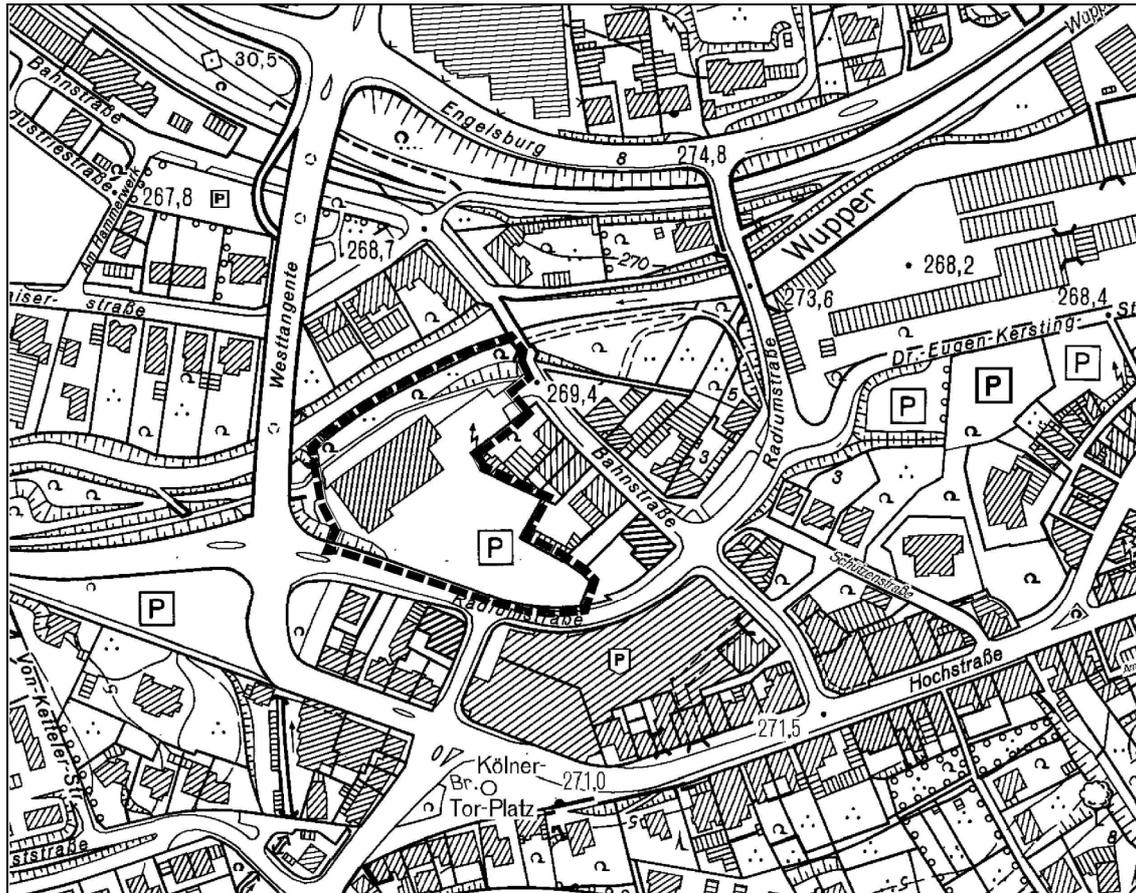


**STADT WIPPERFÜRTH: BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „INNENSTADT - WEST“
2. ÄNDERUNG
(Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)**

BEGRÜNDUNG (ENTWURF)



Stand: 24.03.2009

INHALT**TEIL 1**

1. Ziel und Zweck der Planung
 - 1.1. Anlass der Planaufstellung
 - 1.2. Gestaltung der Erweiterung
 - 1.3. Planerfordernis
2. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1. Baugrenzen/ Bauflächen
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Erschließung
 - 4.4. Landschaftsplanung/ Umweltbericht
5. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Anlass der Planaufstellung

Am Rande der Wipperfürther Innenstadt besteht seit 1999/2000 ein Lebensmitteldiscount-Betrieb. Die planungsrechtliche Grundlage für die Zulässigkeit dieser baulichen Nutzung wurde durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Innenstadt – West“ (VEP Nr. 9) geschaffen. In den Jahren 2007/2008 wurde eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Marktes zu gewährleisten.

Anlass der Planaufstellung zur 2. Änderung ist die beabsichtigte Erweiterung dieses bestehenden Einzelhandelsbetriebes an der südöstlichen Seite des Gebäudes. Es ist beabsichtigt, den vergrößerten Raum zunächst als Lagerfläche zu nutzen. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt die Umnutzung in einen Backvorbereitungsraum, in dem vorbereitete Waren fertig gebacken werden und danach von Kunden auf der Ladenseite an einer Ausgabe in backwarmem Zustand entnommen werden können. Die im Anbau liegenden Räume sind für Kunden nicht zugänglich. Es handelt sich um Flächen zur Maschinenaufstellung, die nur vom Personal betreten werden. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche gemäß der Definition des Einzelhandelserlasses erfolgt nicht.

1.2. Gestaltung der Erweiterung



1.3. Planerfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 „Innenstadt West“ setzt für den Bereich der geplanten Erweiterung des Marktes „*nicht überbaubare Grundstücksfläche*“, „*Fläche für Stellplätze – ST*“ sowie „*Private Grünfläche*“ fest; eine planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist daher nicht gegeben. Eine Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht möglich, da die in § 31 (2) BauGB definierten Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen.

Darüber hinaus sind die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Regelungen anzupassen. Durch die Änderung der Fassade im Eingangsbereich wird das Erscheinungsbild des Marktes verändert.

2. Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Innenstadt West“ ist, wie unter 1. beschrieben die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche am südöstlichen Rand des bestehenden Marktgebäudes. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen nicht berührt werden, wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß §13 (2) BauGB:

- § von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden,
- § der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden,
- § den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden,

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Folgende Änderungen/ Ergänzungen werden vorgenommen:

1. Änderung der Baugrenze; Erweiterung des Baufensters an der südöstlichen Seite
2. Entfall von Stellplätzen aufgrund der Erweiterung des Baufensters
3. Entfall der privaten Grünfläche/ Ausgleichsmaßnahme A 1
4. Ergänzung des Hinweises zum (nicht erforderlichen) Umweltbericht

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung:

- § der Grundflächenzahl (GRZ),
- § die maximal zulässige Geschossfläche (GF) sowie
- § die maximal zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH).

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Innenstadt West“ nicht verändert. Durch die bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes wird die derzeitige Geschossfläche des Marktes erhöht. Diese zukünftige Geschossfläche liegt deutlich unter der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Geschossfläche von 1.823 qm. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 wird ebenfalls nicht überschritten.

4.3. Erschließung

Die äußere Erschließung des Lebensmitteldiscountbetriebes bleibt unverändert sowohl von der Bahnstraße als auch von der Radiumstraße erhalten. Die Organisation der Stellplätze (Beschränkung im Zufahrtsbereich) hat sich bewährt und wird beibehalten. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes an der südöstlichen Frontseite entfallen 3 PKW-Stellplätze an der Bahnstraße (Fläche Anbau und im Anschluss der Zufahrt) entfallen.

Eine Erhöhung des Anlieferungsvolumens ist mit der Markterweiterung nicht verbunden.

4.4. Landschaftsplanung/ Umweltbericht

In § 13 (3) BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist festgelegt, dass „von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen“ werden kann. Gemäß § 13 (3) BauGB letzter Satz wird hiermit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Eine Landschaftsplanung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie ein Umweltbericht wurden ebenfalls nicht erforderlich. Der Entfall der privaten Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme A 1) ist aufgrund der geringen Flächengröße hinnehmbar. Die landschaftsplanerische Ausgleichsplanung des Ursprungsplanes wird hierdurch nur geringfügig beeinträchtigt.

5. Hinweise

Folgender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

Umweltprüfung/ Umweltbericht

Umweltprüfung/ Umweltbericht

Im Rahmen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Innenstadt West“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde in die Begründung zur 1. Änderung integriert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Innenstadt West“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht wurde daher nicht erforderlich und auch nicht erarbeitet.

24.02.2009 fa