

Bebauungsplan Nr. 73 Radium Ost der Stadt Wipperfürth

Begründung zur 4. Planänderung

1. Anlass und Ziele der Planänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium Ost betrifft die Flächen zwischen Hausmannsplatz und Gaulbach. Süd-Westlich des Gaulbaches soll statt der bisher geplanten Reihenhäuser Geschosswohnungsbau errichtet werden. Hierzu ist eine Anpassung der Baufenster erforderlich. Die Inhalte ergeben sich aus den Details der Hochbauplanungen des Investors sowie deren Abstimmung mit den öffentlichen Belangen.

Die für das östliche Baufenster notwendige Erweiterung wird in großen Teilen durch eine Zurücknahme der Baugrenzen in den anderen Baufenstern kompensiert. Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 zeichnet die bauliche Entwicklung nach und führt nicht zu einer erheblichen Verdichtung des Grundstücks.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Gemäß §13 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten gegeben. Aus diesem Grund wird das Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 – Radium Ost hat folgende Inhalte:

1. Anpassung der Baufenster für die geplanten Gebäude

Die im Bebauungsplan dargestellten Baufenster mit Baulinien und Baugrenzen werden der konkreten Hochbauplanung angepasst.

Eine Ausweitung des Baufensters am Prof. Neugebauer Weg im Osten des Änderungsbereiches umfasst statt der ehemals festgesetzten Fläche für Nebenanlagen – Garagen die Ausweitung des Baufensters Richtung Süden. Das gesamte Baufenster wird in Richtung Prof. Neugebauer Weg verschoben, um eine notwendige Nutzung der Bereiche zwischen der Riegelbebauung für die Anlage von Stellplätzen zu ermöglichen.

Die übrigen Baufenster werden entlang des Gaulbaches zurückgenommen und den Baukörperausbildungen angepasst.

Die Baulinien ermöglichen eine städtebaulich gewollte Dichte und Kompaktheit der Baukörper im Bereich der Innenstadt. Ein Hervortreten der Balkone in den Riegeln als untergeordnete Bauteile stört diese Ausbildung nicht.

2. Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl im Bereich des Plangebietes wird von bisher 0,4 auf 0,5 erhöht. Dies bedeutet eine Anpassung der GRZ an die städtebaulich gewollte bauliche Entwicklung des Areals zwischen Wupper und Prof. Neugebauer Weg.

3. Verlegung der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen

Die Umplanung der Gebäudetypologien ermöglicht eine Neuorganisation der Stellplätze und Garagen. Die Festsetzung der Flächen von Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen wird aus diesem Grund an die westliche Längsseite des östlichen Riegels verschoben. Die Stellplätze sind einzugrünen, um sie in der optischen Wirkung zurückzunehmen.

4. Zurücknehmen und Verschieben der Flächen Mischgebiet (MI²) und Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die zeichnerische Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) wird an die tatsächlich vorhandenen Katastergrenzen im südlichen Bereich angepasst. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI²) wird minimal verschoben und entspricht so dem tatsächlichen Verlauf der Grundstücksgrenzen.

5. Verlegen der Grenze unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Flächen MI² und WA

Durch die Zuordnung der Flächenausweisung entlang der vorhandenen Katastergrenzen wird auch die Grenze unterschiedlicher Nutzungen zwischen den Festsetzungen von Mischgebiet (MI²) und Allgemeines Wohngebiet (WA) verschoben und verläuft zukünftig exakt entlang der Katastergrenze.

6. Anzahl der Wohneinheiten

Um die bauliche Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die Umgebung anzupassen und einer zu starken Verdichtung entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 14 Wohneinheiten festgesetzt.

7. Festsetzung anzupflanzender und zu erhaltender Bäume

Innerhalb des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen dem Ist-Zustand des Gesamtareals angepasst, da sich durch die baulichen Entwicklungen ein Wegfall bzw. eine Verschiebung der Standorte ergeben hat.

8. Aufnahme eines Hinweises

Die Überschwemmungsgrenze des Gaulbaches verläuft entlang des Gaulbaches in Teilen entlang der Plangebietsgrenze. Die Aufnahme des Hinweises dient der Information und Beachtung bei der Errichtung baulicher Anlagen.