

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.08.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/1605/15 öffentlich
Sitzung am Gremium 06.09.2016 BV Barmen 08.09.2016 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen		
		Beschlussqualität Empfehlung/Anhörung Entscheidung
Bebauungsplan 1159 - Futterstr. / Dickmannstr. - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Nachverdichtung der Bebaubarkeit eines Grundstückes und Änderung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1159 – Futterstr. / Dickmannstr. - umfasst das Grundstück Dickmannstr. 70, gelegen zwischen der Dickmannstr. und Futterstr, nördlich des Gehweges – diesen einbeziehend - entlang des Gaststättengrundstückes Futterplatz an der Oberen Lichtenplatzer Str. verlaufend, wie in beigefügter Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum 1159 vom 28.09.2011 mit der ursprünglichen Bezeichnung – Futterstr. / Obere Lichtenplatzer Str - wird mit neuem Titel und geändertem Geltungsbereich weitergeführt.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1159 mit der neuen Bezeichnung – Futterstr. / Dickmannstr.– wird gem. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
5. Die bisher zum ursprünglichen Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden im Zuge der Würdigung der Belange berücksichtigt.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Am 28.09.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1159 – Futterstr. / Obere Lichtenplatzer Str. - mit dem Ziel beschlossen, die seinerzeit vom Vorhabenträger eingereichte Grundstücksbebauung von der Futterstraße aus zu erschließen.

Der bis heute gültige rechtskräftige und veraltete Bebauungsplan 140 sieht auf dem großen gärtnerisch genutzten Grundstück nicht überbaubare Grundstücksfläche vor, wo zukünftig Baurecht für vier freistehende Häuser geschaffen werden soll.

Seit erfolgtem Aufstellungsbeschluss konnten jedoch für die erforderliche Erschließung über die Futterstraße die benötigten Fremdgrundstücke vom Antragsteller nicht erworben werden, sodass das Planverfahren nicht fortgeführt werden konnte. Aus der Vorabstimmung zu den vorgelegten Baukonzepten wurde bereits eine Obergrenze von maximal vier Einfamilienhäusern neben dem Bestandsgebäude als gebietsverträglich festgelegt.

In der Folgezeit wurde auf Wunsch des Antragstellers eine weitere Erschließungsmöglichkeit über die bereits bestehende Anbindung des Grundstückes über die Dickmannstr. geprüft. Die zunächst naheliegendste Variante wurde jedoch vom Antragsteller nicht weiter verfolgt, nachdem sich die Anwohner in einem Sammelschreiben dagegen ausgesprochen haben. In Folge dessen wurde versucht Einvernehmen dadurch herzustellen, indem das beauftragte Planungsbüro Möglichkeiten zur Verbreiterung der Straße an zwei besonderen Engpässen prüfte. Da der Ausbau der Dickmannstraße städtischerseits bisher nicht erfolgte und auch in absehbarer Zeit wegen fehlender Haushaltsmittel nicht vorgesehen ist, wurde die Chance gesehen durch ein privates Vorhaben eine Verbesserung für die Allgemeinheit, insbesondere für die Anlieger der Dickmannstraße, zu erreichen. Diese Erschließungsvariante wurde jedoch vom Antragsteller nicht weiter verfolgt. Stattdessen wurde eine dritte Möglichkeit über einen auszubauenden Anschluss an die Obere Lichtenplatzer Str. im Kurvenbereich auf Höhe der Fußwegeverbindung an der Gaststätte Futterplatz in Erwägung gezogen. Ein dafür erarbeitetes Erschließungskonzept wurde an die Anwohner herangetragen, von denen Grundstücksanteile benötigt würden, um eine ausreichende Zuwegung sicherzustellen. Da aber auch diese Variante aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft Privater eingestellt werden musste (ein dort vorhandenes städtisches Grundstück als Zuerwerb allein hätte nicht ausgereicht), verbleibt als einzige Möglichkeit die ursprüngliche Variante über die Dickmannstraße.

Wenngleich es sich um eine rein grundstücksbezogene Maßnahme mit nachgerückter Priorität handelt (vom Grundsatz her ein klassischer Vorhaben- und Erschließungsplan und als solcher ursprünglich beantragt), soll in dem Fall vor dem Hintergrund der Verpflichtung zur Baurechtschaffung im Sinne des § 13a BauGB ein Offenlegungsbeschluss von Verwaltungsseite aus erfolgen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Antragsteller trotz Unterstützung Dritter seit Jahren ein nachvollziehbares Planungsziel nicht umsetzen konnte. Über eine Planungsvereinbarung zur Kostenübernahme soll ein Teil des Planungsaufwandes wieder refinanziert werden, sodass der Stadt keine zusätzlichen Kosten entstehen.

Die vorhandene Erschließung wurde trotz des fehlenden Ausbaues vom zuständigen Ressort Straßen und Verkehr letztlich als ausreichend bewertet, da es sich lediglich um eine Zunahme von vier Einfamilienhäusern mit entsprechend geringem Verkehr handelt, sodass keine weiteren Maßnahmen zum Straßenausbau erforderlich sind. Es ist jedoch aus der bisherigen Vorabstimmung mit den Betroffenen deutlich geworden, dass die bisher vorgelegten Varianten hinsichtlich der Anbindung an das öffentliche Straßennetz insoweit verändert werden müssen, dass die beengte Zufahrtssituation des Anliegers Haus Nr. 74 entschärft wird.

Auf Grundlage dieser Variante soll nunmehr der nächste Verfahrensschritt zur Innenentwicklung als Offenlegungsbeschluss erfolgen. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2011 geändert. Nunmehr bezieht er sich im Wesentlichen auf das Grundstück des Antragstellers, einschließlich des südlich angrenzenden Gehweges, der neben der Ausweisung als Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit vertraglich gesichert werden soll, was trotz bestehender Festsetzung im Bebauungsplan 140 A seinerzeit versäumt wurde. Durch die Festsetzung erfolgt die planungsrechtliche Absicherung der Wegeverbindung. Die übrigen Festsetzungen aus dem umliegenden, nach wie vor rechtsgültigen Bebauungsplan 140 A bleiben ansonsten bestehen und benötigen keine weiteren Änderungen. Die Anbindung an die Dickmannstr. ist durch die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien vorgegeben. Lediglich die in Bezug auf das Bestandsgebäude vorgenommenen Festsetzungen wurden reduziert, um im Falle einer Neuplanung eine verträgliche Entwicklung sicherzustellen. In der bisher nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird nunmehr zusätzliches Baurecht durch vier Baukörper festgesetzt.

Die Baugrenzen der vier zulässigen Einzelhäuser sind ebenso vorgegeben wie die max. Geschossigkeit von II und die Höhenbegrenzung der Gebäude, damit ein Einfügen in die vorhandene Struktur erreicht und negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke minimiert werden.

Auch wenn im Rahmen des § 13a BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden kann, wurde am 09.06.2016 eine Veranstaltung durchgeführt, um den Anwohnern den aktuellen Planungsstand zu erläutern.

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

Durch maßvolle Nachverdichtung wird die Wohnumfeldqualität erhalten und durch Schaffung von Wohnraum die Möglichkeit des Zuzugs junger Familien eröffnet.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2016
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2017
Rechtskraft	II. Quartal 2017

Anlagen

- Anlage 01: Rechtsplan mit Geltungsbereich
- Anlage 02: bestehender Rechtsplan 140 A
- Anlage 03: Würdigung der Stellungnahmen
- Anlage 03a: Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Anlage 04: Begründung
- Anlage 05: Besondere textliche Festsetzungen
- Anlage 06: Demografie-Check