

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8035 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.01.2017
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0764/16 - Neufassung - öffentlich</b>
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>31.01.2017</b>	<b>BV Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.02.2017</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1222 - Monschaustraße - Süd - - Fortführungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Aktualisierung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Offenlegung des Bebauungsplanes 1222 – Monschaustraße - Süd -

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan 1222 – Monschaustraße - mit folgenden Inhalten für die Offenlegung vorzubereiten:

- Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude wird mit II, beziehungsweise im Bereich des Grundstückes Monschaustraße 10 mit III festgesetzt
- Die max. zulässige Traufhöhe (max. TH) beträgt 7,5 m, beziehungsweise im Bereich des Grundstückes Monschaustraße 10 8,50 m über dem Straßengelände.
- Die max. zulässige Gebäudehöhe wird mit 12,5 m, beziehungsweise im Bereich des Grundstückes Monschaustraße 10 mit 13,50 m, über dem Straßengelände festgesetzt.
- Zur Wahrung der Ruhebereiche soll keine Bebauung der gartenseitigen Grundstücksflächen erfolgen. Diese Flächen sind als nichtüberbaubare Grundstücksflächen festzusetzen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

**Meyer**

## **Begründung**

Die geplante Bebauung entlang der nordöstlichen Seite der Monschaustraße soll sich in der städtebaulichen Maßstäblichkeit, Ausprägung und der baulichen Dichte an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diesen Randbedingungen anzupassen.

Der Straßenverlauf der Monschaustraße besitzt ein ansteigendes Gelände beginnend ab dem Haus Nr. 10 mit 288,7 m üNN und bei Haus Gärtnerstraße Nr. 21 mit 307,8 üNN endend, wobei das Gelände zwischen dem Haus Monschaustraße 10 in Richtung Elias-Ellerstraße noch mal um mehr als 3,0 m fällt, was eine dementsprechend gestaffelte Gebäudelandschaft ergibt.

Die Gebäude Monschaustraße 22 bis 29 besitzen sichtbare Straßenfassaden (vom Gelände bis zur Traufe) mit einer Höhe zwischen 7,5 und 9,6 m. Im Schnitt ergibt das eine mittlere Fassadenhöhe von 8,5 m.

Die Gebäude selbst (Firsthöhe) sind zwischen 14,3 m (Haus Nr. 26 und 28) und 12,7 m (Haus Nr. 24) hoch, demnach beträgt eine mittlere Gebäudehöhe 13,5 m.

Die Gartenfläche der in Betracht zu ziehenden Flächen sind derzeit, bis auf das Hintergelände der Grundstücke Monschaustraße 22 und 24, welche mit auslaufenden, gewerblichen Nutzungen belegt sind, unbebaut.

Die geplante private Parkanlage soll, neben der zeichnerischen Festsetzung, über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, der u.a. Regelungen zum Erhalt der stadtbildprägenden Blutbuche und zur Anpflanzung von weiteren Ersatzgehölzen trifft.

Die festzusetzende Parkanlage bildet eine Zäsur in der Straßenabwicklung, die eine differenzierte Gestaltung der Bebauung des Grundstückes Monschaustraße 10 erlaubt. Deswegen soll die Bebauung dort III-geschossig erfolgen, die maximale Traufhöhe 8,50 m und die maximale Firsthöhe 13,50 m betragen.

Damit eine moderate Fortführung der Architekturformen entwickelt werden kann, wird im Bereich des Bebauungsplanes keine Dachform vorbestimmt.

Aus den vorangegangenen Erwägungen ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die Geschossigkeit der geplanten Gebäude wird mit II beziehungsweise mit III festgesetzt
- Die max. zulässige Traufhöhe (max. TH) beträgt 7,5 m, beziehungsweise 8,5 m über Straßengelände
- Die max. zulässige Gebäudehöhe wird mit 12,5 m beziehungsweise mit 13,50 m über dem Straßengelände festgesetzt
- Zur Wahrung der Ruhebereiche soll keine Bebauung der gartenseitigen Grundstücksflächen erfolgen. Diese Flächen werden als nichtüberbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

## **Demografie-Check**

Nicht relevant

## **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss I. Quartal 2017

## **Anlagen**

Anlage 01 – Schaubild der Planung

Anlage 02 – Entwurf des Bebauungsplanes

Anlage 03 – Straßenabwicklung: Bestand / Planung