

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.05.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0298/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.06.2018	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
28.06.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1243 - Starenstraße / Öhder Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von Planungsrecht für Einfamilienhäuser

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1243 – Starenstraße / Öhder Straße –
 - erfasst einen Bereich zwischen der Gewerbeansiedlung 3M (ehemals Membrana) an der Öhder Straße und der Autobahn A1 ,
 - stimmt im Süden mit der Abgrenzung des bisher dort gültigen Bebauungsplanes 227 überein,
 - zwischen Starenstraße und Autobahn beginnt der Geltungsbereich südlich der mit Reihenhäusern bebauten Grundstücke und
 - zwischen der Öhder Straße und der Starenstraße bilden die Grundstücke zur Starenstraße 140 und Öhder Straße 35 den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs
 - umfasst zusätzlich die zwei Flurstücke 125 und 182 östlich der Starenstraße, unmittelbar angrenzend an die Fußwegeverbindung zur Heinrich-Schmeißing-Straße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1243 – Starenstraße / Öhder Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
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. Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1243 – Starenstraße / Öhder Straße – werden die alten, künftig überlagerten Festsetzungen des Bebauungsplanes 227 – Schmitteborn – mit Rechtskraft des neuen Planungsrechts aufgehoben. Der Bebauungsplan 227 ist als Anlage 02 beigefügt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Bezirk Langerfeld. (siehe Anlage 01).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1243 – Starenstraße / Öhder Straße –

- erfasst einen Bereich zwischen der Gewerbeansiedlung 3M (ehemals Membrana) an der Öhder Straße und der Autobahn A1 ,
- stimmt im Süden mit der Abgrenzung des bisher dort gültigen Bebauungsplanes 227 überein,
- zwischen Starenstraße und Autobahn beginnt der Geltungsbereich südlich der mit Reihenhäusern bebauten Grundstücke und
- zwischen der Öhder Straße und der Starenstraße bilden die Grundstücke zur Starenstraße 140 und Öhder Straße 35 den nördlichen Abschluss des Geltungsbereichs;
- umfasst zusätzlich die zwei Flurstücke 125 und 182 östlich der Starenstraße, unmittelbar angrenzend an die Fußwegeverbindung zur Heinrich-Schmeißing-Straße.

Planungsanlass:

Ein Investor möchte Flächen, die westlich an die Starenstraße grenzen, einer wohnbaulichen Nutzung zuführen (rote Darstellung).

Dem Vorhaben steht das aktuelle Planungsrecht entgegen.

Da für die Errichtung einer Wohnbebauung am Ende der Starenstraße kein geeignetes Baurecht existiert, muss es mit Hilfe eines Bebauungsplanes geschaffen werden.



Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan 1243 – Starenstraße / Öhder Straße – aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Anlage 01 zu entnehmen.

Derzeitiges Planungsrecht:

Im Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Wuppertal sind bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1243

- der an die Öhder Straße angrenzende Bereich bis in eine Tiefe von ca. 75 m als gewerbliche Baufläche,
- ein Dreieck von ca. 235 m² als Wald an der süd-östlichen Geltungsbereichsecke und
- die restlichen Flächen als Wohngebiet dargestellt.



Wie in Anlage 02 erkennbar liegen die Flächen im Geltungsbereich des derzeit dort gültigen rechtskräftigen Bebauungsplanes 227.

- Dort ist für den betreffenden Bereich westlich der Starenstraße die Festsetzung „WA, Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG sind zulässig“ getroffen worden. Sie resultiert aus einer Zeit, in der östlich der Starenstraße Geschosswohnungsbau angedacht war. In der Realität zeichnet sich das Baugebiet zwischen Starenstraße und Autobahn jedoch durch ein hohes Maß an Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Diese Bauform hat naturgemäß jeweils auf den Grundstücken befindliche PKW-Stellplätze und /oder Garagen, so dass die genannte Gemeinschaftsanlage nicht mehr benötigt wird.
- Für die beiden Flurstücke östlich der Starenstraße besteht laut rechtskräftigem Bebauungsplan kein Baurecht, da sich zum Zeitpunkt der Erstellung des BPL 227 dort ein verrohrter Bach befand. Nach aktuellen Erkenntnissen befindet sich dort kein (verrohrter) Bachlauf mehr. Deshalb soll für das bereits genehmigte Wohnhaus an der Heinrich-Schmeißing-Straße sowie das nicht bebaute Grundstück an der Starenstraße entsprechend der Nutzung der Nachbargrundstücke planungsrechtlich eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1243 – Starenstraße / Öhder Straße – werden die alten, künftig überlagerten Festsetzungen des Bebauungsplanes 227 – Schmitteborn – mit Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens 1243 aufgehoben.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben.

Im Planverfahren zu beachtende Aspekte sind u. a. der Verkehrs- und Gewerbelärm, die topografischen Verhältnisse sowie ökologische Belange.

Planungsziel und Vereinbarung mit dem Investor:

Aus formellen Gründen ist die Aufhebung der Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen im vorliegenden Fall notwendig. Die Schaffung von Wohnbauflächen an einer vorhandenen Erschließungsstraße angrenzend an die bestehende Wohnbebauung ist sinnvoll. Ein Ausbau der Starenstraße ist dazu nicht erforderlich.

Neben den Verkehrslärmbelastungen sind auch die der gewerblichen Nutzungen beidseitig der Öhder Straße zu betrachten. Für die Nutzungen östlich der Öhder Straße sollen im

Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes 227 aktualisiert werden.

Um die Zufahrt zu den südlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen und die langfristige Option einer weitergehenden wohnbaulichen Nutzung zu erhalten, soll im Rahmen des Planverfahrens ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend vom bestehenden Wendehammer mit einer ausreichenden Breite festgesetzt werden.

Mit dem Investor der Wohnungsbauvorhaben wurde eine Planungsvereinbarung getroffen, in der die wesentlichen planerischen Eckdaten, die grundsätzlichen Verpflichtungen der Vertragspartner sowie die umfassende Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme aller sich aus dem Planverfahren und dessen Umsetzung ergebenden Kosten im Sinne des § 11 BauGB geregelt werden.

Diese Vereinbarung beinhaltet die Regelungen für die beabsichtigte Erstellung eines Bebauungsplans.

Die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden durchgeführt.

Verfahrensart:

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung (konkreter der Nachverdichtung) handelt, der der Anpassung des bereits im Bebauungsplan 227 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes an die heutigen Nutzungsanforderungen dient, und durch dieses Bebauungsplanverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren „der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

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 die Entwicklung neuer Wohnbauflächen an vorhandenen Erschließungsstraßen werden kompakte Stadtstrukturen geschaffen. Ebenso wird durch die Schaffung von Wohnbauland einer Abwanderung von Wuppertaler Bürgern entgegengewirkt und Neubürgern Ansiedlungsmöglichkeiten geboten.

Kosten und Finanzierung

Der Nachweis einer wohngebietsverträglichen Lärmsituation wird vom Vorhabenträger der Wohnbauflächen erbracht.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über notwendige weitergehende Untersuchungen bzw. Gutachten vor.

Zeitplan

- II. Quartal 2018 Aufstellungsbeschluss
- II. Quartal 2019 Offenlegungsbeschluss
- III. Quartal 2019 Satzungsbeschluss
- IV. Quartal 2019 Rechtskraft

Anlagen

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1243
- 02 Bebauungsplan 227
- 03 Luftbild des Plangebietes
- 04 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
- 05 Demografie-Check