

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Carina Schwab
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	
	E-Mail	carina.schwab@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.08.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0860/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.08.2022	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
25.08.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1286 - Elias-Eller-Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Modifizierung des bestehenden Planrechtes zur Steigerung der Attraktivität der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Elias-Eller-Straße.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1286 - Elias-Eller-Straße - erfasst den südlichsten Bereich des rechtsbündigen Straßenzugs der Elias-Eller-Straße, die im weiteren Verlauf zur Marktstraße wird. Im Norden begrenzt durch die Kniprodestraße und im Süden durch die Staasstraße – wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1286 - Elias-Eller-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. Von der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Anlass des Verfahrens ist ein Bauantrag mit Eingangsdatum 28.07.2022, der eine Nutzungsänderung einer Freifläche zu KFZ-Handel vorsieht.

Der Regionalplan weist einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für den Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen.

Es wird derzeit in Politik und Öffentlichkeit über die weitere bauliche Entwicklung von Baulücken in den Wuppertaler Stadtbezirken diskutiert. Dabei steht die wohnbauliche Nutzung im Fokus. Der Stadtteil Ronsdorf bietet potentielle Flächen, die für diese Zwecke genutzt werden sollten. Eine abweichende Nutzung, die sich nicht ins Stadtbild einfügt, wird daher kritisch gesehen und stößt insbesondere in der öffentlichen Wahrnehmung auf Kritik. Der Planbereich ist als ein nach § 34 BauGB zu beurteilendes wohnbaulich geprägtes Mischgebiet zu beurteilen.

Das Erdgeschoss weist eine Nutzung mit Läden oder Dienstleistungsnutzung auf. Die beidseitig verlaufenden Straßenzüge sind geprägt durch eine weitgehend geschlossene Bebauungsstruktur. Insbesondere offene Lagerstätten und Parkplätze sind nicht zu finden. Ausschlusskriterien von unerwünschten Nutzungen sollen ausdifferenziert werden, um der Maßgabe der städtebaulichen Gestaltungsvorgaben in einem sensiblen Bereich nachzukommen. Die planerische Leitidee zur Fortsetzung der Straßenrandbebauung soll aufgegriffen und präzisiert werden, zum anderen sollen für die Steuerung unbebauter Bereiche zulässige Nutzungskriterien entwickelt werden, die zur Qualitätssteigerung beitragen können.

In Anbetracht der beantragten, wenig attraktiven Nutzungen, wie bspw. KFZ-Handel und einer Stellplatzanlage sollen somit über die zukünftigen Festsetzungen Anreize für eine höherwertigere Bebauung zur straßenzugewandten Seite geschaffen werden. Da lediglich ein Bauanreiz und kein Bauzwang, verhängt werden kann, sollen zumindest für weiterhin unbebaut bleibende Grundstücke solche Vorhaben/Zwischennutzungen verhindert werden, die insgesamt zu einer Abwertung der Grundstücke beitragen.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann in einem beschleunigten Verfahren mit eingeschränkter Beteiligung der Betroffenen Gebrauch gemacht werden. Das Planverfahren wird dabei die öffentlichen und privaten Belange untereinander abwägen müssen und die Planungsabsichten der betroffenen Eigentümer mit in den Abwägungsprozess einbeziehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss soll zunächst die Voraussetzung für die Zurückstellung von zu erwartenden/vorhandenen Bauanträgen gewährleistet werden. Im weiteren Planverfahren wird dann ein detaillierter textlicher Festsetzungskatalog erarbeitet und zur Offenlage vorgestellt.

Ziel des Bebauungsplans:

- Festsetzung eines urbanen Mischgebiets (MU) das dem hohen Wohnanteil im Plangebiet Rechnung trägt, die gute Anbindung an das Stadtteilzentrum bereichert und auch eine gewerbliche Nutzung begünstigt
- Unter Beachtung des Vergnügungsstättenkonzeptes werden Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen.

- Für den Schutz der wohnbaulichen Nutzung sollen auch offene Lagernutzungen und offene Verkaufsflächen ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde von den Steuerungsmöglichkeiten der Bauleitplanung Gebrauch machen, wenn durch ein Bauvorhaben die Umsetzung der Planungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht werden würde.

Der beantragte KFZ-Handel steht den Zielen einer qualitätsvollen, urbanen Entwicklung in dem Nahbereich des Stadtteilzentrums entgegen, so dass das Vorhaben zunächst für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden kann. Anschließend kann zur Sicherung der gemeindlichen Planung eine Veränderungssperre für das Grundstück als Satzung erlassen werden. Somit kann die Gemeinde nach dem Aufstellungsbeschluss unmittelbar handeln.

Die Nutzungsänderung der Freifläche zu KFZ-Handel ist nach Vorprüfung der Unteren Bauaufsicht gem. § 34 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig und würde nach Aufstellung des neuen Bebauungsplans unzulässig werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ)		
Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern		
		Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anwohner möglich
Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, da sich das Maß der Bebauung nicht wesentlich ändert.		

Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch das Planverfahren keine investiven Kosten. Erforderlich werdende Gutachterkosten sind durch die Planungsverwaltung zu tragen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss im	3. Quartal 2022
Offenlegungsbeschluss im	3. Quartal 2023
Satzungsbeschluss im	4. Quartal 2023
Rechtskraft	1. Quartal 2024

Anlagen

- 01 - Lageplan mit Geltungsbereich
- 02 - Luftbild mit Geltungsbereich