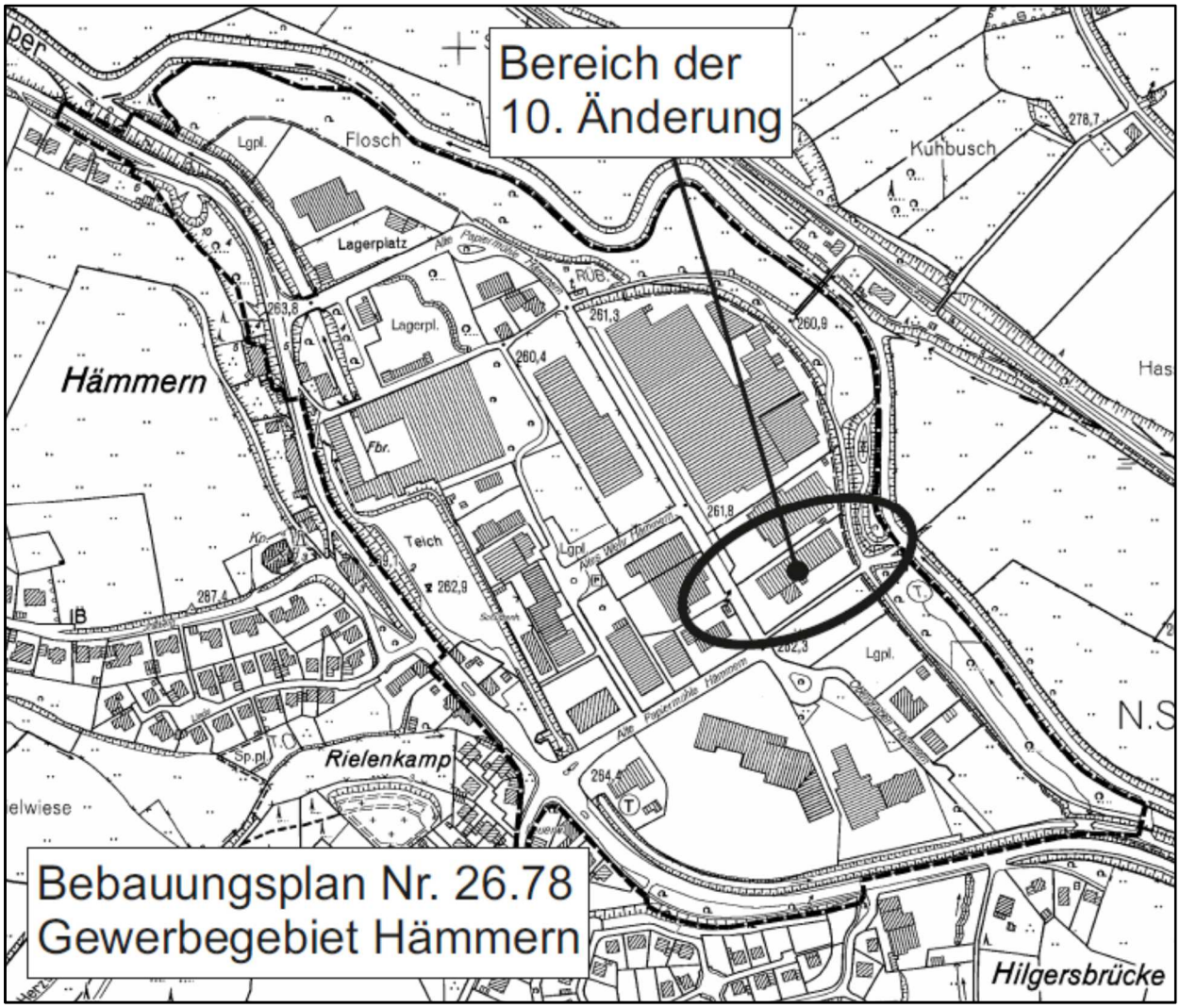
Hansestadt Wipperfürth

Bebauungsplan Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern

10. vereinfachte Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Stand: September 2022



© Datenlizenz Deutschland Land NRW (2022) / Katasterbehörde 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 10. 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. Seit dem Jahr 1979 besteht hier ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der inzwischen 9 Mal geändert wurde. Das Verfahren der 5. Änderung wurde eingestellt.

10. Änderung des Bebauungsplans

In dem Bereich nördlich der Wendeanlage „Alte Papiermühle Hämmern" und der Straße „Obergraben Hämmern" soll eine weitere Planänderung durchgeführt werden. Im Rahmen dieser 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern sollen für den besagten Teilbereich die Baugrenzen im GI-Gebiet erweitert werden. Begründet werden kann diese Änderung durch das Prinzip des Gleichheitsgebots, da das Baufenster in den angrenzenden westlichen und südlichen Bereichen der Baugebiete GE4 bereits weitestgehend mit dem Mindestabstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen festgesetzt sind. Zudem dient diese Ausweitung der Baugrenzen einer höheren Auslastung der gewerblichen Bauflächen im Industriegebiet GI.

1.2 Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die 10. 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 GI-Teilbereich liegt nordwestlich zur Innenstadt innerhalb des Gewerbegebiets Hämmern. Im Süden grenzt unmittelbar die B 237 an. Die 10. Änderung des Bebauungsplans umfasst den Bereich nördlich der Wendeanlage „Alte Papiermühle Hämmern" und der Straße „Obergraben Hämmern".

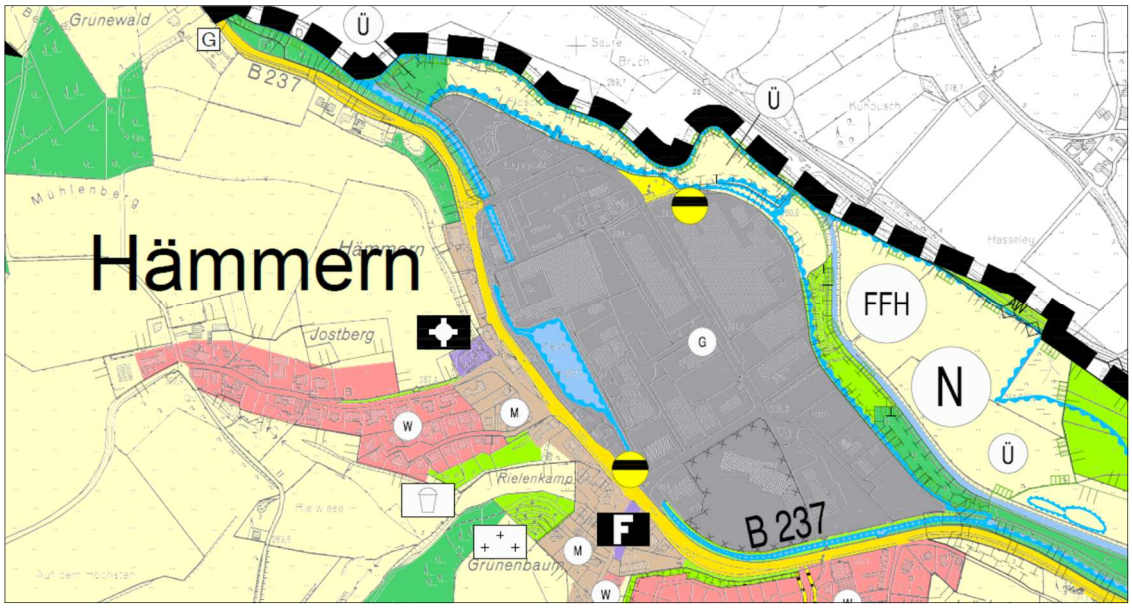
3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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 Hämmern, der in seiner ursprünglichen Fassung am 27.06.1978 durch den Rat der Stadt 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.

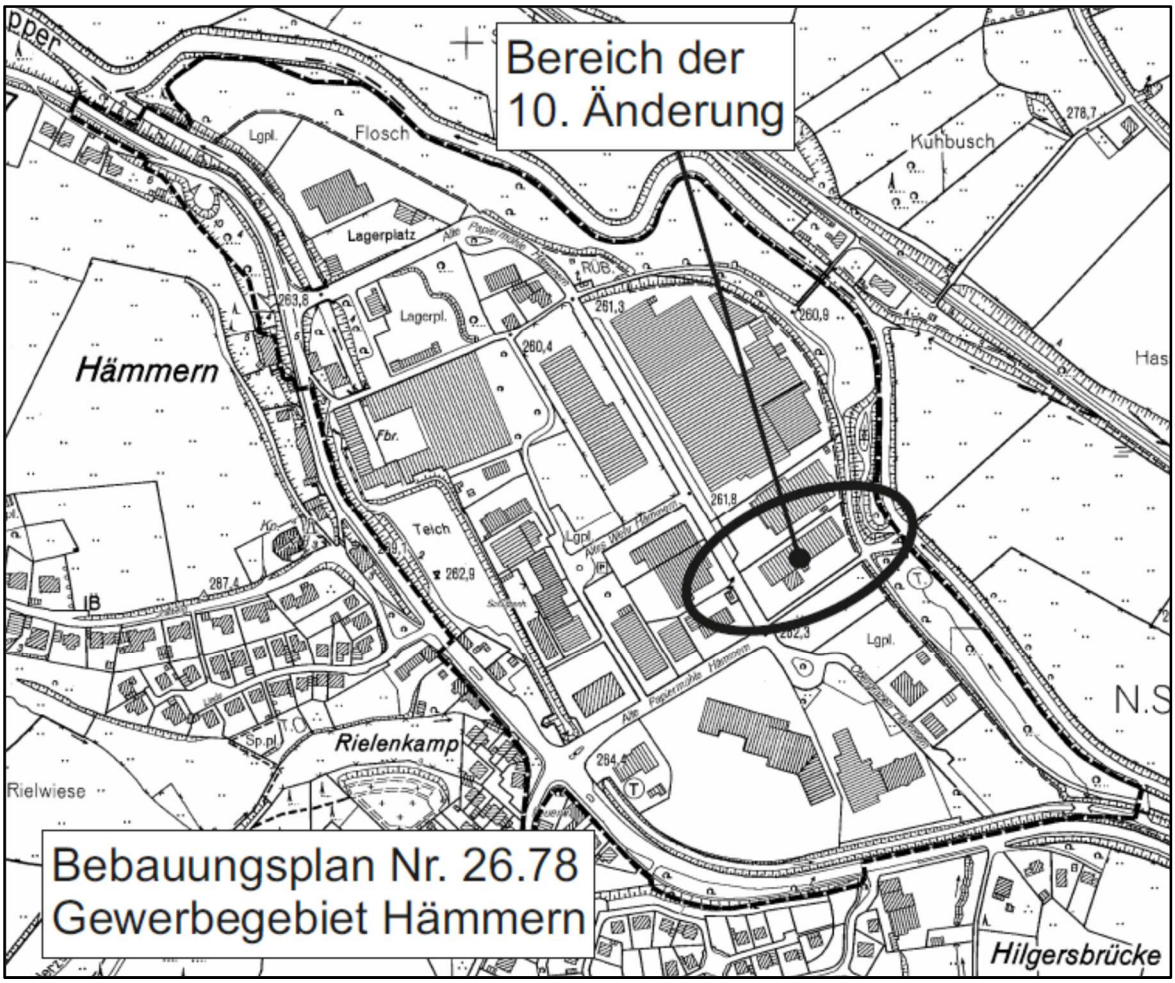
Mit der 9. Änderung wurden die Baugrenzen innerhalb des Teilbereichs GE4 auf den Mindestabstand von 3,00 m erweitert.

Durch die 10. Änderung werden die Baugrenzen innerhalb des Teilbereichs GI auf den Mindestabstand von 3,00 m erweitert.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN DER 10. ÄNDERUNG

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26.78 inkl. Änderungen gelten fort. Durch die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern sollen nach dem Prinzip des Gleichheitsgebots die Baugrenzen für das Grundstück „Alte Papiermühle Hämmern 6“ ausgedehnt werden. Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) werden bis auf einen Abstand von 3,00 m zu Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenzen 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 festgesetzt Grundflächenzahl bleibt unverändert. Eine höhere Verdichtung ist somit ausgeschlossen.

Übersicht des Änderungsbereichs



© Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) / Katasterbehörde OBK

5. VERFAHRENSABLAUF

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Hansestadt Wipperfürth hat das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26.78 Gewerbegebiet Hämmern in seiner Sitzung am 30.03.2022 eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Entwurfsauslegung fand statt vom 01.08. bis zum 02.09.2022.

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 01.08.2022 und Frist bis zum 02.09.2022 durchgeführt.

Die Vorberatung zum Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 15.09.2022; der Satzungsbeschluss wird in der Ratssitzung am 20.09.2022 gefasst.

Wipperfürth, 01.09.2022

<u>Ergänzungen zur Abwägung der Offenlage</u> – zu 5. VERFAHRENSABLAUF

Es liegen 14 Schreiben vor, von denen ein Schreiben von der Bez.-Reg. Düsseldorf / Luftfahrtbehörde in die Abwägung eingestellt worden ist. Daraus resultierend ist ein Hinweis aufgenommen worden:

Aufgrund möglicher Beeinträchtigungen des Flugbetriebs durch Krane und ähnliche Baugeräte bittet die Bezirksregierung Düsseldorf / Luftfahrtbehörde einen Hinweis aufzunehmen, dass die Errichtung von Kranen und ähnlichen Baugeräten im Plangebiet, welche eine Höhe von 20 m über Grund überschreiten, möglichst frühzeitig mit dieser abzustimmen sind.

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