

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0802/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.11.2018	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
06.12.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/Häuschen - (Mit Flächennutzungsplanberichtigung 121B) 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Der Eigentümer der Fläche Oberheidter Straße 67 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das derzeitige Gewerbegebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/Häuschen – erfasst einen Bereich zwischen der Oberheidter Straße 67a bis 77, der Straße Häusgesbusch vom Anschluss Oberheidter Straße bis Hausnummer 39 sowie dem Ende der Emanuel-Felke-Straße im Bereich der Hausnummer 43 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/Häuschen – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist es, das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/Häuschen - festgesetzte Gewerbegebiet (GE) zu einem Wohngebiet (WA) zu entwickeln. Die derzeitige Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben.

Nach ersten Vorprüfungen durch die Fachämter und die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal wird nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine wohnbauliche Nachnutzung an dem bereits von Wohnen geprägten Standort befürwortet. Die geplante Entwicklung entspricht unter anderem dem durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellten Gemengelagekonzept. In diesem wird bereits eine Umnutzung der gewerblichen Fläche zur Wohnbaufläche als positiv eingestuft.

Das Gebiet soll über die ehemalige Betriebszufahrt von der Oberheidter Straße sowie von der Emanuel-Felke-Straße aus erschlossen werden. Die innere Erschließung des neuen Siedlungsbereiches soll über eine ringförmige Wohnstraße erfolgen. Angedacht sind Grundstücke für die Bebauung von Ein- bis Zweifamilienhäusern, Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von Mietreihenhäusern. Außerdem ist im Rahmen einer ausgewogenen Durchmischung auch untergeordnet Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Der städtebauliche Entwurf wird derzeit zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal abgestimmt. Ziel ist eine harmonische Einfügung der neuen Bebauung in die bereits vorhandene wohnbauliche Siedlungsstruktur.

Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Entwicklung von Wohnbauflächen eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die geplanten baulichen Maßnahmen in dem rd. 4 ha. großen Plangebiet haben nach erster Einschätzung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend §13 a Abs. 1 Punkt 2. BauGB. Dies wird im Rahmen des Verfahrens durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, weiter konkretisiert.

Parallel zum Verfahren der 1. Änderung soll im Zuge einer Berichtigung der Flächennutzungsplan (121B) im Bereich der jetzigen gewerblichen Fläche zu Wohnbaufläche geändert werden. Ob die jetzige Mischgebietsfläche entlang der Oberheidter Straße bestehen bleibt oder auch in Wohnbaufläche geändert wird, soll im Verfahren geprüft werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird durchgeführt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Zu Ziel 1: Durch die Umnutzung der aufgegebenen Gewerbefläche, welche bereits von Wohngebieten umgeben ist, wird die Stadtstruktur im Quartier bedarfsgerecht angepasst.

Zu Ziel 2: Mit dem Entfall des Gewerbegebietes entfallen auch die Konflikte zur angrenzenden sensiblen Wohnnutzung. Die Wohn- und Lebensbedingungen werden damit verbessert. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen entspricht dem Bedarf und der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wuppertal.

Zu Ziel 3: Ein Anteil von sozialem Wohnungsbau soll im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

Kosten und Finanzierung

Die im Verfahren entstehenden Kosten für notwendige Gutachten werden vom Projektträger übernommen.

Zeitplan

- 4. Quartal 2018 – Aufstellungsbeschluss
- 4. Quartal 2019 – Offenlegungsbeschluss
- 2. Quartal 2020 – Satzungsbeschluss, Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A
- Anlage 02 - Prüfkriterien Demografie-Check