

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.01.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0749/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.02.2017	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
08.12.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 622 A / 1 - Friedrich-Engels-Allee/West - 6. Änderung Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Ergänzende Festsetzungen zum Erhalt der städtebaulichen Qualität in der Friedrich-Engels-Allee

Beschlussvorschlag

Die öffentliche Auslegung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 622 A / 1 – Friedrich-Engels-Allee/West – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2014 erfolgte mit dem Ziel eine ungenehmigte und städtebaulich unerwünschte Nutzung eines Gebrauchtwagenhandels auf offener geschotteter Fläche auf einem unbebauten, exponierten Grundstück an der Friedrich-Engels-Allee unterbinden zu können und im Zusammenwirken mit dem Eigentümer eine geeignete Nachfolgenutzung zu finden.

Aus den bestehenden Festsetzungen zum Hauptverfahren des Bebauungsplanes 622 A/1 hat sich nach Abriss des denkmalgeschützten Hauses Nr. 140 für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben eine planungsrechtliche Lücke dahingehend ergeben, dass unerwünschte Vorhaben, die bis dato nach Denkmalrecht steuerbar gewesen wären, hätten nicht eindeutig verhindert werden können.

Für die Nutzung des Gebrauchtwagenhandels wurde nach Aufforderung zur Beseitigung ein Bauantrag eingereicht, der folglich auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zurückgestellt wurde. Der Zurückstellungsbescheid wurde beklagt und liegt derzeit beim VG Düsseldorf zur Entscheidung vor.

Zwischenzeitig wurde der Verwaltung ein Bebauungsvorschlag zur Abstimmung vorgelegt und damit der Anschein erweckt, als würde das Grundstück im Einvernehmen mit dem Eigentümer bebaut werden können und damit das Planungsziel auf diesem Wege erreicht. Entsprechende Vorklärunen mit der Unteren Denkmalbehörde verliefen positiv. Jedoch sind erwartete Förderanträge für beabsichtigtes studentisches Wohnen nicht eingereicht worden und somit das Vorhaben bis heute nicht absehbar. Somit scheint eine einvernehmliche Lösung mit den privaten Interessen nach derzeitiger Sachlage nicht möglich.

Da ein Bauzwang in Form eines Baugebotes nicht möglich ist, soll durch ergänzende Festsetzungen indirekt darauf eingewirkt werden, dass eine hochbauliche Wiedernutzung nach Abriss erfolgt und keine Mindernutzung entsteht, die sich nachteilig auf die städtebauliche Qualität auswirkt. Somit erfolgt ergänzend für den Änderungsbereich eine einheitliche ortsübliche Traufhöhenfestsetzung und zusätzlich ein Mindestmaß in dem ansonsten auskömmlichen Festsetzungskatalog. Damit sollen die genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen mit geringer Höhe ausgeschlossen werden können. Weiterhin sollen ebenerdige Stellplätze, sowie offene Ausstellungs- bzw. Verkaufsflächen generell ausgeschlossen werden. Im Zuge dessen werden redaktionelle Anpassungen der Straßenbegrenzungslinie und folglich der Verschiebung der Baugrenze vorgenommen.

Wie sich in den Abstimmungsgesprächen gezeigt hat, sind die sonstigen Festsetzungen für eine gewünschte Bebauung grundsätzlich geeignet und sollen zunächst nicht verändert werden. Sollte sich im Zuge des Planverfahrens die Notwendigkeit einer Anpassung aus Vorhaben ergeben, kann dies jederzeit mit in die Planrechtschaffung einfließen und berücksichtigt werden.

Insgesamt dient das Planverfahren dem Gesamtziel des Planverfahrens Friedrich-Engels-Allee, das die städtebaulichen Qualitäten der Gründerzeitbebauung bewahren und die gestalterischen Anforderungen aus dem Festsetzungskatalog weitgehend erhalten bleiben sollen.

In diesem Sinne wird die Offenlage der 6. Änderung mit gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den Teilbereich „West“ ergänzten Titel und den ergänzenden textlichen Festsetzungen empfohlen, um die im öffentlichen Interesse stehenden Qualitäten für die Talachse der B 7 und den Eingangsbereich der historischen Friedrich-Engels-Allee zu erhalten. Eine entsprechende Begründung ist als Anlage 01 beigefügt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die ergänzenden Festsetzungen dienen dem Erhalt des städtebaulich ansprechenden Straßenbildes der Friedrich-Engels-Allee und damit der Sicherung der Qualitäten des Quartiers.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss: I. Quartal 2017

Satzungsbeschluss: II. Quartal 2017

Rechtskraft: III. Quartal 2017

Anlagen

Anlage 01: Planentwurf in 4 Planteilen (01a – d)

Anlage 02: Begründung

Anlage 03: Ergänzende Festsetzungen