

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:	08.05.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0325/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.06.2017	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
29.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
05.07.2017	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.07.2017	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 622 A / 1 - Friedrich-Engels-Allee/West - 6. Änderung Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Ergänzende Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulichen Qualität in der Friedrich-Engels-Allee

Beschlussvorschlag

Der nach öffentlicher Auslegung unveränderte Entwurf des Bebauungsplanes 622A/1 – Friedrich-Engels-Allee/West – 6. Änderung wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2014 erfolgte mit dem Ziel eine ungenehmigte und städtebaulich unerwünschte Nutzung eines Gebrauchtwagenhandels auf offener geschotteter Fläche auf einem unbebauten, exponierten Grundstück an der Friedrich-Engels-Allee unterbinden zu können und im Zusammenwirken mit dem Eigentümer eine geeignete Nachfolgenutzung zu finden.

Aus den bestehenden Festsetzungen zum Hauptverfahren des Bebauungsplanes 622 A/1 hat sich nach Abriss des denkmalgeschützten Hauses Nr. 140 für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben eine planungsrechtliche Lücke dahingehend ergeben, dass unerwünschte Vorhaben, die bis dato nach Denkmalrecht steuerbar gewesen wären, nicht hätten verhindert werden können.

Für die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels wurde nach Aufforderung zur Beseitigung ein Bauantrag eingereicht, der folglich auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zurückgestellt wurde. Der Zurückstellungsbescheid wurde beklagt und liegt beim VG Düsseldorf nach wie vor zur Entscheidung vor.

Zwischenzeitig wurde der Verwaltung ein Bebauungsvorschlag zur Abstimmung vorgelegt und damit der Eindruck erweckt, als würde das Grundstück im Einvernehmen mit dem Eigentümer bebaut werden können und damit das Planungsziel auf diesem Wege erreicht. Entsprechende Vorklärunen mit der Unteren Denkmalbehörde verliefen positiv. Jedoch sind erwartete Förderanträge für beabsichtigtes studentisches Wohnen nicht eingereicht worden und folglich ist das Vorhaben bis heute nicht zur Umsetzung gelangt. Somit ist offensichtlich auch bis zum vorläufigen Abschluss des Planverfahrens keine einvernehmliche Lösung mit den privaten Interessen möglich.

Da ein Bauzwang in Form eines Baugebotes nicht geboten ist, wird durch ergänzende Festsetzungen indirekt darauf eingewirkt, dass eine baulich ausreichende Wiedernutzung nach Abriss erfolgt und keine Mindernutzung entsteht, die sich nachteilig auf die städtebauliche Qualität auswirken würde. Somit erfolgt ergänzend für den Änderungsbereich eine einheitliche ortsübliche Traufhöhenfestsetzung und zusätzlich ein Mindestmaß in dem ansonsten auskömmlichen Festsetzungskatalog. Damit werden die genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen mit geringer Höhe ausgeschlossen. Weiterhin werden ebenerdige Stellplätze, sowie offene Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen generell ausgeschlossen. Im Zuge dessen wurden redaktionelle Anpassungen der Straßenbegrenzungslinie und analog eine Verschiebung der Baugrenze vorgenommen.

Insgesamt diene das im vereinfachten, gemäß § 13 BauGB durchgeführte Änderungsverfahren gemäß Zielsetzung des Hauptverfahrens dazu die städtebaulichen Qualitäten der Gründerzeitbebauung zu bewahren und die gestalterischen Anforderungen aus dem Festsetzungskatalog weitgehend zu erhalten. Im Änderungsbereich stand dabei insbesondere das öffentliche Interesse im Vordergrund die Qualitäten für die Talachse der B 7 und den Eingangsbereich der historischen Friedrich-Engels-Allee zu erhalten. Wie sich in den früheren Abstimmungsgesprächen zu geplanten Bauvorhaben gezeigt hat, sind die sonstigen Festsetzungen für eine gewünschte Bebauung grundsätzlich geeignet und können daher unverändert bleiben.

Nach öffentlicher Auslegung des Planentwurfes vom 28.02. bis 31.03.2017 sind seitens des Eigentümers keine Anregungen vorgebracht worden, die im Rahmen der Abwägung hätten berücksichtigt werden können. Darüber hinaus sind auch sonst keine Stellungnahmen von möglichen betroffenen Dritten eingegangen, daher kann nunmehr der offengelegte Planentwurf unverändert zum Satzungsbeschluss vorgelegt 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 ergänzenden Festsetzungen dienen dem Erhalt des städtebaulich ansprechenden Straßenbildes der Friedrich-Engels-Allee und damit der Sicherung der Qualitäten des Quartiers.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss: III. Quartal 2017

Rechtskraft: III. Quartal 2017

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplan in vier Planteilen (01a-d)

Anlage 02: Begründung

Anlage 03: Ergänzende Festsetzungen