

Bebauungsplan 790 -Charlottenstraße / Brunnenstraße- 1. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Stand: Oktober 2013

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 790 –Charlottenstraße / Brunnenstraße- erfasst einen Bereich zwischen dem öffentlichen Stellplatz an der Sattlerstraße zwischen den Hausnummern 26 und 34 im Osten, der öffentlichen Grünfläche im Süden, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Häuser Wirkerstraße Hausnummer 39 - 41 und Teile der Hof- bzw Gartenflächen der Häuser Wirkerstraße 33 -37 im Westen und der Grundstücksgrenze Sattlerstraße 26 und 26a im Norden.

Anlass und Ziel der Planung / Planinhalte

Zielsetzung des Bebauungsplanes war seinerzeit neben der Sicherung der vorhandenen Nutzung und der Sicherung der typischen Struktur vor allem die städtebauliche Gestaltung der Ecke Wirkerstraße / Marienstraße in Verbindung mit einer Platzanlage und Verkehrsberuhigung in der Wirkerstraße. Weiter hin die Schaffung einer von der Platzanlage ausgehenden begrünten Wegeverbindung zur Sattlerstraße mit einer angrenzenden Fläche für einen Kindergarten bzw. Kindertagesstätte, sowie die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes an der Sattlerstraße.

Die Zielsetzung wurde bis auf die Realisierung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte erreicht, die auf Grund der geringen Grundstücksgröße und der Verfügbarkeit (Privateigentum einer Teilfläche) nicht umgesetzt werden konnte.

Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes 790 ist ein Bauantrag für die im Bebauungsplan als Kindergarten/Kindertagesstätte festgesetzte Fläche südlich des Grundstückes Sattlerstraße 26 zur Umnutzung in zu vermietende private Dauerstellplätze. In der Vergangenheit ist die Fläche durch ungeordnetes Parken und Abstellen von Altfahrzeugen etc. als städtebaulicher Missstand in die öffentliche Diskussion geraten.

Dieser Konflikt soll durch die Änderung des Bebauungsplanes bereinigt werden.

Die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 790 ist durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) mit Stellplätzen auf die schwierige Stellplatzsituation auf dem Ölberg zu reagieren und die Parkplatzsuchverkehre zu minimieren sowie öffentliche Grünfläche und Allgemeines Wohngebiet (WA) .

Baugebiet / Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Gemeinbedarfsfläche werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 790 die Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche Kindergarten/Kindertagesstätte, die überbaubare Grundstücksfläche, die Anzahl der Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise, die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung aufgehoben bzw. die Umgrenzung der Pflanzflächen nach § 9 (1) Nr. 25 a geändert.

Die Festsetzungen werden durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt.

Für die im Änderungsbereich liegenden Teile der privaten Hof- bzw Gartenflächen der Häuser Wirkerstraße 33 -37 wird das für das übrige Grundstück festgesetzte WA-Gebiet erweitert und die Pflanzfläche an die rückwärtige Grundstücksgrenze verlegt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen Nutzung.

Für den Bereich zwischen dem öffentlichen Stellplatz an der Sattlerstraße zwischen den Hausnummern 26 und 34 im Osten, der Grundstücksgrenze Sattlerstraße 26 und 26a im Norden, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Häuser Wirkerstraße Hausnummer 33 - 39 im Westen

und im Süden bis zu einer, durch die jeweilige nördliche Grenze der Grundstücke Wirkerstraße 41 bzw. Sattlerstraße 34 gebildete Linie ein MI-Gebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll dem Parkdruck in der Nordstadt entgegengewirkt werden.

Der verbleibende Fläche im Süden wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, hiermit wird die Erweiterung der begrünten Wegeverbindung zur Wirkerstraße erzielt.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Baublockes, das im Norden durch eine Autowerkstatt mit Garagenhof, im Osten durch einen öffentlichen Parkplatz, im Süden durch die öffentliche Grünfläche und im Westen durch Nebengebäude der Wohnhäuser in der Wirkerstraße begrenzt wird. Im Rahmen der Planaufstellung wurde vom Ressort Straßen und Verkehr eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Die Untersuchung hat festgestellt, dass durch die Nutzung der Stellplatzanlage zu erwartende Lärmeinwirkung die Orientierungswerte sowohl am Tag und Nacht für All-gemeine Wohngebiete einhält.

Altlasten

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bezüglich eines Bodenbelas-tungsverdachts lässt sich insgesamt kein Anhaltspunkt für das Vorhandensein einer Altlast für die Teilfläche der ehemaligen Tankstelle und der aktuellen Autoreparaturwerkstatt, die sich im Ände-rungsbereich befindet, ableiten.

Gegen die Bebauungsplanänderung 790 bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken.

Umgang Abwasser

Im betrachteten Bereich existieren Schmutzwasserkanäle.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Rahmen der Berichtigung Nr. 84B angepasst, ohne dass die städtebauliche Entwicklung des Ge-meindegebietes der Stadt Wuppertal beeinträchtigt wird. Vorgesehen ist die Darstellung einer ge-mischten Baufläche (MI) gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO und einer Wohnbaufläche (W) sowie einer Grünfläche.

.

Verfahren

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Ände-rung des Bebauungsplanes wird auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung be-gründet. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwen-den.