

Bebauungsplan Nr. 73 Radium-Ost der Stadt Wipperfürth 6. Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Planungsanlass

Anlässlich einer Anfrage (Schreiben vom 11.02.2009) zur Umnutzung eines Ladenlokals (Hausmannsplatz) in eine behindertengerechte Seniorenwohnung im MI 2 wird eine planungsrechtliche Klarstellung in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium-Ost erforderlich.

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

2. Ausgangssituation und Änderungsinhalte (Klarstellung)

Für das erste Vollgeschoss (EG) im MI 2 enthalten die Textlichen Festsetzungen keine spezifischen Regelungen, wie sie für das erste Vollgeschoss im MI 1 (Turbinenhaus) 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 begrenzen.“
(S.7 Planbegründung)

“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.“ (S.9 Planbegründung)

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 (S.3 Planbegründung). Stadtgestalterisch wird dieser öffentliche Bereich durch die Ausbildung von publikumverkehrsziehenden 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 benachbarten 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 wird Ziff. 1.2 der Textlichen Festsetzungen zu MI 2 im Wortlaut neu gefasst:

„In dem Mischgebiet MI 2 (Prof.-Neugebauer-Weg/Hausmannsplatz) sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO:

- im ersten Vollgeschoss nicht zulässig
- oberhalb des ersten Vollgeschosses ausschließlich zulässig.

Die bisherige Fassung unter Ziff. 1.2 entfällt: „In dem Mischgebiet MI 2 (zwischen Wupper und Planstraße) sind oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO nur Wohnungen zulässig.“

3. Änderungsverfahren

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 § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB.

Diesbezüglich wird festgestellt, dass keine Vorhaben ermöglicht werden, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind oder Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH oder Vogelschutzgebieten auslösen.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 01.04.2009 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im April/Mai 2009 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat in seiner Sitzung am über eine im Beteiligungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme entschieden und die 6. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Radium-Ost als Satzung beschlossen.

Wipperfürth, den