

Hansestadt Wipperfürth
Bebauungsplan Nr. 44
Wipperhof

1. Änderung

Begründung
(Entwurf)

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 44 Wipphof ist seit dem 12.02.2008 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof als Gewerbe aus. Der Bebauungsplan hat diese Ausweisungen übernommen. Der Änderungsbereich, liegt ausschließlich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, nicht im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Änderungsbereich der 1. Änderung befindet sich heute im ehemaligen Kesselhaus der ursprünglich vor Ort ansässigen Textilproduktionsstätte eine Diskothek. An der südlichen Gebäudeseite befindet sich eine Außenterrasse, welche als Biergarten genutzt wird.

Im Gewerbegebiet ist die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wie folgt festgesetzt:

Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)

Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs 5 BauNVO sind zulässig:

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art
- Nr. 2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nr. 4 Anlage für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Nr. 1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Nr. 3 Tankstellen

Gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Nr. 3 Vergnügungsstätten

Nicht zulässig sind:

Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf Grund des aktuellen Nichtraucherschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen ist es untersagt, innerhalb des Gebäudes der Diskothek zu rauchen. Raucher nutzen demnach die Außenterrasse. Daher soll diese teilweise überdacht werden, um Raucher auch bei schlechtem Wetter oder im Winter die Möglichkeit zu geben, diese Fläche komfortabler nutzen zu können. Die Überdachte Fläche darf nicht durch Wände eingehaust werden, da dies sonst wieder den Vorgaben des Nichtraucherschutzgesetzes widersprechen würde.

2. Inhalt der 3. Änderung

Im Planteil wird unmittelbar angrenzend an das vorhandene Baufenster der Diskothek ein weiteres Baufenster für ein Vordach eingefügt. Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Nutzbarkeit des Baufensters so formuliert, dass nur eine Überdachung, aber keine Einhausung des Bereiches möglich ist. Die vorhandene und genehmigte Eingangsschleuse wird nun auch in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben gegenüber dem Ursprungsplan unverändert.

3. Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof erfolgt die Ausweisung eines weiteren Baufensters für die Möglichkeit einer Überdachung der zur Diskothek zugehörigen Außenterrasse (Biergarten).

Die Fläche ist allerdings auch im derzeitigen Stand bereits vollkommen versiegelt. Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 vor, welche auch durch die Ausnutzung des neuen Baufensters auf dem Grundstück nicht ausgeschöpft wird.

Die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind als sehr gering einzuordnen und angesichts der bereits festgelegten Ausgleichsmaßnahmen unbeachtlich.

4. Kosten

Zusätzliche Kosten werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Die entstehenden Kosten für die Erarbeitung des Satzungsentwurfs sowie die sächlichen Kosten der Verfahrensführung trägt der Antragssteller.

5. Demografische Auswirkungen

Die Veränderungen durch die 1. Änderung innerhalb des Bebauungsplanes sind geringfügig, so dass sie auch keinen Einfluss auf den demografischen Wandel haben. Konkrete Auswirkungen auf den demografischen Wandel sind auf der Planungsebene nicht zu benennen.

6. Verfahrensgang

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 das Verfahren zur 1. Änderung eingeleitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 18.07. – 16.08.2013.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 11.09.2013.

Die öffentliche Auslegung fand vom 02.01.2014 bis 03.02.2014 statt. Die Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbarkommunen wurden mit Frist bis zum 24.01.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Wipperfürth, den 05.02.2014