

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.01.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0007/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.02.2018	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
01.03.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 732 - Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstr. - 2. Änderung des Bebauungsplanes - erneuter Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Nutzungsänderung einer ehemaligen Gärtnerei in eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 - Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstr. – vom 03.12.2015 mit der VO/1928/15 wird aufgehoben.
2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 – Friedrich-Ebert-Straße / Sauerbruchstraße / Tiergartenstraße – erfasst das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Nützenberger Straße 283 – 285.
3. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 732 – Friedrich-Ebert-Straße / Sauerbruchstraße / Tiergartenstraße – wird für den unter Punkt 2. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Eigentümer der aufgegebenen Gärtnerei an der Nützenbergerstraße 285 möchte seinen derzeit nur teilgenutzten Grundbesitz einer städtebaulichen Entwicklung zuführen. Hierzu wurde zusammen mit einem Projektentwickler ein erstes städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ergänzenden gewerblichen Nutzflächen für Büro und Dienstleistungen vorsieht (siehe Anlage 3). Das Konzept muss allerdings im Rahmen des Planverfahrens noch weiter konkretisiert und mit den sich aufzeigenden Problemstellungen / Rahmenbedingungen abgeglichen werden. Erste, auch gutachterliche, Erkenntnisse zu Lärm, Altlasten und Entwässerung liegen hierzu schon vor.

Die ehemalige Gärtnerei liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 732 - Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstr. – und ist in diesem als Mischgebiet festgesetzt. Allgemeine Wohnnutzungen wurden in diesem Bereich allerdings mit Blick auf den ursprünglichen Gärtnereibetrieb ausgeschlossen, so dass eine anderweitige Entwicklung der Fläche nun stark gehemmt wird. Der Bebauungsplan trifft des Weiteren weitere Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Maß der baulichen Nutzung. Während die generelle Festsetzung als Mischgebiet weiterhin mit Blick auf das städtebauliche Umfeld sinnvoll ist, wären die übrigen Festsetzungen an das neue Bauprogramm anzupassen und hier insbesondere das Wohnen allgemein zuzulassen. Im Rahmen der zu konkretisierenden Planung wird das Verhältnis von Wohnen zu gewerblichen Nutzflächen noch näher bestimmt.

Aus städtebaulicher und stadtentwicklungstechnischer Sicht ist eine Nutzungsintensivierung und Neustrukturierung dieser gut gelegenen innerstädtischen Fläche zu begrüßen. Auf dem ca. 7.500 m² großen Planungsareal befindet sich derzeit neben einem durch die Eigentümerfamilie genutzten Wohnhaus noch ein II-Geschossiges Gebäude, welches eine Autoverwertung /-handel und eine Betriebswohnung beinhaltet. Ergänzt wird die Bebauung durch Garagen, Stellplätzen und sonstigen kleineren Nebenanlagen. Größere Teile des Areals werden derzeit nur gärtnerisch genutzt bzw. liegen brach. Aufgrund der Topographie des Geländes und der bekannten angeschütteten Böden aus einer Steinbruchverfüllung ist im Wesentlichen eine Straßenrandbebauung geplant, die aber zum Teil das vorhandene Erschließungssystem und die Stellplatzanlage nutzen kann. Es sind III bis IV-geschossige Gebäude vorgesehen, die aber aufgrund des Geländeversprunges zur Nützenberger Straße tiefer liegen. Die entlang der Straße vorhandene stadtbildprägsame Hecke soll zum überwiegenden Teil erhalten bleiben, ggf. ist ein zusätzlicher Zugang / Zufahrt durch die Hecke erforderlich.

Mit dem Projektentwickler ist der Abschluss einer Planungsvereinbarung zur Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten, insbesondere der Kostentragung, vorgesehen. Insoweit werden die Planungskosten und die Kosten zur Umsetzung der Planung durch den Projektentwickler getragen.

Bereits im Dezember 2015 wurde durch den zuständigen Stadtentwicklungsausschuss ein Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Mit dieser

eingeleiteten Änderung sollte die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gemäß dem beschlossenen städtebaulichen Steuerungskonzept zur Ansiedlung von Automaten Spielhallen und Wettbüros im Stadtgebiet gesteuert werden. Anlass hierfür war der Antrag auf Errichtung eines Wettbüros an der Friedrich-Ebert-Straße. Im Folgenden trat der Antragsteller faktisch von seinen Planungsabsichten zurück, so dass das Bebauungsplanverfahren aus arbeitsökonomischen Gründen ruhend gestellt wurde. Eine Weiterführung des Planverfahrens ist unter dem Gesichtspunkt der Vergnügungsstättensteuerung zurzeit nicht zwingend erforderlich, entsprechend soll der damalige Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden. Bei Bedarf kann jederzeit ein neuer Aufstellungsbeschluss unter Berücksichtigung der aktuellen Situation bzw. Rechtslage gefasst werden.

Innerhalb der neuen Regelungen des Baugesetzbuches 2017 (BauGB) wurden Verfahrenseinschränkungen hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen gem. § 13 bzw. § 13a BauGB vorgenommen. Hierdurch ist dieses Planverfahren im sogenannten Normalverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen. Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss und weiterer Konkretisierung der Planung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgesehen.

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

Mit dem Planverfahren kann benötigter Wohnraum im Geschosswohnungsbau im Stadtbezirk Elberfeld-West geschaffen werden. Diesbezüglich sind im Stadtbezirk nur wenig Potentialflächen vorhanden, die kurz oder mittelfristig hierfür zur Verfügung stehen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der private Projektentwickler

Zeitplan

2. Quartal 2018	frühzeitige Beteiligungen
4. Quartal 2018	öffentliche Auslegung der Planung
2. Quartal 2019	Abschluss der Planung

Anlagen

Anlage 1 – Geltungsbereich der 2. Änderung des BPL 732

Anlage 2 – städtebauliches Vorentwurfskonzept für die zukünftige Bebauung