



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbe Niederwipper  
Zustimmung zum Vorentwurf**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	06.12.2006	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Dem vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbe Niederwipper wird zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie er mit Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen bestimmt wurde, wird an den räumlich erweiterten o.g. Vorentwurf angepasst; der Titel diesbezüglich übernommen.

Auf der Grundlage dieses Vorentwurfes wird das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 BauGB Anfang 2007 durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Planung wird von der Fa. Bongen in Auftrag gegeben. Entstehende Sachkosten (Bekanntmachungen etc.) werden vom Initiator getragen. Es werden personelle Ressourcen in der Verwaltung für die Durchführung der 1. Beteiligungsstufe in Anspruch genommen.

**Begründung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 30.06.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um das seit Jahrzehnten ansässige Autohaus planungsrechtlich zu sichern und langfristig einer geregelten Entwicklung zuzuführen.

Ohne Bebauungsplan sind die Möglichkeiten des Autohauses für Änderungen und Erweiterungen nach den Vorschriften des § 35 BauGB im Außenbereich im Wesentlichen ausgeschöpft. Im (noch) geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth, wie auch im zur Zeit öffentlich ausliegenden Entwurf sind die Betriebsflächen als gewerbliche Bauflächen G dargestellt.

Die nach dem betrieblichen Entwicklungskonzept vorgesehenen Stellplatzflächen für Neufahrzeuge westlich der Betriebsgebäude entlang der B 237 wurden bereits bauordnungsrechtlich genehmigt.

Für weitere bauliche Entwicklungen ist o.g. Bebauungsplan erforderlich. Das Ingenieurbüro Planwerk hat einen Vorentwurf entwickelt, der in der Sitzung vorgestellt wird.

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung je einer Mischfläche MI und eines Gewerbefläche GE.

Regelungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem vorrangigen Ziel der Begrenzung gewerblicher Immissionen sollen ein verträgliches Nachbarschaftsverhältnis innerhalb des Plangebietes und mit den anderen Bereichen Niederwippers gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand, ermöglichen aber auch bauliche Erweiterungen vornehmlich im rückwärtigen Grundstücksbereich. Zur Straße hin besteht über die bereits bestehende Bauflucht hinaus keine weitere Baumöglichkeit. Die im Planbereich vorhandene Wohnnutzung besteht aus 3 Wohnhäusern, wovon das freistehende nicht betriebszugehörig ist. Die beiden anderen Wohnhäuser sind baulich und funktional als Wohnung der beiden Betriebsleiter mit dem KFZ-Betrieb verbunden.

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt neben dem Bestand eine den jeweiligen Baugebietstypen angemessene Größenordnung.

Bereits im Zuge anderer bauordnungsrechtlicher Verfahren vorgenommene oder aber festgeschriebene Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen gesichert.

Die relevanten Abgrenzungen des Naturschutzgebietes „Wupper und Wipper in Wipperfürth“ und des Überschwemmungsgebietes „Wupper/Wipper“ werden nachrichtlich übernommen.

Da der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 84 Gewerbe Niederwipper innerhalb der G-Darstellung des Flächennutzungsplanentwurfes eine M-Fläche festsetzt, wird vom Betreiber des Autohauses ein Antrag auf Abstimmung mit dem Flächennutzungsplanentwurf gestellt werden.

### **Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, M. 1 : 2.500  
Planteil (Vorentwurf) verkleinert, o.M.