



II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle
Zustimmung zum Vorentwurf**

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

Beschlussentwurf:

Dem vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle wird zugestimmt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie er mit Aufstellungsbeschluss des Rates vom 19.12.1989 bestimmt wurde, wird an o.g. Entwurf angepasst.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten trägt der Betreiber des Wochenendhausgebiets. Die Aufwendungen für die Durchführung der 1. Beteiligungsstufe sind im städtischen Haushalt bereitzustellen.

Begründung:

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am 19.12.1989 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, um die bestehende Wochenendhausanlage an der Schnipperinger Mühle planungsrechtlich zu sichern und langfristig einer geregelten Entwicklung zuzuführen.

Die Plangrundlage wurde in den 90er Jahren durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur im Auftrag des Wochenendhausbetreibers erstellt und liegt zur Übernahme beim Kreiskatasteramt vor. 2005 konnte der Eigentümer des Wochenendhausgebietes und der Gaststätte überzeugt werden, ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Entwurfsplanung für den Bebauungsplan Nr. 57 Schnipperinger Mühle zu beauftragen.

Der von dem Ing.-Büro Planwerk erstellte Bebauungsplanentwurf liegt vor und wird in der Sitzung von dem Planer vorgestellt. Auf der Grundlage der vom Ausschuss beschlossenen Planfassung soll Anfang 2007 die 1. Stufe der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt werden.

Das Gebiet Schnipperinger Mühle wird bereits seit den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts als Campingplatz mit gastronomischer Einrichtung genutzt. Im Laufe der Jahre

entwickelten sich aus den ursprünglichen Zelt- und Caravanstellplätzen sukzessive durch Um- und Anbaumaßnahmen feste Wochenendhäuser.

Für das Plangebiet existiert bisher weder ein gültiger Bebauungsplan der Stadt Wipperfürth, noch ein Vorhaben- und Erschließungsplan des vorherigen Bauplanungsrechtes. Die Gemeinde Klüppelberg als Rechtsvorgängerin hatte in vergleichbarem räumlichen Umfang einen Bebauungsplanentwurf beschlossen, der aber keine Rechtskraft erhalten hat.

Für knapp die Hälfte der ca. 100 Wochenendhäuser liegen keine Baugenehmigungen vor, darüber hinaus wurden illegale bauliche Erweiterungen vorgenommen. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sollen die bauordnungs- und planungsrechtlichen Defizite gelöst werden und eine langfristig geordnete Entwicklung, eine attraktive Gestaltung und damit eine wirtschaftliche Grundlage für dieses Wochenendhausgebiet mit ca. 4,5 ha Brutto-Baufläche projiziert werden.

Das Plangebiet soll als Wochenendhausgebiet entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt über die befestigte Straße Schipperinger Mühle, von der die Sonderbauflächen über private Verkehrsstiche erschlossen werden.

Die bereits zu Wochenendhausanlagen entwickelten Bereiche sollen hinsichtlich des Grades der Verdichtung, einer der Topographie angepassten Lage und Höhenentwicklung sowie einer Beschränkung der Grundfläche planungsrechtlich gesteuert werden. Auch der im Nordosten befindliche Bereich, der bislang noch von Campingwagen bestanden wird, soll als Wochenendhausbereich entwickelt werden.

Der Bereich unmittelbar an der Sülz soll unter Berücksichtigung der Wasserschutzabstände neu strukturiert werden.

Die im Tal befindliche Gastwirtschaft soll neben ihrer zentralen Funktion für das Wochenendhausgebiet auch in ihrer Bedeutung als Ausflugsziel erhalten bleiben. Um diesen Bereich aufzuwerten und attraktiver zu gestalten, soll eine südlich angrenzende Gemeinschaftsfläche entstehen, die als Grillplatz und/oder Spielfläche genutzt werden kann.

Gegenstand dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Sondergebieten für Wochenendhäuser einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen sowie eines Sondergebietes für die Gaststätte nebst einer Gemeinschaftsfläche.

Vorhandene Grünstrukturen werden durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Der vorhandene Fischteich an der Gaststätte sowie die Teiche in der Mitte des Plangebietes sollen ebenso erhalten werden wie die innerhalb des Plangebietes existierenden Waldflächen und das Wildgehege. Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden in Form von Einzelbaumanpflanzungen und von Baum- und Strauchhecken festgesetzt. Grundlage für diese Festsetzungen sind die Ergebnisse des 2001 erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der im Auftrag des Eigentümers von einem Fachbüro erstellt wurde.

Die Bauflächen des Bebauungsplangebietes werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen, gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der bestehenden und zu sichernden Nutzung. Unterschieden wird zwischen den Wochenendhausgebieten und dem Sondergebiet für die Gaststätte. Angepasst an die topographischen Verhältnisse, der Einpassung in die Naturräumlichkeit und die wasserschutzrechtlichen Belange sind Wochenendhäuser von max. 40 m² und überwiegend max. 65 m² zulässig.

Wochenendhausgebiete dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt für Erholungszwecke in landschaftlich geprägter Umgebung. Ganzjähriges Dauerwohnen ist als baugebietswidrige Nutzung ausgeschlossen.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, M. 1 : 2.500