Hansestadt Wipperfürth **V/2018/964**
Der Bürgermeister

II - Stadt- und Raumplanung

Ausnahmen von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	18.12.2018	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das in Anlage 1 beschriebene Vorhaben für das Gebäude Hochstraße 57 zugestimmt.
2. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das in Anlage 2 beschriebene Vorhaben am Gebäude Lüdenscheider Str. 7 zugestimmt.
3. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das in Anlage 3 beschriebene Vorhaben am Gebäude Lüdenscheider Str. 8 zugestimmt.
4. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das in Anlage 4 beschriebene Vorhaben am Gebäude Hochstr. 9 zugestimmt.
5. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das beschriebene Vorhaben am Gebäude Marktstr. 5 zugestimmt.
6. Der Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 112 Innenstadt wird für das beschriebene Vorhaben am Gebäude Hochstr. 8 zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss entstehen der Stadt keine Kosten.

Demografische Auswirkungen:

Durch die Ausnahmen von der Veränderungssperre sind keine Auswirkungen auf den Demographischen Wandel erkennbar.

Begründung:

Der Rat der Hansestadt Wipperfürth hat am 08.05.2018 eine Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 Innenstadt beschlossen. Diese Satzung wurde bekannt gemacht und ist somit seit dem 28.05.2018 rechtskräftig. Anlass für diese Satzung ist der Schutz der Städtebaulichen Ziele des oben

benannten Bebauungsplans (Einleitungsbeschluss durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 25.04.2018). Während des Zeitraums der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll die Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindert werden.

Gemäß § 3 (2) der Satzung und § 14 (2) Baugesetzbuch kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit dem Rat der Hansestadt Wipperfürth. Der Ratsbeschluss für eine Ausnahme von der Veränderungssperre ersetzt keine Baugenehmigung.

zu 1.:
Der Antragsteller stellt in den angehängten Ansichten sein Vorhaben zur energetischen Sanierung der bestehenden Fassade vom Gebäude Hochstraße 57 dar (siehe Anlage 1). Geplant ist, dass der bestehende Baukörper eine neue Fassadenverkleidung sowie eine neu geänderte Fenster- und Türaufteilung erhält. Um die Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes des Gebäudes zu verdeutlichen, ist in Anlage 1 ein Bestandsfoto vorhanden. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat zu diesem Vorhaben bereits sein Benehmen gem. § 21 Abs. 4 DSchG NRW hergestellt.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

zu 2.:
Für das Wohn- und Geschäftshaus Lüdenscheider Str. 7 ist eine Nutzungsänderung für das Ober- und Dachgeschoss in zwei Wohneinheiten geplant (siehe Anlage 2). Der Dachraum wird zusätzlich zum Wohnen ausgebaut. Entgegen der am 05.07.2018 vom Rat zugestimmten Ausnahme von der Veränderungssperre werden anstelle von drei Fenstern nun vier Dachflächenfenster eingebaut. Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat für die Nutzungsänderung in Wohnraum und dem Einbau der Dachflächenfenster das Benehmen gem. § 21 Abs. 4 DSchG NRW bereits hergestellt.
Für die Erneuerung der Schieferfassade und der Anstrich der Putzflächen hat der Stadtrat in gleicher Sitzung am 05.07.18 der Ausnahme zugestimmt.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

zu 3.:
Der im Objekt Lüdenscheider Str. 8 ansässige Imbissbetrieb hat einen Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre für die Errichtung einer gesetzlich geforderten Abluftanlage und die Aufstellung eines Holzkohlegrills eingereicht. Die geplanten Ansichten der Lüftungsanlage sind Anlage 3 zu entnehmen.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

zu 4.:
Am Objekt Hochstr. 9 beabsichtigen die Eigentümer ein Vordach über der Außentreppe im Dachgeschoß zu errichten. Das Vordach soll über der Außentreppe errichtet werden, sodass die Maße ca. 7,75 m x 2,3 m hat (siehe Anlage 4). Dieses Vorhaben wurde seit mehreren Jahren vom Eigentümer vorgesprochen, sodass das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland für das geplante Vordach in fast gleicher Ausführung bereits am 12.01.2010 das Benehmen gem. § 21 Abs. 4 DSchG NRW hergestellt hat.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

zu 5.:
Für das Gebäude Marktstr. 5 wurde die Umnutzung von zwei Wohneinheiten in drei Wohneinheiten beantragt. Eine Wohnnutzung in den Obergeschossen ist an diesem Standort gem. § 34 BauGB zulässig.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

zu 6.:
Ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme für die Veränderungssperre wurde für das Ladenlokal im Erdgeschoss des Gebäudes Hochstr. 8 gestellt. Bislang wurde das Lokal als Friseursalon genutzt. Durch die beabsichtigte Nutzungsänderung soll dort nun ein Tattoo-Studio betrieben werden. Bauliche Veränderungen sind nicht geplant.
Das beantragte Vorhaben steht im Einklang mit den Städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans. Daher kann einer Ausnahme von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag und Ansichten Hochstr. 57
Anlage 2: Antrag und Ansichten Lüdenscheider Str. 7
Anlage 3: Ansichten Lüdenscheider Str. 8
Anlage 4: Antrag und Ansichten Hochstr. 9