel               | Freifläche (ungenutzt)             |
| ■ Logistik/ Verkehr                 | Nutzungskonflikt                   |
| ■ Großhandel                        | Wohnen                             |
|                                     | Sonstiges                          |
|                                     | ■ Hühnerhaltung                    |



0 100 200 300 Meter  
Bearbeitungsstand März 2018



178/194



## Gewerbegebiet Hämmern

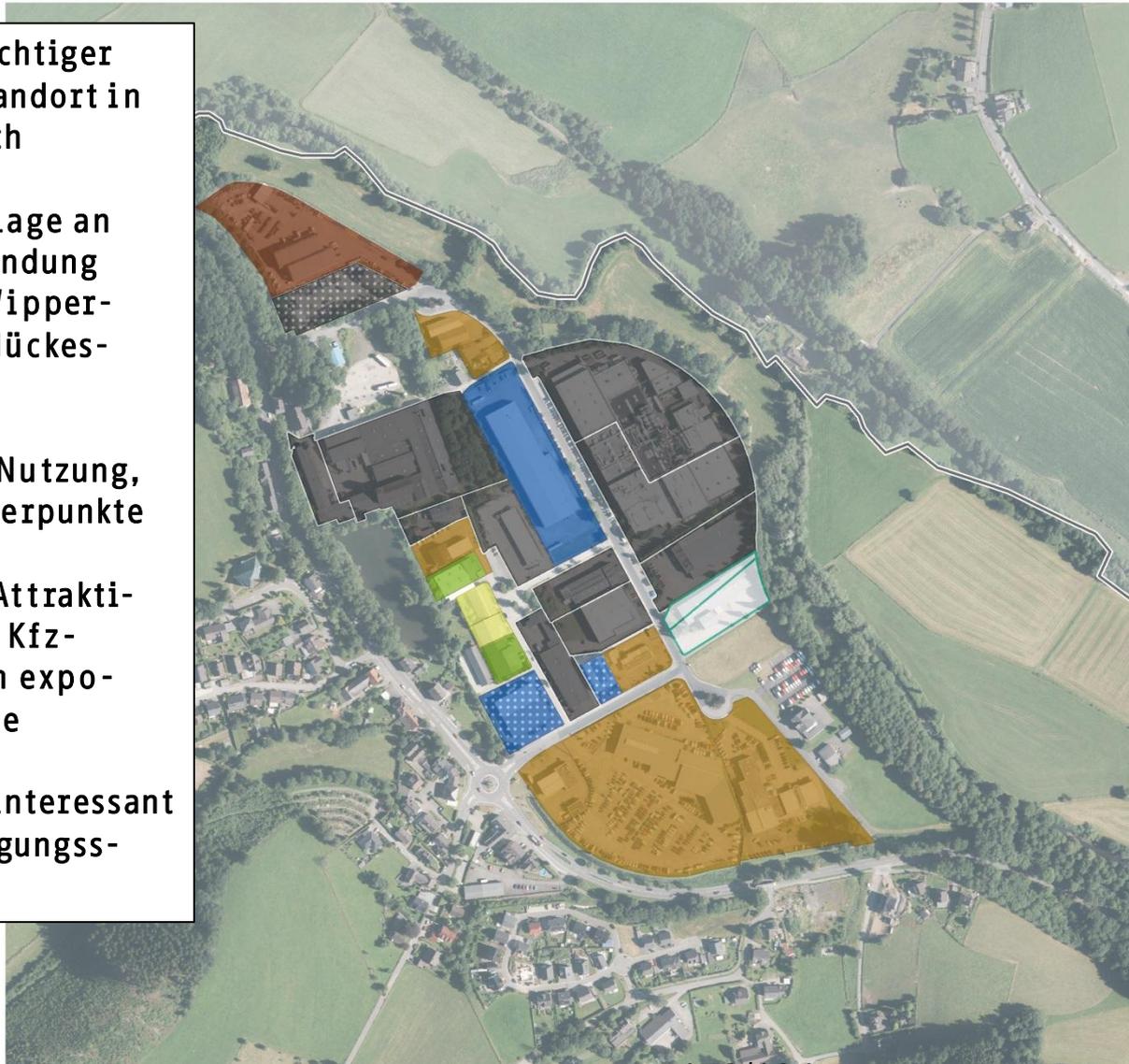
Zweiter wichtiger  
Gewerbebestandort in  
Wipperfürth

Attraktive Lage an  
Hauptverbindung  
zwischen Wipperfürth  
und Hückeswagen

Gemischte Nutzung,  
keine Schwerpunkte

Begrenzte Attraktivität  
durch Kfz-  
Gewerbe an expo-  
nierter Lage

Potenziell interessant  
für Vergnügungss-  
tätten



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | ■ öffentliche/ soziale Nutzung                |
| ▼ Wettbüro                                     |   |
| ● Diskothek                                    | <b>Kfz &amp; Einzelhandel</b>                 |
| ● Veranstaltungszentrum                        | ■ Kfz/ Tankstelle                             |
| ● unklar                                       | ■ Einzelhandel                                |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| ● weiterführende Schule                        | ■ Dienstleistung                              |
| ● Jugendzentrum                                | ■ Büro  |
| ● Betreutes Wohnen (U18)                       | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Jugendherberge                               | ■ Gastronomie                                 |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | ■ Freizeit - Sport                            |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | ■ Freizeit - kommerziell                      |
| ■ produzierendes Gewerbe                       | ■ Freizeit - Rotlicht                         |
| ■ Recycling                                    | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| ■ Baugewerbe                                   | ■ Leestand                                    |
| <b>Handwerk</b>                                | ■ im Bau                                      |
| ■ Handwerk                                     | ■ untergenutzt                                |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | ■ Brache                                      |
| ■ Logistik/ Verkehr                            | ■ Freifläche (ungenutzt)                      |
| ■ Großhandel                                   | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
|  | ■ Wohnen                                      |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | ■ Hühnerhaltung                               |



0 100 200 Meter  
Bearbeitungsstand März 2018



179/194



## Gewerbegebiet Alter Bahnhof

Zentrale Lage am  
Innenstadtrand und  
Ortseinfahrt

Hohe Anteil  
Einzelhandel und  
Freizeitgewerbe

Begrenzte städtebau-  
liche Qualität, z.T.  
nachgenutzter Alt-  
standort

Für Vergnügungs-  
stätten interessanter  
Standort



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | öffentliche/ soziale Nutzung                  |
| ▼ Wettbüro                                     | Kfz & Einzelhandel                            |
| ● Diskothek                                    | Kfz/ Tankstelle                               |
| ● Veranstaltun-<br>gszentrum                   | Einzelhandel                                  |
| ● unklar                                       | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | Dienstleistung                                |
| ● weiterführende<br>Schule                     | Büro  |
| ● Jugendzentrum                                | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Betreutes Wohnen<br>(U18)                    | Gastronomie                                   |
| ● Jugendherberge                               | Freizeit - Sport                              |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | Freizeit - kommerziell                        |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | Freizeit - Rotlicht                           |
| produzierendes Gewerbe                         | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| Recycling                                      | Leestand                                      |
| Baugewerbe                                     | im Bau  |
| <b>Handwerk</b>                                | untergenutzt                                  |
| Handwerk                                       | Brache  |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | Freifläche (ungenutzt)                        |
| Logistik/ Verkehr                              | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
| Großhandel                                     | Wohnen  |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | Hühnerhaltung                                 |



0 50 100 150 Meter  
Bearbeitungsstand März 2018



180/194



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

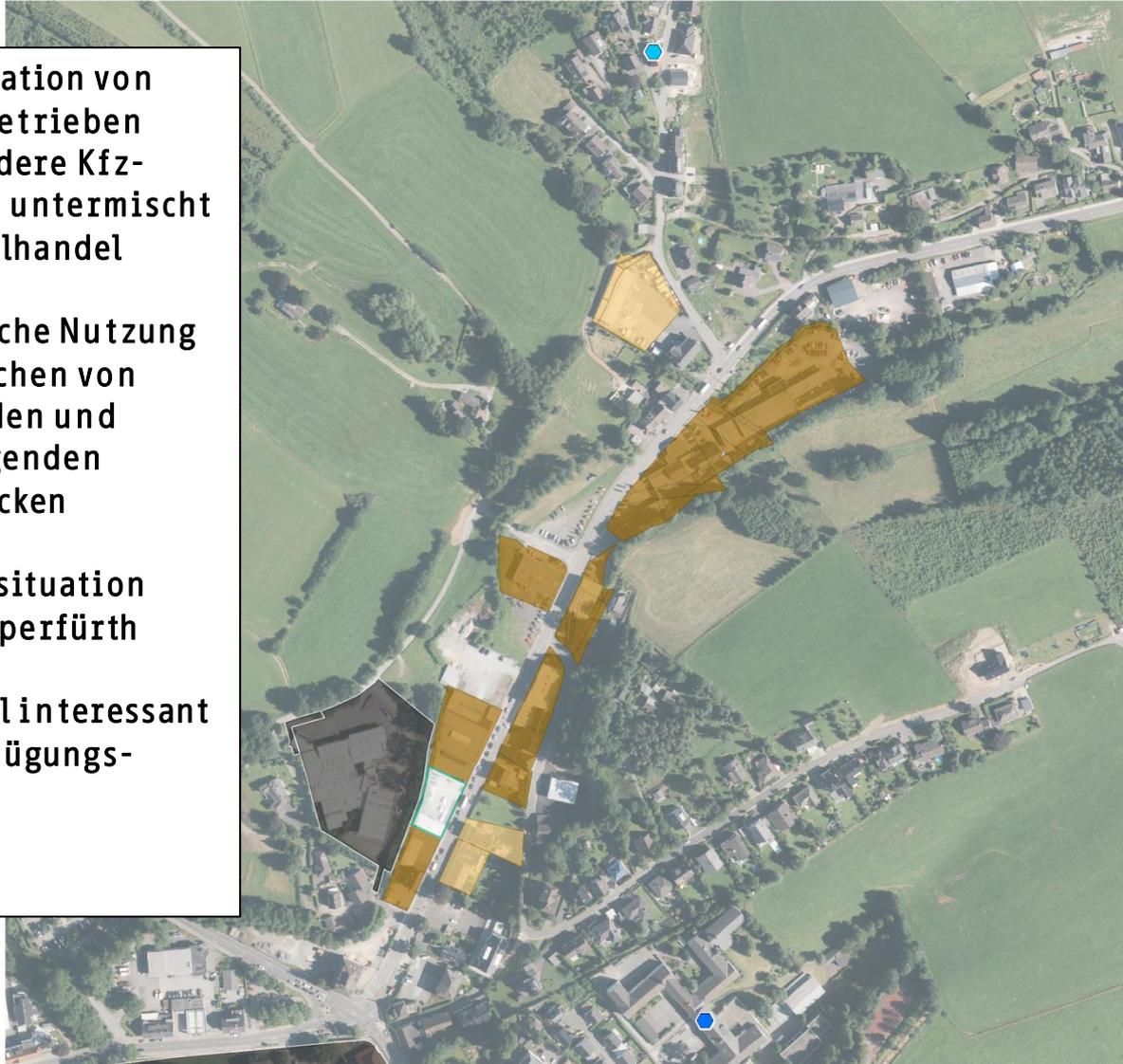
## Gewerbegebiet Talstraße

Agglomeration von kleinen Betrieben insbesondere Kfz-Gewerbe, untermischt mit Einzelhandel

Gewerbliche Nutzung unterbrochen von Leerständen und brachliegenden Grundstücken

Eingangssituation nach Wipperfürth

Potenziell interessant für Vergnügungsstätten



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | ■ öffentliche/ soziale Nutzung                |
| ▼ Wettbüro                                     | Kfz & Einzelhandel                            |
| ● Diskothek                                    | ■ Kfz/ Tankstelle                             |
| ● Veranstaltungszentrum                        | ■ Einzelhandel                                |
| ● unklar                                       | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | ■ Dienstleistung                              |
| ● weiterführende Schule                        | ■ Büro  |
| ● Jugendzentrum                                | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Betreutes Wohnen (U18)                       | ■ Gastronomie                                 |
| ● Jugendherberge                               | ■ Freizeit - Sport                            |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | ■ Freizeit - kommerziell                      |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | ■ Freizeit - Rotlicht                         |
| ■ produzierendes Gewerbe                       | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| ■ Recycling                                    | ■ Leerstand                                   |
| ■ Baugewerbe                                   | ■ im Bau                                      |
| <b>Handwerk</b>                                | ■ untergenutzt                                |
| ■ Handwerk                                     | ■ Brache                                      |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | ■ Freifläche (ungenutzt)                      |
| ■ Logistik/ Verkehr                            | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
| ■ Großhandel                                   | ■ Wohnen                                      |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | ■ Hühnerhaltung                               |



181/194



## Gewerbegebiet Niederklüppelberg

Kleinstandort in  
Entwicklung

Bisher nur einzelne  
Betriebe

Abseitige Lage an  
einem kleinen Ortsteil

Erschließung nicht  
direkt über Durch-  
gangsstraßen

Städtebauliche  
Qualität noch nicht zu  
beurteilen

Potenzial für attrak-  
tiven Standort für  
Kleingewerbe

Für Vergnügungs-  
stätten eher nicht  
interessant



- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>           | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b> |
| ▲ Spielhalle                        | öffentliche/ soziale Nutzung              |
| ▼ Wettbüro                          | Kfz & Einzelhandel                        |
| ● Diskothek                         | Kfz/ Tankstelle                           |
| ● Veranstaltungszentrum             | Einzelhandel                              |
| ● unklar                            | <b>Dienstleistungen</b>                   |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>       | ● Dienstleistung                          |
| ● weiterführende Schule             | ● Büro                                    |
| ● Jugendzentrum                     | Gastronomie, Hotellerie & Freizeit        |
| ● Betreutes Wohnen (U18)            | ● Gastronomie                             |
| ● Jugendherberge                    | ● Freizeit - Sport                        |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>        | ● Freizeit - kommerziell                  |
| Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe | ● Freizeit - Rottlicht                    |
| ■ produzierendes Gewerbe            | <b>Ohne Nutzung</b>                       |
| ■ Recycling                         | □ Leestand                                |
| ■ Baugewerbe                        | □ im Bau                                  |
| <b>Handwerk</b>                     | □ untergenutzt                            |
| ■ Handwerk                          | □ Brache                                  |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>    | □ Freifläche (ungenutzt)                  |
| ■ Logistik/ Verkehr                 | <b>Nutzungskonflikt</b>                   |
| ■ Großhandel                        | ■ Wohnen                                  |
|                                     | <b>Sonstiges</b>                          |
|                                     | ■ Hühnerhaltung                           |



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



## Gewerbegebiet Talstraße

**Dominiert durch großen Industriebetrieb**

**Im hinteren Teil (xy) kleingewerbliche Nutzung; Standort voll belegt**

**Nutzung überwiegend Kfz-Gewerbe und Handwerk**

**Durchschnittliche städtebauliche Qualität**

**Für Vergnügungsstätten aufgrund der abseitigen Lage eher weniger interessant**



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | öffentliche/ soziale Nutzung                  |
| ▼ Wettbüro                                     | Kfz & Einzelhandel                            |
| ● Diskothek                                    | ■ Kfz/ Tankstelle                             |
| ● Veranstaltungszentrum                        | ■ Einzelhandel                                |
| ● unklar                                       | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | ■ Dienstleistung                              |
| ● weiterführende Schule                        | ■ Büro  |
| ● Jugendzentrum                                | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Betreutes Wohnen (U18)                       | ■ Gastronomie                                 |
| ● Jugendherberge                               | ■ Freizeit - Sport                            |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | ■ Freizeit - kommerziell                      |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | ■ Freizeit - Rotlicht                         |
| ■ produzierendes Gewerbe                       | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| ■ Recycling                                    | ■ Leestand                                    |
| ■ Baugewerbe                                   | ■ im Bau                                      |
| <b>Handwerk</b>                                | ■ untergenutzt                                |
| ■ Handwerk                                     | ■ Brache                                      |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | ■ Freifläche (ungenutzt)                      |
| ■ Logistik/ Verkehr                            | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
| ■ Großhandel                                   | ■ Wohnen                                      |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | ■ Hühnerhaltung                               |



0 100 200 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



183/194



## Gewerbegebiet Kupferberg

**Kleinere gewerbliche Agglomeration**

**Teilweise aus Nachnutzung entstanden**

**Überwiegend gewerblich-industriell; teilweise starke Mischung in Bestandsgebäuden**

**Städtebaulich durchschnittliche Qualität**

**Stadtstrukturell Randlage**

**Für Vergnügungsstätten eher nicht interessant**



### Vergnügungsstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- Veranstaltungszentrum
- unklar

### Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

### Gewerbliche Nutzungen

- Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe

- produzierendes Gewerbe
- Recycling
- Baugewerbe

- Handwerk
- Handwerk

- Logistik & Großhandel

- Logistik/ Verkehr
- Großhandel

### Öffentliche/ soziale Einrichtungen

- öffentliche/ soziale Nutzung

- Kfz & Einzelhandel
- Kfz/ Tankstelle
- Einzelhandel

### Dienstleistungen

- Dienstleistung
- Büro

### Gastronomie, Hotellerie & Freizeit

- Gastronomie
- Freizeit - Sport
- Freizeit - kommerziell
- Freizeit - Rotlicht

### Ohne Nutzung

- Leestand
- im Bau
- untergenutzt
- Brache
- Freifläche (ungenutzt)

### Nutzungskonflikt

- Wohnen

### Sonstiges

- Hühnerhaltung



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



184/194



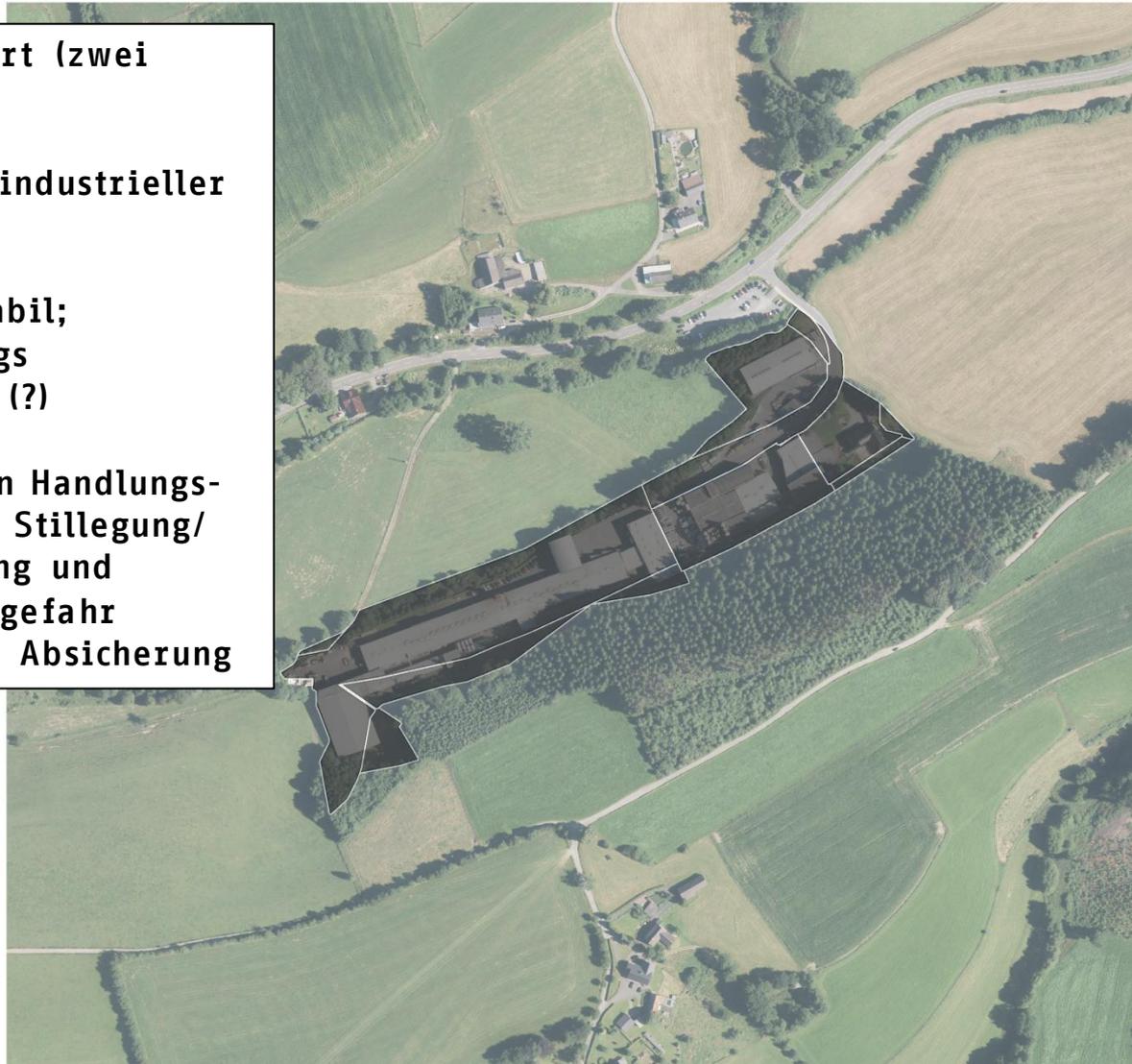
## Gewerbegebiet Biesenbach

**Kleinstandort (zwei Betriebe)**

**Deutlicher industrieller Charakter**

**Nutzung stabil; Erweiterungsaktivitäten (?)**

**Derzeit kein Handlungsbedarf; bei Stilllegung/ Abwanderung und Umnutzungsgefahr  
Planerische Absicherung**



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | ■ öffentliche/ soziale Nutzung                |
| ▼ Wettbüro                                     | <b>Kfz &amp; Einzelhandel</b>                 |
| ● Diskothek                                    | ■ Kfz/ Tankstelle                             |
| ● Veranstaltungszentrum                        | ■ Einzelhandel                                |
| ● unklar                                       | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | ■ Dienstleistung                              |
| ● weiterführende Schule                        | ■ Büro  |
| ● Jugendzentrum                                | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Betreutes Wohnen (U18)                       | ■ Gastronomie                                 |
| ● Jugendherberge                               | ■ Freizeit - Sport                            |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | ■ Freizeit - kommerziell                      |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | ■ Freizeit - Rotlicht                         |
| ■ produzierendes Gewerbe                       | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| ■ Recycling                                    | ■ Leerstand                                   |
| ■ Baugewerbe                                   | ■ im Bau                                      |
| <b>Handwerk</b>                                | ■ untergenutzt                                |
| ■ Handwerk                                     | ■ Brache                                      |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | ■ Freifläche (ungenutzt)                      |
| ■ Logistik/ Verkehr                            | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
| ■ Großhandel                                   | ■ Wohnen                                      |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | ■ Hühnerhaltung                               |



0 100 200 Meter  
Bearbeitungsstand März 2018

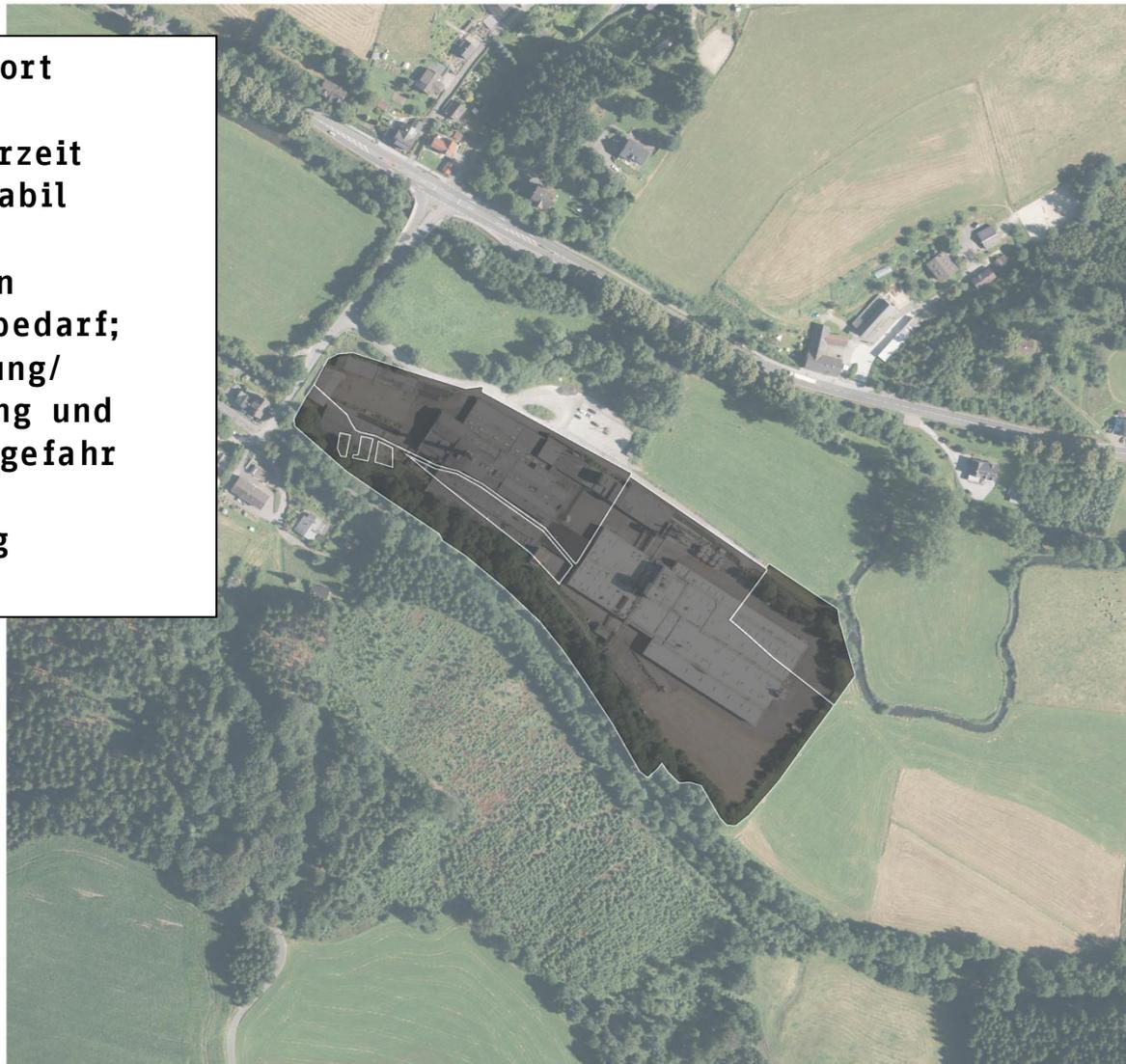


## Gewerbegebiet Egerpohl

**Einzelstandort**

**Nutzung derzeit  
offenbar stabil**

**Derzeit kein  
Handlungsbedarf;  
bei Stilllegung/  
Abwanderung und  
Umnutzungsgefahr  
Planerische  
Absicherung**



### Vergnügungsstätten

- ▲ Spielhalle
- ▼ Wettbüro
- Diskothek
- ⊕ Veranstaltungszentrum
- ⊙ unklar

### Sensible Einrichtungen

- weiterführende Schule
- Jugendzentrum
- Betreutes Wohnen (U18)
- Jugendherberge

### Gewerbliche Nutzungen

#### Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe

- produzierendes Gewerbe
- Recycling
- Baugewerbe

#### Handwerk

- Handwerk

#### Logistik & Großhandel

- Logistik/ Verkehr
- Großhandel

### Öffentliche/ soziale Einrichtungen

- öffentliche/ soziale Nutzung

### Kfz & Einzelhandel

- Kfz/ Tankstelle
- Einzelhandel

### Dienstleistungen

- Dienstleistung
- Büro

### Gastronomie, Hotellerie & Freizeit

- Gastronomie
- Freizeit - Sport
- Freizeit - kommerziell
- Freizeit - Rotlicht

### Ohne Nutzung

- Leestand
- im Bau
- untergenutzt
- Brache
- Freifläche (ungenutzt)

### Nutzungskonflikt

- Wohnen

### Sonstiges

- Hühnerhaltung



Bearbeitungsstand März 2018



186/194



# Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Wipperfürth

## Gewerbegebiet Lenneper Straße

Einzelhandels-  
dominierter  
Standort

Zentrale Lage an  
Einfallstraße  
nach Wipperfürth

Gastronomie und  
Vergnügungs-  
stätte im Gebiet

Städtebauliche  
Qualität tenden-  
ziell überdurch-  
schnittlich

Hochinteressant  
für Vergügungs-  
stätten



- Vergnügungsstätten**
- ▲ Spielhalle
  - ▼ Wettbüro
  - Diskothek
  - Veranstaltungszentrum
  - unklar
- Sensible Einrichtungen**
- weiterführende Schule
  - Jugendzentrum
  - Betreutes Wohnen (U18)
  - Jugendherberge
- Gewerbliche Nutzungen**
- Produzierendes Gewerbe & Baugewerbe
    - produzierendes Gewerbe
    - Recycling
    - Baugewerbe
  - Handwerk
    - Handwerk
  - Logistik & Großhandel
    - Logistik/ Verkehr
    - Großhandel
- Öffentliche/ soziale Einrichtungen**
- öffentliche/ soziale Nutzung
  - Kfz & Einzelhandel
  - Kfz/ Tankstelle
  - Einzelhandel
- Dienstleistungen**
- Dienstleistung
  - Büro
- Gastronomie, Hotellerie & Freizeit**
- Gastronomie
  - Freizeit - Sport
  - Freizeit - kommerziell
  - Freizeit - Rotlicht
- Ohne Nutzung**
- Leestand
  - im Bau
  - untergenutzt
  - Brache
  - Freifläche (ungenutzt)
- Nutzungskonflikt**
- Wohnen
- Sonstiges**
- Hühnerhaltung



0 50 100 Meter  
Bearbeitungsstand März 2018



187/194



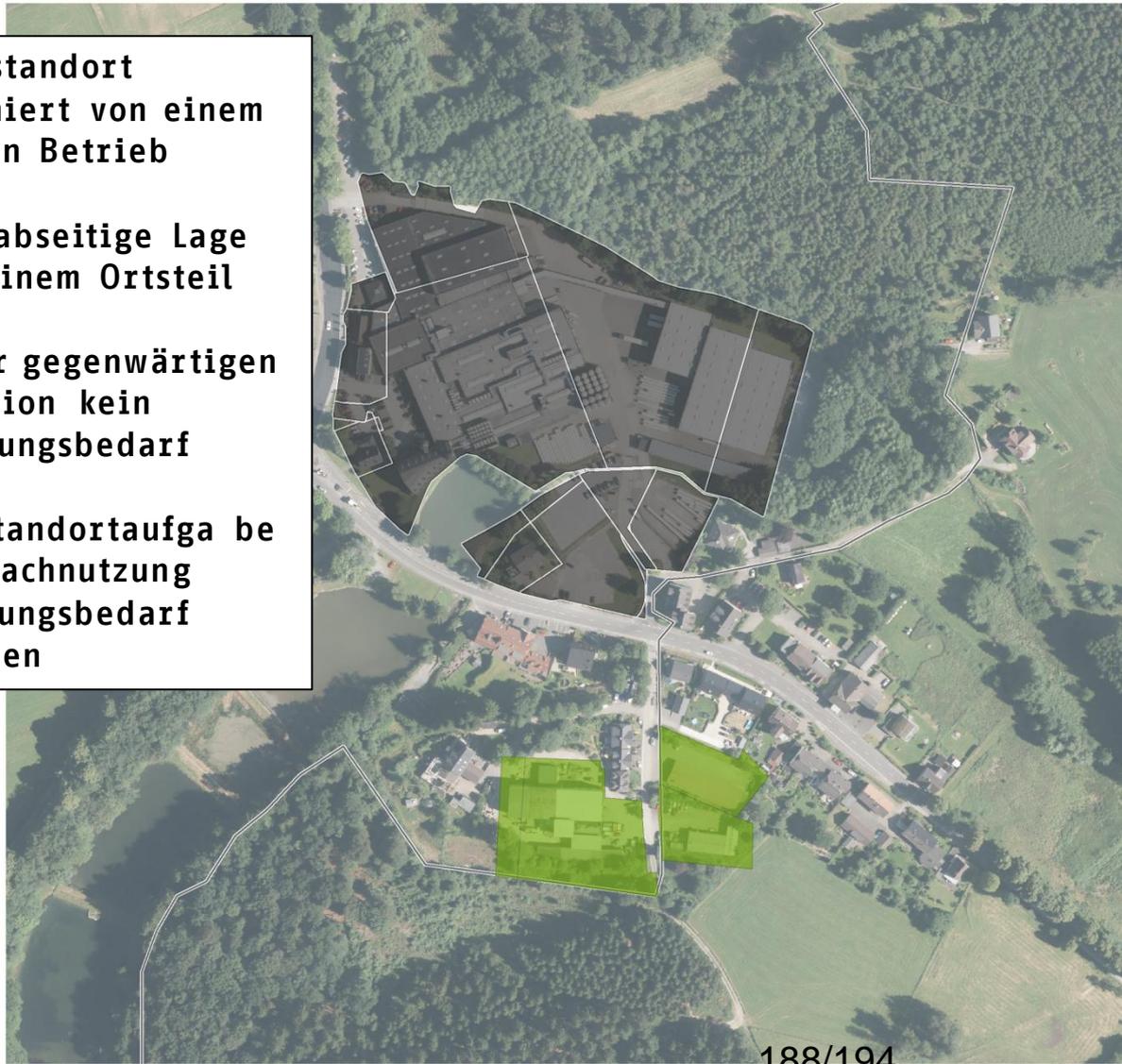
## Gewerbegebiet Niedergaul

**Kleinstandort  
dominiert von einem  
großen Betrieb**

**Eher abseitige Lage  
in kleinem Ortsteil**

**In der gegenwärtigen  
Situation kein  
Handlungsbedarf**

**Bei Standortaufgabe  
und Nachnutzung  
Handlungsbedarf  
gegeben**



- |  |   |
|--|---|
| <b>Vergnügungsstätten</b>                      | <b>Öffentliche/ soziale Einrichtungen</b>     |
| ▲ Spielhalle                                   | ■ öffentliche/ soziale Nutzung                |
| ▼ Wettbüro                                     | Kfz & Einzelhandel                            |
| ● Diskothek                                    | ■ Kfz/ Tankstelle                             |
| ● Veranstaltungszentrum                        | ■ Einzelhandel                                |
| ● unklar                                       |   |
| <b>Sensible Einrichtungen</b>                  | <b>Dienstleistungen</b>                       |
| ● weiterführende Schule                        | ■ Dienstleistung                              |
| ● Jugendzentrum                                | ■ Büro  |
| ● Betreutes Wohnen (U18)                       | <b>Gastronomie, Hotellerie &amp; Freizeit</b> |
| ● Jugendherberge                               | ■ Gastronomie                                 |
|  | ■ Freizeit - Sport                            |
| <b>Gewerbliche Nutzungen</b>                   | ■ Freizeit - kommerziell                      |
| <b>Produzierendes Gewerbe &amp; Baugewerbe</b> | ■ Freizeit - Rotlicht                         |
| ■ produzierendes Gewerbe                       | <b>Ohne Nutzung</b>                           |
| ■ Recycling                                    | ■ Leestand                                    |
| ■ Baugewerbe                                   | ■ im Bau                                      |
| <b>Handwerk</b>                                | ■ untergenutzt                                |
| ■ Handwerk                                     | ■ Brache                                      |
| <b>Logistik &amp; Großhandel</b>               | ■ Freifläche (ungenutzt)                      |
| ■ Logistik/ Verkehr                            | <b>Nutzungskonflikt</b>                       |
| ■ Großhandel                                   | ■ Wohnen                                      |
|  | <b>Sonstiges</b>                              |
|  | ■ Hühnerhaltung                               |



0 50 100 150 Meter

Bearbeitungsstand März 2018



188/194



## Einschätzung der Gewerbegebiete / Gewerbestandorte

Gebiet	Lage im Stadtgebiet	Nutzungsstruktur	Städtebauliche Qualität	Affinität für Vergnügungsstätten
Klingsiepen	Außenbereich; abgesetzt von Bundesstraße	Handwerklich-industriell	überdurchschnittlich	Mittel/gering
Hämmern	Außenbereich; direkt an Bundesstraße	gemischt	durchschnittlich	hoch
Alter Bahnhof	Randlage zur Innenstadt; an Umgehungsstraße	Einzelhandel / Industrie / Handwerk / Freizeit	durchschnittlich	Hoch
Untere Talstraße	Innenstadtrand; Einfahrt zur Stadt	Kfz-Gewerbe / Einzelhandel; Brachflächen	durchschnittlich	Hoch
xy	Außenbereich	Handwerk (in Entwicklung)	Potenziell höherwertig	Gering
Talstraße	Randlage zur Innenstadt	Industrie; Handwerk / Kfz-Gewerbe	durchschnittlich	Mittel/gering
Kupferberg	Außenbereich; Zuordnung zu Ortsteil	Industrie; Handwerk / Freizeit / Dienstleistungen	durchschnittlich	Mittel
Lenneper Straße	Randlage zur Kernstadt	Einzelhandel / Gastronomie	Durchschnittlich	hoch



## Kriterien für die Einschätzung / Beurteilung als Eignungsgebiet für die Zulassung von Vergnügungsstätten - zentrale Versorgungsbereiche -

**Verfügbarkeit:** Vielzahl Leerstände, Nachnutzungsdruck,  
Verdrängungseffekte (von Nutzungen mit geringerer Miete)

**Nutzungsstruktur:** Trading-Down-Effekte, Mindernutzungen,  
Branchenstruktur, Funktionsmix, bestehende Vergnügungsstätten,  
unterbrochener Besatz (Wohnnutzungen), fehlende Dichte,

**Erscheinungsbild:** städtebauliche Einheit, städtebauliche Qualitäten,  
kompakte Strukturen, Aufenthaltsqualität, Frequenz,  
Entwicklungschancen, Investitionsmöglichkeiten, Aufwertungsarbeiten



## Kriterien für die Einschätzung / Beurteilung als Eignungsgebiet für die Zulassung von Vergnügungsstätten - Gewerbegebiete -

**Verfügbarkeit** gewerblicher Nutzflächen oder generelle Flächenknappheit

**Nutzungsstruktur:** Homogene gewerbliche Nutzung, ggf. Branchenschwerpunkte oder heterogene Nutzungsmischung mit gebietsfremden Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel, Sport etc.)

**Erscheinungsbild:** hochwertige Bebauung, einheitliches städtebauliches Konzept, geordnete Grundstücksflächen, Gestaltung/Begrünung im öffentlichen Raum oder Zweckbauten mit geringer Qualität, ungeordnete Baustruktur, unterlassene Instandhaltung, wilde Lagerflächen

**Funktion:** spezielle Funktionsbestimmung (Technologiepark, Logistikstandort, Handwerkerpark o. dgl.) oder keine spezielle Funktion





**Beitritt Wipperfürth zum Zukunftsnetz Mobilität NRW  
Antrag des Rats Herrn Frank Mederlet und der SPD-Fraktion vom 24.11.2016  
-Sachstandsbericht-**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 01.02.2017 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 1.8.1 der Antrag des Rats Herrn Frank Mederlet / SPD Fraktion vom 24.11.2016 beraten. Inhalt des Antrages ist der Beitritt der Hansestadt Wipperfürth zum Zukunftsnetz Mobilität NRW. In der Sitzung wurde der Beschlusstext insofern geändert, dass ein Beitritt zunächst ausgesetzt wird.

In der letzten Sitzung des Ausschusses am 31.01.2018 gab der Klimaschutz- und Mobilitätsmanager der Gemeinde Lindlar einen Erfahrungsbericht zur Mitgliedschaft im Zukunftsnetzwerk. Die vorgetragene Präsentation wurde der Niederschrift zur Sitzung beigefügt. Derzeit befindet sich die Verwaltung in der Prüfung der Fördermöglichkeiten für die Weiterbildung des städtischen Klimaschutzmanagers zum Mobilitätsmanager. Angedacht ist, in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 13.06.2018 über den oben genannten Antrag der SPD Fraktion einen Beschluss fassen zu lassen.



I - Ordnung

**Geschwindigkeitsmessung in der Unteren Straße -Sachstandsbericht-**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Beschlussqualität</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 31.01.2018 kam die Frage auf, ob und inwiefern Transport- und Lieferverkehr in der Unteren Straße zeitlich befristet werden kann.

Im Innenstadtbereich befinden sich derzeit zwei sogenannte „Ladezonen“ (Untere Straße und Bahnstraße)

Grundsätzlich sind die Ladezonen als zeitlich befristete Anlieferzone für den Verkehrsteilnehmer gedacht. Diese sind mit dem Verkehrszeichen 286 (eingeschränktes Halteverbot) auch so ausgewiesen. Be- und Entladevorgänge sind dadurch zulässig, dauerhaftes Parken nicht. Durch diese Regelung soll ein möglichst hoher Anteil an Wechselparkvorgängen erreicht werden und das Zuparken der Ladezonen verhindert werden.

Die derzeitige Verkehrsbeschilderung wird allerdings (teilweise auch aus Unkenntnis der Verkehrsteilnehmer) von vielen Fahrzeugführern nicht beachtet und die Ladezone wird auch als Parkplatz genutzt und dementsprechend zugeparkt. Um zu gewährleisten, dass die Ladezone auch nur als Ladezone genutzt wird, soll daher künftig das Verkehrszeichen 283 (absolutes Halteverbot) mit dem Zusatz „Be- und Entladen frei“ angebracht werden. Somit ist dann rechtlich gewährleistet, dass der Transport- und Lieferverkehr die Ladezone lediglich zum Be- und Entladen nutzen kann und darf. Auch könnten, wenn gewünscht, Anlieferzeiten festgelegt werden. Wie z. B. Werktags von 6 – 20 Uhr.



I - Ordnung

**Lichtzeichensignalanlagen im Stadtgebiet**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Beschlussqualität</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	25.04.2018	Kenntnisnahme

Bezugnehmend auf die Mitteilung über die Lichtzeichensignalanlagen aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 31.01.2018 (s. a. Vorlage M/2018/091) wird nachfolgend ergänzend erläutert, wie eine Ampelschaltung zustande kommt und wer dafür verantwortlich bzw. zuständig ist:

Im Stadtgebiet gibt es aktuell neun stationäre Ampelanlagen, die sich im Besitz des Landesbetriebs Straßenbau NRW befinden. Dieser ist somit auch für die Wartung der Anlagen verantwortlich. Die Hansestadt Wipperfürth ordnet aber für jede Ampel einen sogenannten Phasenablaufplan an. Diese Pläne werden anhand einer Verkehrszählung durch ein Ingenieurbüro erstellt. Die Kosten für die Hansestadt Wipperfürth belaufen sich hier pro Auftrag auf 4.500 Euro.

Die vom Ingenieurbüro erstellten Pläne über die Länge der Grünphasen werden durch die Stadt an den Landesbetrieb übergeben, der dann den Ampelhersteller mit der Programmierung der Ampelanlagen beauftragt. Die letzte Änderung des Ablaufplans wurde im Juni 2017 angepasst. Hier wurde die Grünphase für die Ringstraße auf 15 Sekunden verlängert.

Sobald ein Defekt an den Ampelanlagen vorliegt (z. B. defekte Induktionsschleifen in der Fahrbahn) greift die Anlage auf ein Standard-Programm zurück. Sobald ein solcher Defekt bekannt wird, ergeht eine Mitteilung an den Landesbetrieb, damit dieser einen Techniker beauftragen kann, um den Missstand abzustellen und die Ampelanlage wieder auf den programmierten Ablaufplan zurückgreifen kann.

# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung	1
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1.2 Bericht über die Ausführung der Beschlüsse	
Mitteilung M/2018/143	5
TOP Ö 1.4.1 Bebauungsplan Nr. 32 Wohngebiet Langenbick, 10. Änderung	
Vorlage V/2018/785	11
Anlage 1 neu V/2018/785	13
Anlage 2 V/2018/785	15
Anlage 3 V/2018/785	17
TOP Ö 1.4.2 Bebauungsplan Nr. 38 Wolfsiepen, 11. Änderung	
Vorlage V/2018/786	18
Anlage 1 V/2018/786	20
TOP Ö 1.4.3 Bebauungsplan Nr. 48.3.b Gewerbe West - Neyemündung, 2. Änderung	
Vorlage V/2018/787	21
Anlage 1 V/2018/787	23
Anlage 2 V/2018/787	24
TOP Ö 1.4.4 Bebauungsplan Nr. 49 Gewerbegebiet Klingsiepen, 2. Änderung	
Vorlage V/2018/788	25
Anlage 1 V/2018/788	27
Anlage 2 V/2018/788	28
Anlage 3 V/2018/788	29
TOP Ö 1.4.5 Bebauungsplan Nr. 110 Don-Bosco-Weg, 1. Änderung	
Vorlage V/2018/789	30
Anlage 1 V/2018/789	32
Anlage 2 V/2018/789	34
TOP Ö 1.4.6 Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt	
Vorlage V/2018/790	35
Anlage 1 V/2018/790	37
TOP Ö 1.4.7 Außenbereichssatzung Dörpinghausen, 3. Änderung	
Vorlage V/2018/791	38
Anlage1 V/2018/791	40
Anlage2 V/2018/791	41
TOP Ö 1.4.8 Integriertes Handlungskonzept, Ausgestaltung Marktplatz	
Vorlage V/2018/792	42
Anlage 1 V/2018/792	44
Anlage 2 V/2018/792	46
Anlage 3 V/2018/792	47
Anlage 4 V/2018/792	48
TOP Ö 1.6.1 Bebauungsplan Nr. 20.77 Siebenborn / Alte Kölner Straße, 4. vereinf	
Vorlage V/2018/793	49
Anlage 1 V/2018/793	52
Anlage 2 V/2018/793	53
Anlage 3 V/2018/793	55
Anlage 4 V/2018/793	56
TOP Ö 1.6.2 Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern, 9. vereinfachte Ände	
Vorlage V/2018/794	62
Anlage 1 V/2018/794	65

Anlage 2 V/2018/794	66
Anlage 3 V/2018/794	67
Anlage 4 V/2018/794	68
TOP Ö 1.6.3 Bebauungsplan Nr. 34 Kreuzberg-Lehmkuhlen, 7. Vereinfachte Änderung	
Vorlage V/2018/795	74
Anlage 1 V/2018/795	78
Anlage 2_Abgrenzung V/2018/795	80
Anlage 3_Änderung Festsetzung V/2018/795	81
Anlage 4_Begründung V/2018/795	82
TOP Ö 1.6.4 Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. vereinfachte Änderung	
Vorlage V/2018/796	86
Anlage1 V/2018/796	89
Anlage2 V/2018/796	91
Anlage3 V/2018/796	92
Anlage4 V/2018/796	93
TOP Ö 1.6.5 Bebauungsplan Nr. 107 Nackenborn, 1. vereinfachte Änderung	
Vorlage V/2018/797	98
Anlage 1 V/2018/797	101
Anlage 2 V/2018/797	103
Anlage 3 V/2018/797	104
Anlage 4 V/2018/797	106
TOP Ö 1.6.6 Außenbereichssatzung Bergesbirken	
Vorlage V/2018/798	109
Anlage 1 V/2018/798	113
Anlage 2 V/2018/798	118
Anlage 3 V/2018/798	119
TOP Ö 1.6.7 Satzung der Hansestadt Wipperfürth über eine Veränderungssperre für	
Vorlage V/2018/799	123
Anlage 1 V/2018/799	125
TOP Ö 1.7.1 Kreisverkehr Westtangente Kunst und Abrechnung	
Deckblatt mit Antwort F/2018/209	128
Anlage: Anfrage der SPD-Fraktion F/2018/209	130
TOP Ö 1.7.2 Breitbandausbau im Außenbereich;	
Anfrage F/2018/208	131
Anfrage der CDU-Fraktion vom 08.04.2018 F/2018/208	133
TOP Ö 1.9.1 Integriertes Handlungskonzept	
Mitteilung M/2018/144	134
TOP Ö 1.9.2 Integriertes Handlungskonzept	
Mitteilung M/2018/145	135
Anlage 1 M/2018/145	137
TOP Ö 1.9.3 Förderprojekte der Europäischen Union im ländlichen Raum, LEADER Re	
Mitteilung M/2018/146	140
TOP Ö 1.9.4 Vergnügungsstättenkonzept	
Mitteilung M/2018/147	141
Anlage 1 M/2018/147	143
Anlage 2 M/2018/147	150
TOP Ö 1.9.5 Beitritt Wipperfürth zum Zukunftsnetz Mobilität NRW	
Mitteilung M/2018/148	192
TOP Ö 1.9.6 Geschwindigkeitsmessung in der Unteren Straße -Sachstandsbericht-	

Mitteilung M/2018/141	193
TOP Ö 1.9.7 Lichtzeichensignalanlagen im Stadtgebiet	
Mitteilung M/2018/142	194
Inhaltsverzeichnis	195