Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	19.02.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/0184/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.03.2024	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
18.04.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
25.04.2024	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
29.04.2024	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1247 - Rather Straße/ Kohlfurther Straße -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 138B)
- Satzungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Städtebauliche Entwicklung einer Fläche als Mischgebiet.

Beschlussvorschlag
1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse
Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift
Meyer

Begründung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 07.12.23 den Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist 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 wird in zwei Bereiche geteilt. Östlich der geplanten Erschließung wird der bestehende Garagenhof, der gewerblich vermietet wird, planungsrechtlich gesichert. Nord-östlich an den Garagenhof anschließend werden weitere gewerbliche Nutzungen auch zu Gunsten angrenzender gewerblicher Nutzungen ermöglicht. Um die Umsetzung des Mischgebietes zu gewährleisten und um Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbe zu verhindern, wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Nördlich und westlich der geplanten Erschließung ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend des hier angrenzenden Wohngebiets sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe geplant.
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 kann bis zur Wendeanlage Hülsberg durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes fand vom 10.01. bis 15.02.24 statt. Während dieser Zeit kamen Fragen zu dem Verzicht auf Abstandflächen im gewerblichen Bereich. Ansonsten sind keine für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen eingegangen, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

x ja, negative Auswirkungen

Begründung: Durch die Entwicklung des Mischgebietes kommt es bei einem Großteil der Fläche zu einer Versiegelung und Überformung einer bislang unversiegelten bzw. als Grabeland genutzten Fläche. Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird die Bebauung maßvoll angeordnet, um einen harmonischen Übergang zwischen Mischgebiet und Freiraum zu erzielen. Um in diesem Bereich verstärkt Regenwasser durch begrünte Dächer zurückzuhalten und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche voll ausnutzten zu können, sind nur Flachdächer, die zu begrünen sind, zulässig.
Insgesamt werden die negativen Auswirkungen soweit wie möglich minimiert.

Kosten und Finanzierung
Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren tragen die Eigentümern der Fläche. Gleiches gilt für den Ausbau des Gehweges von der Rather Straße 2a bis zur geplanten Einfahrt ins Plangebiet. Im weiteren Verlauf, d.h. von der geplanten Einfahrt bis zum Grundstück Rather Straße 8 erfolgt die Finanzierung des Gehwegausbaus über die investive Straßenbaupauschale des Ressorts Straßen und Verkehr. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000 €. Eine genaue Zeitplanung ist noch nicht bekannt und hängt von der zeitlichen Entwicklung des Mischgebietes ab. Im Anschluss der Realisierung des Mischgebietes erfolgt die Ausbauplanung.

Zeitplan

Rechtskraft	II. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Bebauungsplan
Anlage 03	Begründung
Anlage 04	Abwägung
Anlage 05	Flächennutzungsplanberichtigung
Anlage 06	Textliche Festsetzungen und Hinweise