



**Bebauungsplan Nr. 73 Radium-Ost, 6. vereinfachte Änderung**

**1. Einleitung der vereinfachten Änderung**

**2. Zustimmung zum Entwurf**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	01.04.2009	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Einleitung des Verfahrens

Mit der 6. Planänderung wird der städtebaulich gewollte Ausschluss von Wohnungen für das Arkadengeschoss (EG) im Mischgebiet MI 2 auch planungsrechtlich klargestellt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium-Ost wird hiermit eingeleitet.

2. Die Textliche Festsetzung zu Ziff. 1.2 (Mischgebiete, Abs. 3) des Bebauungsplanes Nr. 73 wird neu gefasst: „In dem Mischgebiet MI 2 (Prof.-Neugebauer-Weg/Hausmannsplatz) sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Geschosses zulässig“.

Auf der Grundlage dieses textlichen Änderungsentwurfes wird die Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth für die Verfahrensdurchführung in Form von Personal- und Sachkosten.

**Demografische Auswirkungen:**

Durch die Klarstellung der gewerblichen Nutzung des Arkadengeschosses im MI 2 sind keine erkennbaren Auswirkungen auf den demografischen Wandel zu erwarten.

**Begründung:**

Anlässlich einer Anfrage zur Umnutzung eines Ladenlokals (Hausmannsplatz) in eine Wohnung im MI 2 wird eine planungsrechtliche Klarstellung in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium-Ost erforderlich.

Für das erste Vollgeschoss (EG) im MI 2 enthalten die Textlichen Festsetzungen keine spezifischen Regelungen, wie sie für das erste Vollgeschoss im MI 1 mit Ausschluss von Wohnungen bestehen.

Demnach ist das Wohnen im EG des MI 2 nicht ausgeschlossen, nach den städtebaulichen Zielsetzungen lt. Planbegründung jedoch nicht gewollt, wie nachfolgend aufgeführt wird:

“Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Nutzungsbeschränkungen vorgesehen, die die Art der baulichen Nutzung auf innenstadtypische Einrichtungen begrenzt.“

“Aus diesem Grund werden für den Mischgebietsriegel MI 2 geschossweise unterschiedliche Bauflächenbegrenzungen festgesetzt. Einerseits soll dieser Baukörper eine Nutzbarkeit vergleichbar mit innenstadtypischen Kernbereichen erreichen und den Platz an seiner westlichen Seite adäquat begrenzen, andererseits aber eine abwechslungs- und blickbeziehungsreiche Ansicht zur Platzseite bieten. Die Festsetzungen ermöglichen Arkaden für das für Läden, Gastronomie und dergleichen vorgesehene Erdgeschoss und ein zurückgesetztes oberstes Staffelgeschoss, das dazu beiträgt, den Platz mit dem Mischgebietsriegel eindrucksvoll zu begrenzen ohne ihn visuell einzuschließen.“

Die städtebaulichen Zielsetzungen für die Erdgeschossnutzung gehen eindeutig von einer innenstadtypischen Kernbereichsnutzung aus, die den Mehrzweckplatz (Hausmannsplatz) in seiner Entlastungsfunktion für den Marktplatz unterstützen soll. Stadtgestalterisch wird dieser öffentliche Bereich durch die Ausbildung von publikumverkehranziehenden witterungsschützenden Arkaden vor den Schaufenstern zum Ausdruck gebracht.

Die für das Wohnen erforderlichen sicht- und lärmgeschützten Bereiche sollen in dem Arkadenbereich nicht entstehen, da sie kontraproduktiv für die städtebaulich gewollte platzbelebende Geschäftswelt sind, die sich nur auf dieser Erdgeschosebene entwickeln kann. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Festsetzung von Wohnen in den Obergeschossen und dem Allgemeinem Wohngebiet WA auch das Urbanität stiftende Wohnen in der Innenstadt an anderer Stelle.

Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 im MI 2 die angefragte Wohnnutzung im Erdgeschoss planungsrechtlich formal nicht auszuschließen ist und sich damit eine städtebauliche Fehlentwicklung andeutet, ist eine entsprechende Klarstellung zur Umsetzung der Planungsziele in den Textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet MI 2 sinnvoll.

Auf dem Wege einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB sollte Ziff. 1.2 zu MI 2 im Wortlaut neu gefasst werden:

“In dem Mischgebiet MI 2 (zwischen Wupper und Planstraße) sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Geschosses zulässig.“

Die bisherige Fassung unter Ziff. 1.2 entfällt:

Da durch die 6. Planänderung die Grundzüge der Planung und die Belange der Umweltverträglichkeit nicht berührt werden, soll das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt als öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB.

## **Anlagen:**

Bebauungsplan Nr. 73, Auszug (ohne Maßstab)