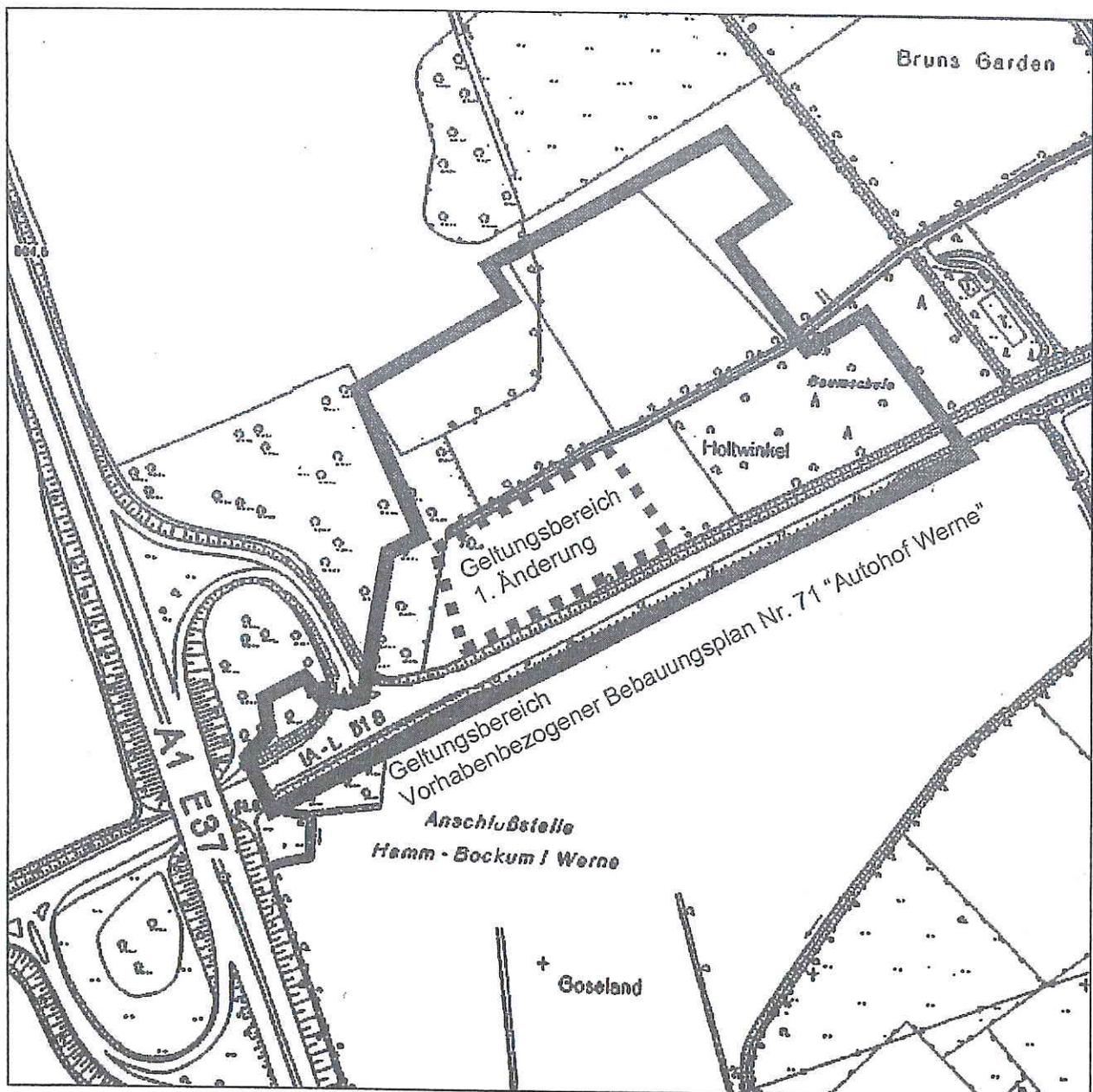


Stadt Werne

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71
„Autohof Werne“

1. Änderung



Begründung

Der Rat der Stadt Werne hat in seiner Sitzung am 06. September 2000 den Satzungsbeschluss sowie den Feststellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 -Autohof Werne- bzw. zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Werne -Sonderbaufläche Autohof- gefaßt. Nach Genehmigung Flächennutzungsplanänderung vom 23.11.00 sind die Pläne mit ihrer Bekanntmachung am 15.12.00 wirksam bzw. rechtskräftig geworden.

Der Vorhabenträger beantragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für eine Erweiterung der Nutzungen im Bereich des SO₂ -Gebietes zu ändern. Bislang sind hier zwei überbaubare Flächen mit einer Grundfläche von maximal 1400 m² für Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt. Für eine der überbaubaren Fläche ist zwischenzeitlich ein Bauantrag der Fa. McDonalds genehmigt worden.

Für das verbleibende Baufenster im SO₂ -Gebiet war ursprünglich nur die Errichtung eines Steakhouses vorgesehen. In diesem Bereich soll nun die überbaubare Fläche nach Nordwesten und Südwesten erweitert werden.

Hinzu kommt:

- Ein Baufenster für einen „Back-Shop“ auf ca. 190 m². Dabei handelt es sich um einen Gastronomiebetrieb für Snackprodukte auf Brot- und Teigbasis mit Sitz- und Stehverzehr. Nach dieser Nutzungskonkretisierung ist eine Erweiterung des zulässigen Nutzungskataloges um „Einzelhandel“ nicht erforderlich.
- Ein Baufenster für einen Bowlingcenter mit 8 Bowlingbahnen und Gastronomieangeboten auf ca. 1060 m².
Der für das SO₂-Gebiet festgesetzte Nutzungskatalog muss dabei zur Realisierung des Bowlingcenters um die Nutzung „Bowlingbahn“ ergänzt werden.
- Ein Baufenster für einen weiteren Gastronomiebetrieb mit einem ergänzenden Angebot auf ca. 750 m². Das Vorhaben umaßt einen turmähnlichen Gebäudeteil dessen First ca. 17 m über dem Bezugspunkt liegen wird. Weitere Gebäudeteile weisen aus gestalterischen Gründen Brandwände auf, deren Oberkanten die bisher festgesetzten 10 m über dem Bezugspunkt überschreiten. Für diese Gebäudeteile und den Turm müssen differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen werden.

Die Vorhaben liegen z.Z. in einem bauvoranfragereifen Planungsstadium vor.

Durch die Änderungen kann die Ausnutzung und die Attraktivität des Standorts erhöht werden, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Die überbaubare Grundfläche erhöht sich durch die Planänderung im SO₂ -Gebiet auf max. 2600 m².

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Weiterhin wird nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde die landschaftsästhetische Eingriffserheblichkeit neben dem Pylon (SO₄) nicht erhöht. Die Eingriffsintensität im Bezug auf die zu überbauende Fläche übersteigt ebenfalls nicht das im bisherigen Landschaftspflegerischen Begleitplan berücksichtigte Maß.