Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2009
	Drucks.-Nr.:	**VO/0090/09** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.03.2009	**Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
10.03.2009	**Ausschuss Bauplanung**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 1137V - Hans-Böckler-Straße / Am Deckershäuschen - Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 26B
- Einleitungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Umnutzung der ehemaligen Matthäus-Kirche und der angrenzenden Gebäude zu Büro- und Wohnnutzungen. Bebauung des angrenzenden städtischen Grundstücks mit 4 Doppelhäusern.

Beschlussvorschlag
1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1137 V – Hans-Böckler-Straße / Am Deckershäuschen – erfasst eine Fläche südlich der Hans-Böckler-Straße, östlich der Treppenverbindung von der Hans-Böckler-Straße zur Straße Am Deckershäuschen, nördlich der städtischen Kindertagesstätte, nördlich der Straße Am Deckershäuschen und westlich der städtischen Grünfläche wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1137 V – Hans-Böckler-Straße / Am Deckershäuschen – gem. § 12 Abs. 2 BauGB mit dem unter 1. bezeichneten Geltungsbereich wird beschlossen.

3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Der Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 677 – Am Deckershäuschen –, 2. Änderung sowie zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans vom 30.05.2006 wird aufgehoben.

Unterschrift
Meyer

Begründung

Die Evangelische Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum hat die kirchliche Nutzung der Matthäuskirche auf ihrem Grundstück an der Straße „Am Deckershäuschen“ bereits seit mehreren Jahren aufgegeben. Die Kirchengemeinde ist seitdem um eine sinnvolle Nachnutzung ihres Grundstückes – einschließlich des Pfarrhauses und des Gemeindehauses – bemüht.

Der Bebauungsplan Nr. 677 – Am Deckershäuschen – setzt für das Kirchengrundstück Gemeinbedarf – Kirche – fest. Eine wohnbauliche oder gewerbliche Nachnutzung ist somit planungsrechtlich nicht möglich und nur über die Änderung des geltenden Planungsrechts realisierbar.

Westlich des Kirchengrundstückes befindet sich eine im Bebauungsplan Nr. 677 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ und „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeitheim“ ausgewiesene Fläche im städtischen Eigentum. Diese Festsetzungen des Bebauungsplans sind bis heute nicht realisiert worden und werden zu den festgesetzten Zwecken nicht mehr benötigt. Die Fläche steht somit ebenfalls für eine Nachnutzung (hier: wohnbauliche Nachnutzung) zur Verfügung.

An die Verwaltung ist mit Datum vom 30.01.2009 der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB herangetragen worden. Dieser hat zum Ziel, das bestehende Ensemble aus Kirche, Pfarrhaus und Gemeindehaus zu erhalten und einer wohn- bzw. gewerblichen Nutzung (Büro) zuzuführen. Das Pfarrhaus soll unverändert bleiben, das Gemeindehaus neu gestaltet werden und die Kirche wird im inneren umgebaut. Das äußere Erscheinungsbild bleibt daher nahezu unverändert. Im westlich angrenzenden Grundstück sollen insgesamt 4 Doppelhäuser entlang der Hans-Böckler-Straße errichtet werden, die durch einen neu anzulegenden Straßenstich erschlossen werden.

Der Investor ist bereit, das Vorhaben in engem Kontakt mit der Kirchengemeinde, der Stadt Wuppertal und dem noch zu beauftragenden Planungsbüro zu planen und auf der Grundlage des noch abzuschließenden Vertrages durchzuführen.

Die Realisierungsfähigkeit des Bebauungskonzeptes wurde hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange und der Verkehrserschließung bereits fachgutachterlich positiv eingeschätzt. Ein bereits vorliegendes Lärmgutachten zeigt auf, dass eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich ist.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1137 V um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit für ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der derzeit noch eine Fläche für Gemeinbedarf – Kirche – und Grünfläche darstellt, wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Da die geplante Nachnutzung der Kirche nun bekannt ist und auch für den Bereich des städtischen Grundstücks bereits eine in den Grundzügen bekannte Planung eines privaten Vorhabenträgers vorliegt, soll der gesamte Bereich nun durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt werden. Der vom Ausschuss Bauplanung der Stadt Wuppertal am 30.05.2006 gefasste Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 677 – Am Deckershäuschen – kann daher aufgehoben werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten. Die durch die Planung entstehenden Kosten trägt der Vorhabenträger. Durch die Veräußerung des städtischen Grundstücks werden Einnahmeerlöse erwartet.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2009
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2010
Rechtskraft	I. Quartal 2010

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich
Anlage 02 – Geltungsbereich zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 677 - Am Deckershäuschen –
Anlage 03 – Bebauungskonzept
Anlage 04 – Antrag des Vorhabenträgers