

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.04.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0293/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.04.2019	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
09.05.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1256V - Memeler Straße / Nathrather Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sanierungs- und Neubaumaßnahmen von Mehrfamilienhäusern an der Memeler und Nathrather Straße

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1256V – Memeler Straße / Nathrather Straße – erfasst einen Bereich im Quartier Tesche in Vohwinkel zwischen der Memeler Straße (Haus 36 bis Haus 58), Hasnacken (Haus 2 und Haus 4) und der Nathrather Straße (Haus 31 bis Haus 45) – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung / Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1256V – Memeler Straße / Nathrather Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (in Verbindung mit § 12 Abs. 2 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Die Drucksache VO/0222/10 (Übernahme von Kosten durch Investoren und Bauwillige bei Bauleitplanverfahren) kommt nicht zur Anwendung.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e.G. Wuppertal (EBV) plant ein großes Sanierungs- und Neubauprojekt an der Nathrather und Memeler Straße in Vohwinkel, um zeitgemäßen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen, wie Senioren oder Familien, zu schaffen. Der EBV hat zu diesem Zweck einen hochbaulichen Einladungswettbewerb durchgeführt; die Planung des ersten Preisträgers des Wettbewerbs soll realisiert werden.

Aufgrund seiner hohen städtebaulichen Qualität soll der Gebäudebestand an der Memeler Straße saniert und ausschließlich durch Anbauten an der Gartenseite ergänzt werden. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Nathrather Straße sollen jedoch abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der ruhende Verkehr wird zukünftig in Tiefgaragen untergebracht. Es ist vorgesehen, dass der Gartenbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern als gemeinsame Grünfläche attraktiv gestaltet wird (s. Anlage 2).

Die bisherige Art der Nutzung (Wohnen) wird durch die neue Bebauung nicht geändert; sie entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Da die geplante Bebauung jedoch insbesondere hinsichtlich ihrer Bautiefe über das hinausgeht, was nach § 34 BauGB zulässig wäre, ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen. Das Gebäude Memeler Straße 58, das auch Teil der Modernisierungsmaßnahme des EBV ist, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 169; die geplanten Umbauten sind dort bereits jetzt planungsrechtlich zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, in welchem Umfang Anpassungen der Straßen- und Wegeflächen erforderlich sind und durchgeführt werden können. Aufgrund der Auslastung des vorhandenen Mischwasserkanals in der Nathrather Straße sind Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet zu untersuchen.

Die Grundstücke der Häuser Memeler Straße 36 bis 46 sowie Hasnacken 2 und 4, die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden, werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen, um dort die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Der EBV hat beantragt, dass ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingeleitet wird. Mit der Erneuerung und Ergänzung von Wohnbauflächen ist das geplante Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Von der Möglichkeit, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, soll kein Gebrauch gemacht werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll in Form einer Bürgerdiskussion durchgeführt werden.

Eine Übernahme von Planungskosten seitens des Vorhabenträgers (s. Drs VO/0222/10) soll ausnahmsweise nicht erfolgen, da der EBV durch das von der Stadt empfohlene Wettbe-

werbsverfahren freiwillig Kosten getragen hat, die im Ergebnis zur Qualifizierung der städtebaulichen Situation geführt haben. Darüber hinaus besteht bereits jetzt in Teilen Baurecht für das Vorhaben und soll in den anderen Teilen nur in einem vergleichsweise geringen Umfang planungsrechtlich erweitert werden. Ein Verzicht auf die Übernahme der Planungskosten erscheint daher in diesem Fall vertretbar.

Kosten und Finanzierung

Soweit Gutachten erforderlich sind, werden die Kosten vom Vorhabenträger übernommen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2019
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2019
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2020
Rechtskraft	2. Quartal 2020

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2: Bebauungskonzept des EBV