



**Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost, 5. Änderung**

**1. Einleitung des Verfahrens**

**2. Zustimmung zu den Inhalten der Planung**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Beschlussqualität</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	06.12.2017	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

1. Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 Thier-Ost wird eingeleitet. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
2. Den Inhalten der Planung wird zugestimmt. Die wesentlichen Inhalte der Planänderung sind:
  - Änderung von Baugrenzen im WA 1
  - Anpassung Art und Maß der baulichen Nutzung im WA 1
  - Anpassung der textlichen und gestalterischen Festsetzungen im WA 1
  - Redaktionelle Änderung der Festsetzung Nr. 3 zu Garagen und Stellplätzen aus der 4. Änderung
  - Redaktionelle Änderung der Festsetzung Nr. 2 zu Nebenanlagen (BauNVO § 14) außer Garagen und Stellplätzen aus der 3. Änderung

**Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung sowie für anfallende Sach- und Planungskosten des Verfahrens.

**Demografische Auswirkungen:**

Durch die Aufstockung der bislang festgesetzten zwei auf sechs Wohneinheiten in der

Gebietsbezeichnung WA 1 berücksichtigt die Hansestadt Wipperfürth die demographische Entwicklung und den Mehrbedarf an kleinteiligem Wohnraum ohne jedoch die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind auf der Planungsebene nicht zu benennen.

### **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost ist seit dem 10.08.1996 rechtskräftig. Das denkmalgeschützte Gebäude in der Gebietsbezeichnung WA 1, welches im Erdgeschoss in den letzten Jahren als Gaststätte genutzt wurde, wurde bereits 1875 errichtet. Auch die beiden Anbauten im rückwärtigen Bereich wurden in den Jahren 1948 und 1978 genehmigt, sind demnach schon vor Rechtskraft des Bebauungsplans errichtet worden und genießen daher Bestandsschutz. In die Denkmalliste der Hansestadt Wipperfürth wurde das Objekt 2001 als Baudenkmal gem. § 9 DSchG NRW eingetragen.

Aufgrund einer eingereichten Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan im Bereich der Gebietsbezeichnung WA1 fehlerhaft ist. Das Gebäude wurde samt seinen Anbauten bislang im Bestand nicht gesichert. Das Baufenster entspricht nicht der tatsächlichen Bebauung, da lediglich ein Anbau innerhalb der Baugrenzen liegt. Der andere Anbau befindet sich vollständig außerhalb des Baufensters. Zudem ist das Baufenster im rückwärtigen Bereich sehr großzügig gefasst, sodass prinzipiell dort ein weiteres Gebäude errichtet werden könnte. Dies entspricht nicht dem Ziel des Bebauungsplans. Weiterhin entsprechen das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) sowie die textlichen und gestalterischen Festsetzungen nicht dem Bestand bzw. der beabsichtigten Nutzung. Aus diesem Grund sollen für das WA 1 gesonderte Festsetzungen getroffen werden, die städtebaulich vertretbar sind und den aktuellen Wohnansprüchen entsprechen. Dabei soll die bisher höchstzulassene Zahl an Wohnungen für das Wohngebäude im WA 1 auf sechs Wohneinheiten hochgesetzt werden. Begründet werden kann dies durch den sehr großzügigen Schnitt des Gebäudes, welches sich mit nur zwei Wohnungen - vor dem Hintergrund der aktuellen, demographisch bedingten Nachfrage nach eher kleinteiligem Wohnraum - als nicht zeitgemäß und insofern auch als vergleichsweise unwirtschaftlich darstellt.

Vor dem Hintergrund der festgestellten Abweichungen vom Bestand, den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost und dem Umbauvorhaben, wird die Hansestadt Wipperfürth den Bereich WA1 im Rahmen einer Bebauungsplanänderung anpassen, damit das Gebäude in seiner heutigen Ausprägung auch planerisch gesichert ist. Zugleich zielt diese Änderung auf die nachhaltige Nutzung des seit Jahren leerstehenden denkmalgeschützten Objekts ab. Durch die zu treffenden Änderungen im WA 1 wird dem Verfall des Wohngebäudes entgegengewirkt.

Um das denkmalgeschützte Wohngebäude zu erhalten und sinnvoll zu nutzen, sollen für die Gebietsbezeichnung WA1 neue planerische Rahmenbedingungen geschaffen werden. Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 Thier-Ost ist die Bestandssicherung unter Berücksichtigung veränderter Ansprüche der Planung an die

gestalterischen und textlichen Festsetzungen.

In Anbetracht eines redaktionellen Fehlers im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 zur Festsetzung Nr. 3 Garagen, Stellplätze (BauNVO § 23 (5)) wurde fälschlicherweise eine Angabe zum Brutto-Rauminhalt hinzugefügt. Die Festsetzung wird deshalb um den fehlerhaften Teil gestrichen.

Die Angabe zum Brutto-Rauminhalt wird hingegen im Rahmen einer redaktionellen Änderung in der textlichen Festsetzung Nr. 2, Nebenanlagen (BauNVO § 14) außer Garagen und Stellplätzen, aus der 3. Änderung ergänzt.

Gemäß § 13 BauGB kann die 5. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Voraussetzung ist hier gegeben.

### **Anlagen:**

Anlage    Geltungsbereich der 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 Thier-Ost