

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.12.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0844/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.01.2013	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
20.02.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
27.02.2013	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
04.03.2013	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1145 - Nördlich Buscherhofer Straße - - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Die wohnbauliche Nachfolgenutzung eines bisher gewerblich genutzten Bereiches wird mit dem Bebauungsplan planerisch vorbereitet.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1145 – Nördlich Buscherhofer Straße – erfasst eine Fläche nördlich der Buscherhofer Straße und östlich der Berghauser Straße, im Norden bis an das Grundstück der freien evangelischen Kirche heranreichend und im Osten von einer Linie begrenzt, die zwischen dem Grundstück der freien evangelischen Kirchengemeinde und dem nördlichen Rand des Flurstücks Buscherhofer Straße Nr. 7 verläuft, wie in der Anlage 03 dargestellt.
2. Die zum Bauleitplanverfahren Nr. 1145 - Nördlich Buscherhofer Straße - abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt, wie in Anlage 01 näher dargelegt.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1145 – Nördlich Buscherhofer Straße – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist als Anlage 02 beigefügt.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung

Es werden im Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit verbindet sich die planerische Absicht, eine eng verzahnte Gemengelage von wohnbaulicher Nutzung und ehemaliger gewerblicher Nutzung nördlich der Buscherhofer Straße in eine der Umgebung angemessene wohnbauliche Siedlungsstruktur zu überführen. Ein planerisches Sicherungsbedürfnis für den ehemaligen Gewerbestandort besteht nicht. Die Festsetzung der Wohngebiete gilt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan, der dort Mischgebiet darstellt, entwickelt. Die Festsetzungen im Einzelnen sind so getroffen, dass sie eine harmonische Einfügung neuer Baukörper in die vorhandene Siedlungsstruktur gewährleisten. Diesem Ziel dienen insbesondere die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen, den Dachformen und Dachneigungen sowie zu den Beschränkungen hinsichtlich der Materialwahl. Hinterliegende Wohngrundstücke können über eine private Verkehrsfläche, die südlich des Grundstückes Berghauser Straße 7 in die Berghauser Straße einmündet, erschlossen werden.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks (ehem. Schraubenfabrik) wurde das Plangebiet im Zuge des Bauleitplanverfahrens sowohl auf schädliche Bodenbelastungen als auch die Bausubstanz auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden einer bodenschutzrechtlichen Bewertung unterzogen. Danach liegen punktuelle Schadstoffbelastungen vor, die aber aufgrund der vorhandenen Versiegelung des Geländes keinen akuten Handlungsbedarf auslösen. Da die Schadstoffe aber ein höheres Mobilitätsverhalten aufweisen könnten, sind im Zuge der Rückbauarbeiten der alten Bausubstanz die belasteten Bereiche von den unbelasteten Bodenmaterialien zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Dafür muss ein Entsorgungskonzept erstellt werden. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belastungen kleinräumig sind und mit einfachen Mitteln vor der Realisierung der Wohngebäude saniert werden können. Die Regelungen dazu werden in den dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden baurechtlichen Verfahren ergehen.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er wurde daher im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Umweltprüfung war insofern entbehrlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer Bürgeranhörung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde indes nicht abgesehen. Am 01.03.2011 fand eine öffentliche Versammlung unter Vorsitz der stellvertretenden Bezirksbürgermeisterin statt. Es wurde von seiten der Bürgerschaft mündlich Stellung bezogen. In Abwägung dieser Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf modifiziert. Anlässlich der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden dann keine Stellungnahmen mehr abgegeben. Die Abwägung der zuvor erwähnten Stellungnahmen ist in Anlage 01 dargestellt. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Stadtstruktur kann mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll neu geordnet werden. Eine eng verzahnte Gemengelage wird aufgelöst. Es entsteht Baurecht für Wohnraum mit günstigen Auswirkungen auf die Wanderungsbilanz.

Kosten und Finanzierung

Der Stadtgemeinde Wuppertal entstehen keine Kosten

Zeitplan

- I. Quartal 2013 – Satzungsbeschluss
- I. Quartal 2013 – Inkrafttreten

Anlagen

- 01 Würdigung der Stellungnahmen, Abwägungsvorschlag der Verwaltung
- 02 Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- 03 Bebauungsplan