

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Anna-Maleen Knürenhaus
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	
	E-Mail	anna-maleen.knuerenhaus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.02.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0007/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.03.2024	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
18.04.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 214 - Georg-Arends-Weg - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Realisierung von zwei Doppelhaushälften.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – erfasst einen Teil der Kneipsgasse (Flurstück 44) und die Flurstücke 358, 361 sowie den angrenzenden Teil des Flurstücks 51 der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48, die nördlich durch die Grundstücke Breite Straße 45-49, östlich und südlich durch die bebauten Grundstücke am Georg-Arends-Weg und westlich durch die Kneipsgasse begrenzt werden, wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – ist Teil der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48 und umfasst die Flurstücke 358 und 361 sowie den westlich angrenzenden Teil der Kneipsgasse (Flurstück 44) und den angrenzenden Teil des Flurstücks 51. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch die Grundstücke der Breite Straße 45-49, östlich und südlich durch die Grundstücke des Georg-Arends-Wegs. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 1.600 m² auf und wurde zum Teil als Garagenhof genutzt, welcher jedoch bereits abgerissen ist.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die bauliche Entwicklung der Flurstücke 359 und 360, die im der Breite Straße zugewandten Bereich den Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes sowie den Anbau eines weiteren Gebäudeteils beinhaltet. Dem Mischgebiet (MI) entsprechend ist eine Nutzung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte und ein Büro für einen Pflegedienst umgesetzt. Die Projektgesellschaft plant nun eine weitere Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich (Flurstücke 358 und 361). Ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 214 ging am 14.09.2021 bei der Stadt Wuppertal ein.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – wird das Ziel der Nachverdichtung im Stadtteil Wuppertal-Ronsdorf verfolgt, um das Wohnangebot im Stadtteil Ronsdorf zu ergänzen. Da das Angebot an Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet von Wuppertal knapp ist, besteht hier ein Anreiz Wohnbauflächen zu schaffen.

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg –, rechtskräftig seit 1967. Die 2. Änderung ist seit 2009 rechts-gültig. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in einer offenen Bauweise mit zwei Geschossen sowie mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest, jedoch ohne konkrete Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), sodass das Grundstück derzeit nicht bebaubar ist. Die Maßzahlen werden auch im 3. Änderungsverfahren beibehalten. Ergänzt wird hier die Festlegung der Dachform eines Satteldaches, um die städtebaulichen Qualitäten und das nähere Einfügen in die Umgebung zu wahren. Ebenso wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, um damit Baurecht für notwendigen Wohnraum in Ronsdorf zu schaffen. Zudem werden ökologische Aspekte, wie Dachbegrünung, der Ausschluss von Schottergärten und Grüngestaltung der Vorgartenbereiche berücksichtigt.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Da mit der Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – im Geltungsbereich nur eine geringfügige Veränderung des Versiegelungsgrades zu erwarten ist, fällt der Klimacheck neutral aus, da auch Festsetzungen wie u. a. begrünte Vorgärten oder Dachbegrünung bei Garagendächern getroffen werden. Weiterer Grund ist, dass sich die klimatischen Auswirkungen der Planung räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Außerdem wird durch die bereits festgesetzte GRZ von 0,4 der Versiegelungsgrad begrenzt. Mögliche klimatische Folgen werden zudem durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag (Überflutungsnachweis DIN 1986-100) geregelt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Projektentwickler getragen.

Zeitplan

II Quartal 2024	Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
II Quartal 2024	Offenlage
III Quartal 2024	Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich der 3. Änderung Bebauungsplan 214
– Georg-Arends-Weg –
Anlage 02 – Entwurf des Bebauungsplanes
Anlage 03 – Begründung
Anlage 04 – Textliche Festsetzungen