

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jan Möhring +49 020 4972 jan.möhring@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.03.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0229/20</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>22.04.2020</b>	<b>BV Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.04.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 226 - Wilhelmring -          (Mit Flächennutzungsplanänderung 135B)          7. Änderung          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Der Eigentümer der Grundstücke Neuenhofer Str. 32a und 32b hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das derzeitige Mischgebiet (MI) soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert werden, um eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – umfasst den Bereich zwischen den Straßen Wilhelmring, Neuenhaus und Neuenhofer Straße wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der Eigentümer des Grundstücks Neuenhofer Str. 32a und 32b hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel des Verfahrens ist es, das derzeit im Planbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – festgesetzte Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu ändern. Die bisherige gewerbliche Nutzung des Grundstücks wird aufgegeben und soll einer Wohnnutzung weichen. Anstelle der Bestandsbebauung des Metallbaubetriebes des Eigentümers, Werkshalle mit Büro, soll eine neue Wohnbebauung treten. Da damit der für das festgesetzte Mischgebiet prägende und größte Gewerbebetrieb im festgesetzten Mischgebiet weicht, ist eine Änderung des Planungsrechts von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) notwendig. Im Geltungsbereich des 7. Änderungsverfahrens (siehe Anlage 01) ist neben zwei Allgemeinen Wohngebieten entlang des Wilhelmrings auch ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen. Im Zuge des Änderungsverfahrens ist zu prüfen, ob eine Änderung des gesamten Geltungsbereichs zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) aus städtebaulicher Sicht zielführend ist. Zusätzlich soll eine mögliche Anpassung der Baugrenzen im Geltungsbereich im Verfahren geprüft werden. Aus diesen Prüfaufträgen kann sich möglicherweise eine Verkleinerung des Geltungsbereichs ergeben.

Die Stärkung der Wohnfunktion im Bereich des Wilhelmrings wird von der Stadt Wuppertal befürwortet, da dringend innerstädtische Flächen zu Wohnzwecken benötigt werden. Gleichzeitig ist mit der Änderung des Planungsrechts zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Ausschluss bestimmter Gewerbeeinrichtungen und damit eine Anpassung des ursprünglichen Planungsgedankens verbunden. Konkret setzt sich die „Stadtteilbezogene Gemengelagekonzeption – Pilotuntersuchung Cronenberg“ (VO/1113/08) mit der Koordinierung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen auseinander. Im Teilplan 2 – Hahnerberg wird dabei auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – thematisiert. Das Konzept kommt zu der Aussage, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe „keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszonen bilden“ und daher eine Umnutzung unbedenklich ist. Auch in den ersten Prüfungen durch die Fachämter der Stadt Wuppertal wurden keine Belange ermittelt, die einer Wohnbauentwicklung entgegenstehen.

Der städtebauliche Entwurf zur Umnutzung des gewerblich genutzten Grundstücks sieht eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus an der Straße sowie eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im hinteren Bereich vor. Die verkehrliche Erschließung soll von der Neuenhofer Straße erfolgen. Derzeit wird der städtebauliche Entwurf zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal abgestimmt, um eine harmonische Einfügung der neuen Bebauung in die bereits vorhandene wohnbauliche Siedlungsstruktur zu gewährleisten. Im weiteren Verfahren sind die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen, Vegetations- und Gehölzstrukturen zu prüfen. Außerdem ist der Versiegelungsgrad in Verbindung mit der Regenentwässerung insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse zu überprüfen. Es ist weiterhin zu überprüfen, ob eine Altlastenuntersuchung im Plangebiet erforderlich ist.

Die geplante 7. Änderung des Bebauungsplans ist mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in einem rund 1,9 ha großen Plangebiet eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Maximalfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Obwohl formell keine Umweltprüfung nötig ist, werden im Verfahren die Umweltbelange erfasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird durchgeführt.

Parallel zum Verfahren der 7. Änderung soll im Zuge einer Berichtigung der Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplanänderung 121B) im Bereich der jetzigen Mischgebietsfläche zu Wohnbaufläche geändert werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bleibt damit gewahrt.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2020
Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2021
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2021
Rechtskraft	2. Quartal 2021

### **Anlagen**

Anlage 01 - Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans 226