

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.03.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0243/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.04.2019	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
09.05.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Der Eigentümer des Grundstücks Teichstraße 22 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die ehemals gewerblich genutzte und derzeit brach liegende Fläche soll durch eine Mehrfamilienhausbebauung mit integrierter Kindertagesstätte nachgenutzt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - umfasst auf einer Fläche von ca. 12.500 m² den Bereich zwischen der Wichlinghauser Straße 104 bis 116 im Westen, der Freiheitsstraße 61 bis 71 im Osten sowie der Görlitzer Straße 1 bis 11 im Süden und der Teichstraße im Norden. Die Teichstraße selbst liegt ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs (s. Anlage 01 und Anlage 02).
2. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 – Wichlinghauser Markt (Ost) – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB, von der Angabe welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wird durchgeführt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks Teichstraße 22 (Flur 56, Flurstücke 149, 150,151) hat im Jahr 2018 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - gestellt. Derzeit befindet sich auf dem rund 2.300 m² umfassenden Grundstück eine brachliegende Gewerbehalle. Der Grundstückseigentümer verfolgt das Ziel die Gewerbehalle rückzubauen und das Grundstück wohnbaulich zu entwickeln, wobei er die Wohnbebauung im Sinne der Stadt mit einer Kindertagesstätte kombinieren möchte.

Der Standort ist in direkter Nähe zum Wichlinghauser Markt gelegen und bereits jetzt durch eine Mehrfamilienhausbebauung sowie verschiedene Einzelhändler, Dienstleister und öffentliche Einrichtungen geprägt. Nach ersten Vorprüfungen durch die Fachämter der Stadt Wuppertal wird daher eine wohnbauliche Nachnutzung ergänzt durch eine Kindertagesstätte befürwortet. Für eine Kindertageseinrichtung besteht am Standort laut Einschätzung des Stadtbetriebs 202 - Tageseinrichtungen für Kinder - ein Bedarf von bis zu sechs Gruppen. Auf dem Grundstück lässt sich eine vierzügige Kindertageseinrichtung realisieren.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 553/1 setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit einer geschlossenen, dreigeschossigen Bauweise, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Auf dem Grundstück selbst ist derzeit jedoch keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, weshalb die Gewerbehalle lediglich Bestandsschutz genießt und eine Neubebauung nach dem derzeit bestehendem Planungsrecht nicht zulässig ist. Ziel der Planung ist es, das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 553/1 – Wichlinghauser Markt (Ost) festgesetzte Mischgebiet zu einem Urbanen Gebiet zu entwickeln und im Zuge der Planung eine Bebauung des Grundstücks Teichstraße 22 zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 – Wichlinghauser Markt (Ost) wird aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Ein erster städtebaulicher Entwurf für die Bebauung des Grundstückes wurde bereits zwischen dem Eigentümer und der Stadtverwaltung abgestimmt. Geplant ist die Realisierung eines Gebäudekörpers direkt an der Teichstraße; eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die Kindertagesstätte soll sich im Souterrain und Erdgeschoss befinden; die Obergeschosse sind für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die verbleibende, rückwärtige Grundstücksfläche dient als Außenspielbereich für die Kindertagesstätte. Der städtebauliche Entwurf wird im weiteren Verfahren zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal abgestimmt (s. Anlage 03).

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes für die wohnbauliche Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Die Voraussetzungen den Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a Abs. 1 BauGB zu entwickeln liegen vor:

- Die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m²
- Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Lit. b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet in Form einer Bürgerdiskussion statt.

Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten, die im Rahmen des Verfahrens entstehen, sind gem. Drucks.-Nr. VO/0222/10 vom Projektträger zu tragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme von Planungskosten regelt. Darüber hinaus ist in einer Planungsvereinbarung vereinbart, dass sämtliche im Verfahren anfallenden Kosten, z.B. für Gutachten und Untersuchungen, vom Projektträger getragen werden.

Zeitplan

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

Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1
- Anlage 02 - Detailansicht Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1
- Anlage 03 - Städtebaulicher Entwurf