

Begründung gem § 3(2) BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 892 – Steinweg/Alter Markt –

## 1. Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 892 wird in einem Geltungsbereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Paul-Humburg-Str., Alter Markt, Steinweg, Bleicher Str., und Höhe durchgeführt.

## 2. Ziele des Änderungsverfahrens

Nach den Zielen des Änderungsverfahrens sollen nicht zuletzt unter Berücksichtigung der bisherigen Beratungen zur Platzgestaltung Alter Markt sowie der entsprechenden Beschlüsse der Ratsgremien die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Café/Bistro/Restaurant (einschl. Außengastronomie), Kiosk und einer öffentlichen Toilettenanlage als städtebaulicher Abschluss des neugestalteten Stadtplatzes Alter Markt an der Höhe durch einen privaten Investor geschaffen werden.

Durch diese Maßnahme sollen die urbanen Aktivitäten im Innenstadtbereich gefördert und somit die Attraktivität des Stadtplatzes bzw. der City Barmen verbessert werden.

In diesem Zusammenhang wird auch im Bebauungsplan die bisherige Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche für den Alten Markt entsprechend dem realisierten Umbau als Stadtplatz geändert (§9(1)11 BauGB).

Entsprechend dem Planziel, wonach im Änderungsbereich ausschließlich die oben konkret genannten Nutzungen zugelassen werden sollen, wird die in Rede stehende Fläche gem § 9(1) 9 BauGB als Fläche für Cafe/Bistro/Restaurant/Kiosk und öffentliche WC festgesetzt. Diese Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da zum einen die vorgesehenen Nutzungen, die ausschließlich durch öffentliche Verkehrsflächen (Stadtplatz Alter Markt) begrenzt werden, in der konkret gegebenen Örtlichkeit einen besonderen Standort erfordern und zum anderen die Zuordnung der betreffenden Fläche einem der Gebietskategorien der BauNVO wie z.B. dem Kerngebiet die allgemeine Zweckbestimmung dieses Baugebietes in Frage stellen würde, wenn – wie beabsichtigt – ausschließlich die o.g. Nutzungen zugelassen werden sollen.

Im betreffenden Planbereich werden im Sinne der oben erläuterten Planziele eine Baulinie westlich des Gebäudes Alter Markt 10 ( in 5 m Abstand parallel zur Gebäudekante des 2. Obergeschosses) und eine zwingende Geschoszahl (Z = 1) gem. § 16(4) BauNVO festgesetzt, um das geplante , städtebaulich zu befürwortende Projekt ggf. durch Unterschreitung der Abstandsflächen i.S. des § 6(17) BauO NW zu ermöglichen. Hierbei ist auch darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer des betroffenen Gebäudes Alter Markt 10, die bereits frühzeitig - vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses - zum anstehenden Planverfahren bezgl. der beabsichtigten Planung schriftlich angehört worden sind, sich bisher dazu nicht geäußert haben. Auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sind diesbezüglich (aber auch im Hinblick auf die grundsätzlichen Planziele) keine Anregungen und Bedenken vorgetragen worden.

Ungeachtet dessen ist jedoch festzustellen, dass die Unterschreitung der Abstandsfläche im genannten Bereich städtebaulich vertreten werden kann, da eine gegenseitige unmittelbare Beeinträchtigung insbesondere im kritischen Bereich des Erd – und 1. Obergeschosses, wo der Abstand 7,5m betragen soll, nicht gegeben ist. Darüber hinaus sind in dieser Ebene Wohnungen weder geplant noch vorhanden, so dass auch keine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse stattfindet und die Planung soweit wie möglich den städtebaulichen Erfordernissen des zentral, in der City

Barmen liegenden und im Flächennutzungsplan als Kerngebiet dargestellten Planbereiches Rechnung trägt.

Um die Flexibilität der Planung , deren konkrete Gestaltung im Rahmen einer noch auszuschreibenden EU- weiten Ausschreibung erfolgen soll, zu gewährleisten, wird auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Baulinie ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen bis zu 4,0 m ausnahmsweise zulässig ist. Westlich der eingeschossigen Zone (zwingend) wird für die überbaubare Fläche eine max. Geschosshöhe von  $Z = 11$  festgesetzt. Innerhalb dieser Zone darf ausnahmsweise – aus gestalterischen und funktionellen Gründen- max. 1/3 der überbauten Fläche dreigeschossig bebaut werden ( § 16(6) BauNVO). Schließlich wird im Bebauungsplan für die gesamte überbaubare Fläche unter Berücksichtigung der geplanten kerngebietspezifischen Nutzungen (der Bebauungsplan wird auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wo der betreffende Bereich als Kerngebiet dargestellt wird) die GRZ mit 1,0 bestimmt.

### 3.. Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt durch einen privaten Investor. Die Errichtung des Gebäudekomplexes auf dem städtischen Grundstück soll durch einen entsprechenden langfristigen Vertrag gestattet werden.