



GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zur **3. vereinfachten Änderung** **des Bebauungsplanes Nr. 53** **"Gewerbegebiet Wildbergerhütte-Hamert"**

15.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2.	Geltungsbereich der Änderung.....	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen.....	1 - 2
4.	Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten.....	2 - 3
5.	Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung.....	3
6.	Natur- und Landschaft.....	3
7.	Erschließung.....	3 - 4
8.	Starkregen.....	4
9.	Verfahren.....	5

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

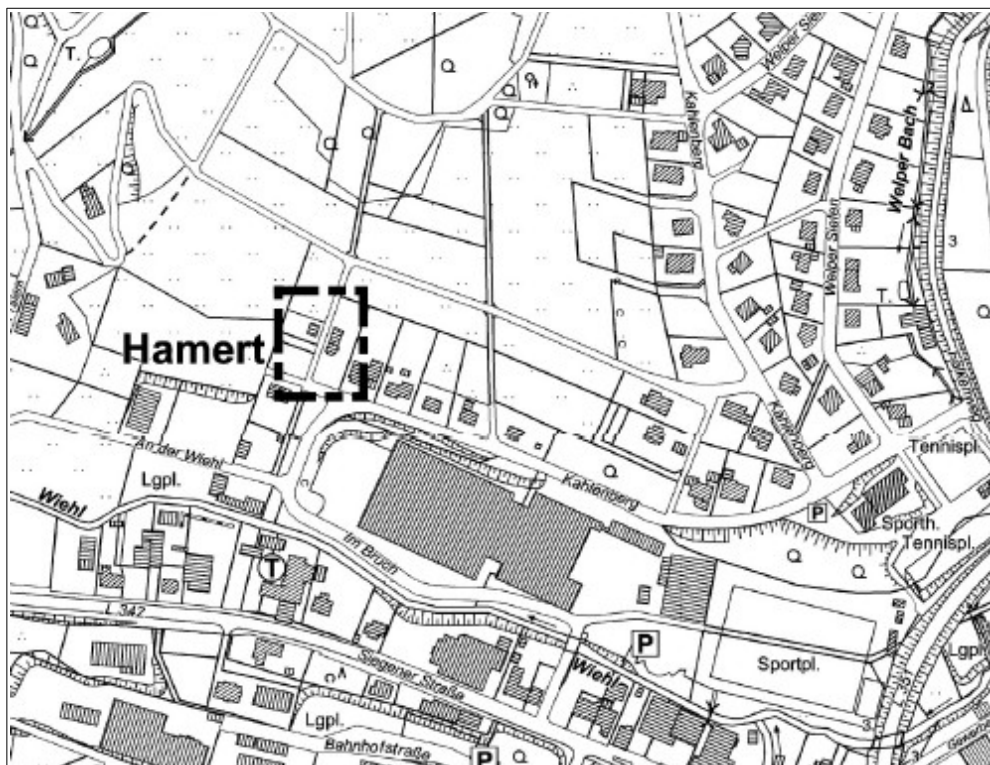
Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 28.08.2025 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ beschlossen.

Planungsanlass für die Änderung ist die Einziehung einer nicht mehr als örtliche Verkehrsfläche benötigten Wegeparzelle.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Parzelle Teil aus 732, Flur 5 aus der Gemarkung Wildberg-Erdingen.

Lage der 3. vereinfachten Bebauungsplanänderung



Copyright Geobasisdaten NRW

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Reichshof ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche/Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

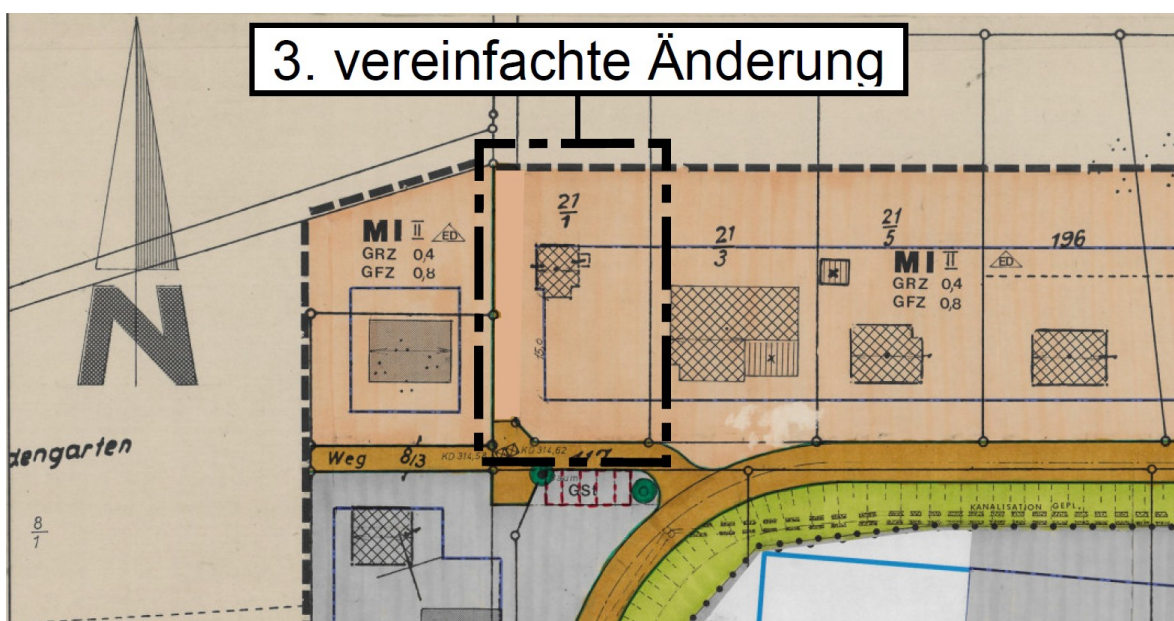
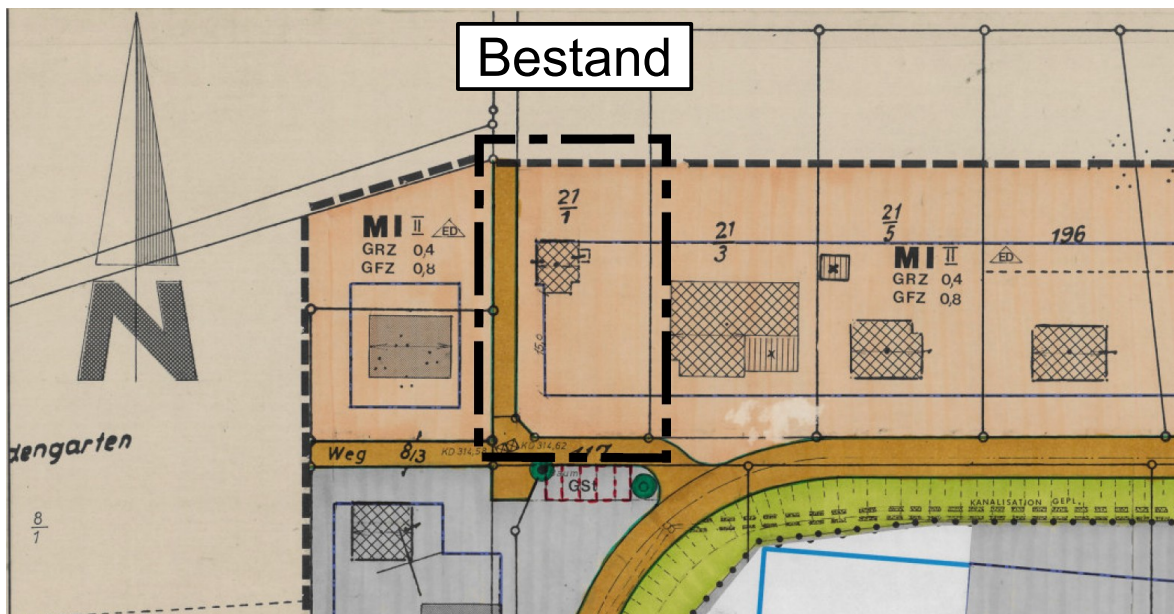
Im bestehenden **Bebauungsplan** ist diese Fläche als „Straßenerkehrsfläche“ festgesetzt.

4. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsichten

Gegenstand der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ ist die Änderung eines von der Straße Kahlenberg abzweigenden Teiles der Wegeparzelle 732 von „Straßenverkehrsfläche“ in „Wohnbaufläche“.

Der im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Weg dient zur Erschließung der Parzellen 595, 703, 705 aus Gemarkung Wildberg Erdingen, Flur 5. Dieser Teil der Wegeparzelle wird als öffentliche Erschließung nicht mehr benötigt. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt, die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Änderungen



Die sonstigen Festsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ bleiben für den Bereich der 3. vereinfachten Änderung bestehen.

5. Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 12 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

6. Belange von Natur und Landschaft

Es werden keine zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen verursacht. Der Beurteilungsmaßstab (Grundflächenzahl) für die Eingriffsregelung ändert sich nicht. Somit greift hier die Eingriffsregelung nicht.

Bei dieser Bebauungsplanänderung wird lediglich ein Teil der „Straßenverkehrsfläche“ in Wohnbaufläche geändert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht. Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen.

7. Erschließung

Verkehrsflächen

Die nördlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen (Parzellen Nr. 20 und 705) sind über den vorhandenen Wirtschaftsweg (Parzelle 116) erschlossen. Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße „Kahlenberg“.

Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung bleibt durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Bei der Regenwasserbeseitigung sind die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gemäß

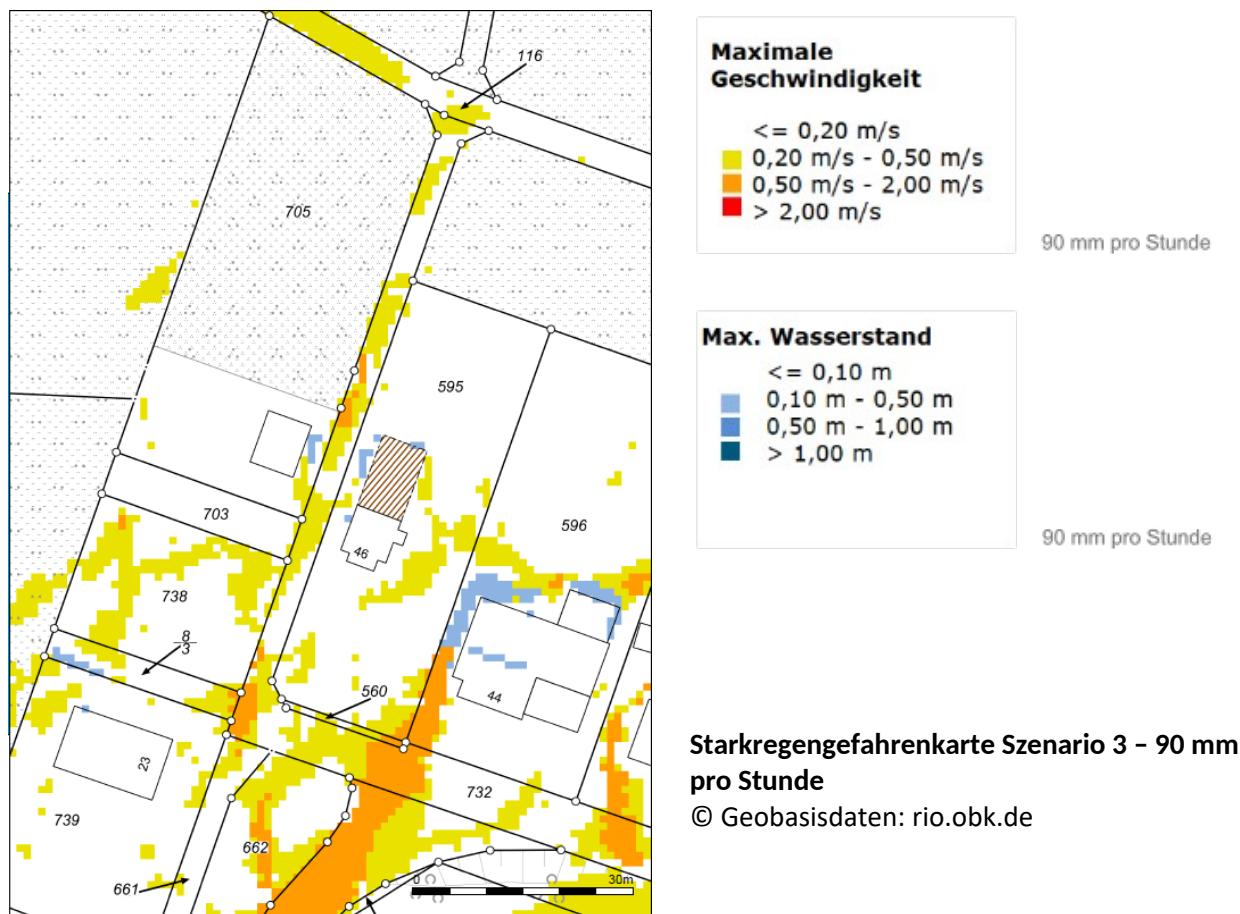


RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
-IV-9 031 001 2104- vom 26.05.2004 (Trennerlass) zu berücksichtigen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Plangebiets bleibt durch die Änderung des Bebauungsplans unberührt.

8. Starkregen



Gemäß der Karte in RIO-Starkregen des Oberbergischen Kreises sind für den maximalen Wasserstand -90 mm pro Stunde- keine Eintragungen vorhanden. Die maximale Geschwindigkeit -90 mm pro Stunde- liegt in Teilbereichen zwischen $< 0,20 \text{ m/sec}$ bis $2,0 \text{ m/sec}$.

Für die angrenzende Straße „Kahlenberg“ beträgt der maximale Wasserstand -90 mm pro Stunde- in Teilbereichen $\leq 0,10 \text{ m}$. Die maximale Geschwindigkeit -90 mm pro Stunde- liegt in Teilbereichen zwischen $< 0,20 \text{ m/sec}$ bis $2,0 \text{ m/sec}$.

Es ist zu erwarten, dass diese Werte durch die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nicht beeinflusst werden. Die Fließwege sind bei Bebauung der Grundstücke zu berücksichtigen.

Gemäß der Karten in RIO-Klima-Natur-Umwelt des Oberbergischen Kreises befinden sich keine Darstellungen für Überschwemmungsgebiete.

9. Verfahren

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ZUR VERÖFFENTLICHUNG

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB fasste der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 28.08.2025 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens über die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ und gleichzeitig die Veröffentlichung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

2. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bau-Planungs-Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ wurde am 13.03.2026 ortsüblich bekanntgemacht.

3. VERÖFFENTLICHUNG GEMÄß § 13 ABS. 2 BAUGB

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ mit Begründung erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.03.2026 bis 13.04.2026 einschließlich.

4. ANREGUNGEN

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom 14.07.2026 wurde über die Anregungen und Stellungnahmen beraten und abgewogen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ wurde gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und § 89 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) am 14.07.2026 vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen.

6. BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Satzung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht am 31.08.2026 ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des § 44 Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 des BauGB und des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbegebiet-Hamert“ tritt mit der Bekanntmachung vom 31.08.2026 in Kraft.

Reichshof, den 01.09.2026

Gutowski