

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8035 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.03.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0159/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.05.2017	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
04.05.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
10.05.2017	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.05.2017	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1159 -Futterstr. / Dickmannstr. - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Nachverdichtung eines privaten Grundstückes um vier Wohneinheiten

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1159 - Futterstr. / Dickmannstr. – vorgenommene hinweisliche Ergänzung des Planentwurfes wird, wie diese in der Bebauungsplankarte in grün kenntlich gemacht ist, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1159 – Futterstr. / Dickmannstr. – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans 1159 – Futterstr. / Dickmannstr. – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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 konnte für die erforderliche Erschließung über die Futterstrasse ein benötigtes Fremdgrundstück vom Antragsteller nicht erworben werden, sodass das Planverfahren nicht fortgeführt werden konnte. 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 eine weitere Variante über 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 hätten erworben werden müssen. Da aber auch diese Variante aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft Privater eingestellt werden musste (ein dort vorhandenes städtisches Grundstück als Zuerwerb allein hätte nicht ausgereicht), verblieb als einzige Möglichkeit die Variante mit Anbindung an die Dickmannstraße.

Nach erfolgtem Offenlegungsbeschluss am 08.09.2016 und anschließender Planoffenlegung vom 10.10. – 18.11.2016 sind die in der Anlage 03 aufgeführten Stellungnahmen abgewogen worden, deren Argumente größtenteils bereits im Rahmen der frühzeitigen Würdigung der Belange behandelt wurden. Die Stellungnahmen in Bezug auf die Erschließungsvarianten wurden ausführlich behandelt und auch die übrigen vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keinen maßgeblichen Planänderungen, die eine erneute Offenlage gerechtfertigt hätten. Die weiteren wesentlichen Anregungen richteten sich gegen die Baugebietstypik bzw. die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten, denen jedoch aus den der Abwägung nachvollziehbaren Gründen nicht gefolgt werden kann.

Im Rechtsplan werden lediglich zwei ergänzende Hinweise aufgenommen, die sich zum einen auf die Sicherung des Gehrechtes für die Allgemeinheit und zum anderen auf den Vollzug der bereits durch die Verwaltung beantragten, aber nachzuholenden empfohlenen Sondierung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor Beginn der Bauausführung bezieht.

Der im öffentlichen Interesse stehende Erhalt der Fußwegeverbindung von der Futterstr. zur Oberen Lichtenplatzer Str. soll nicht nur durch das im Rechtsplan erneut aufgenommene „Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit“ öffentlich-rechtlich gesichert werden. Da der bisherige Verlauf auf privatem Grund des Planungsbegünstigten erfolgt, soll zur Sicherung der Begehbarkeit eine vertragliche Vereinbarung im Zuge der Vorlage zum Satzungsbeschluss mit dem Eigentümer erfolgen, die eine Eintragung im Grundbuch noch vor der Bekanntmachung des Planes vorsieht und damit die dauerhafte Begehbarkeit auch privatrechtlich sichern soll.

Alles in allem kann nunmehr nach Berücksichtigung aller Belange aus Verwaltungssicht die Zustimmung zum Satzungsbeschluss für das Baurecht vier weiterer Häuser erfolgen. Modifizierende Festsetzungen wurden für das Bestandsgebäude vorgenommen. Änderungen gegenüber dem Offenlegungsbeschluss sind im Plan in grün und in den Anlagen in *kursiv* ersichtlich. Nach Ratsbeschluss soll erst mit Erfüllen der vertraglichen Auflagen die anschließende Bekanntmachung erfolgen.

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 zusätzlicher Wohnraum für Familien geschaffen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten durch das Planverfahren

Zeitplan

Satzungsbeschluss: 2. Quartal 2017

Rechtskraft: 3. Quartal 2017

Anlagen

1. Rechtsplan
2. Textliche Festsetzungen
3. Abwägung der Belange
4. Begründung