

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.10.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0791/20 öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
25.11.2020 BV Cronenberg		Empfehlung/Anhörung
07.12.2020 Rat der Stadt Wuppertal		Entscheidung
Bebauungsplan 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 138B) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung einer Fläche als Mischgebiet.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße - erfasst einen Bereich zwischen der oberen Rather Straße westlich der angrenzenden Wohnbebauung Rather Straße 8 und dem im Norden liegenden Landschaftsschutzgebiet sowie dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1247 - Rather Straße / Kohlfurther 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1247 - Rather Straße / Kohlfurther Straße - liegt zwischen der oberen Rather Straße mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung sowie dem im Osten angrenzenden Gewerbegebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1247 – Rather Straße / Kohlfurther Straße - beabsichtigen die Eigentümer dieser Flächen die Entwicklung eines Mischgebietes.

Der an der Rather Straße liegende Teil des Geltungsbereichs (rd. 1.800 m²) ist ein Garagenhof mit einer bestehenden Zufahrt. Der rückwärtige Bereich (rd. 5.000 m²) ist derzeit zum Teil mit Grabelandparzellen belegt und zum Teil brachliegend. Der Rest der Fläche ist ungenutzt und wird als Weg in das dahinter liegende Landschaftsschutzgebiet genutzt. Der hier ehemals verlaufende „Alte Kirchweg“ ist in diesem Bereich parzelliert, aber nicht mehr vor Ort erkennbar oder nutzbar.

Die Planung sieht eine mittige private Erschließung der neuen Bauflächen über den bestehenden Garagenhof nord-westlich des Grundstückes Rather Straße 2a vor. Das neue Mischgebiet soll in zwei Bereiche geteilt werden. Nördlich der geplanten Erschließung soll der bestehende Garagenhof, der gewerblich vermietet wird, planungsrechtlich gesichert werden. Westlich an den Garagenhof anschließend soll eine weitere gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Um die Umsetzung des Mischgebietes zu gewährleisten und um Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbe zu verhindern, soll hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Südlich der geplanten Erschließung bzw. Richtung Westen ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend des hier angrenzenden Wohngebiets sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe denkbar.

Entlang der privaten Erschließungsstraße soll eine Fußwegeverbindung rechtlich gesichert werden, damit die Wegeverbindung nach dem Vorbild des ehemaligen „Alten Kirchwegs“ sichergestellt werden kann. Der (nicht klassifizierte) Wanderweg stellt im weiteren Verlauf die Anbindung an das Naturfreundehaus sicher.

Der Bebauungsplan soll der gewerblichen Entwicklung (z.B. der möglichen Erweiterung der angrenzenden Gewerbebetriebe) sowie der wohnbaulichen Nutzung als auch der Sicherung einer neuen Fußwegeverbindung dienen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Übergangsbereich zwischen den jeweils angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) geschaffen werden.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren muss ein faunistisches Artenschutzgutachten, ein Entwässerungskonzept sowie ein Immissionsgutachten erarbeitet werden. Eine Bodenuntersuchung liegt bereits teilweise vor und wird durch die Untere Bodenschutzbehörde geprüft.

Das Verfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich aufgrund der Größe der Fläche von weniger als 20.000 qm dafür eignet und der Innenentwicklung dient. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung informiert. Im Rahmen der Corona-Pandemie ist die Information in geeigneter Form durchzuführen. Über die genaue Ausgestaltung der Bürgerinformation über das Internet hinaus kann derzeit noch keine Auskunft gegeben werden.

Planungsrecht: Die Fläche des Projektgebiets liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines

Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Garagenhofs als gewerbliche Baufläche und die im Norden liegende Fläche als Mischgebiet aus. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan berücksichtigt die hinter dem Garagenhof liegende Fläche als Landschaftsschutzgebiet. Die Fläche ist dort als Landschaftsschutzgebiet mit dem Ziel der temporären Erhaltung festgesetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes außer Kraft gesetzt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren und die Erschließung liegen bei den Eigentümern der Fläche.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	I. Quartal 2022
Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2022
Rechtskraft	I. Quartal 2023

Anlagen

- Anlage 01 Geltungsbereich
- Anlage 02 Flächennutzungsplanberichtigung 138 B