

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:	04.06.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0511/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.06.2019	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
27.06.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 809 - Friedensstraße - 1. Änderung - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Die Eigentümerin der Grundstücke in dem unter Punkt 1 beschriebenen Geltungsbereich hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Die Fläche für private Hausgärten soll zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 - Friedensstraße - erfasst den Bereich nördlich der Friedensstraße 24 bis 32, welche derzeit als private Grünfläche für Hausgärten festgesetzt ist, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – 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

Planungsanlass

Die Eigentümerin der hinter dem Grundstück Friedensstraße 24 bis 32 liegenden Hausgärten (siehe Geltungsbereich, Anlage 01), die Wuppertaler Bau- und Siedlungsgenossenschaft e.G. (W.B.S.G.), hat im März 2019 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 809 - Friedensstraße - gestellt. Sie plant die wohnbauliche Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Hausgartenfläche. Hier sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Von der nicht vollständig ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Friedensstraße 64 soll die Erschließung der beiden Häuser über eine private Zuwegung erfolgen. Eine Schmutzwasserleitung verläuft bereits parallel zur geplanten Bebauung von der Friedensstraße vor der Hausnummer 64 in Richtung Grundstück Friedensstraße 18a. Das anfallende Regenwasser müsste zur Versickerung gebracht werden.

Nach Angabe der Eigentümerin wird der Planbereich derzeit, entsprechend der Festsetzung, als Gartenfläche von den Mietern der W.B.S.G. genutzt. In der Vergangenheit waren hier Nutzgärten angelegt. Die Fläche ist nicht parzelliert und wird von ca. 4 bis 5 Mietparteien genutzt, welche jeweils eine Gartenlaube aufgestellt haben. Bei der Neuplanung soll den Eigentümern der Gartenlauben die Möglichkeit gegeben werden, diese an anderer Stelle auf dem Grundstück der W.B.S.G. wieder aufzubauen. Allen bestehenden und zukünftigen Mietparteien soll ermöglicht werden, bei Bedarf einen Teil der Grünfläche privat oder gemeinschaftlich zu nutzen.

Nach erster Prüfung der Planung wird eine entsprechende Nachverdichtung in diesem Bereich von den jeweiligen Fachämtern befürwortet. Dafür spricht unter anderem der hohe Bedarf an Wohnbauflächen, dem insbesondere im beplanten und unbeplanten Innenbereich Rechnung getragen werden soll. Die Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal unterstützt diese städtebauliche Entwicklung. Hier wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Wohnungsbaugenossenschaften haben das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Dieses Ziel unterstützt die Stadt Wuppertal. Im weiteren Verfahren soll zudem geprüft werden, inwiefern Anteile mit öffentlich geförderten Wohnungen im Projekt umgesetzt werden können.

Historie

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans 809 galt im Plangebiet der 1980 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan 663B - Herichausen/Friedensstraße -. Dieser sah nördlich der Friedensstraße eine neue Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Friedensstraße und Ringstraße vor. An dieser Erschließungsstraße waren im Bereich der jetzigen Hausgartenfläche Baufelder für ein Wohngebiet vorgesehen.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans 809 war es, die bestehenden, an den Siedlungsbereich angrenzenden Waldflächen zu erhalten und zu schützen. Mit dem Entfall der Erschließungsstraße sollten wertvolle Wald- und Freiflächen erhalten bleiben sowie Kosten für überdimensionierten Straßenausbau reduziert werden. Die Grundstücksfläche welche als Fläche für private Hausgärten festgesetzt wurde, entspricht der Nutzung zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 809. Ebenso entspricht der im Bebauungsplan 809 dargestellte öffentliche Erschließungsschich dem Ausbaustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Planungsziel

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße – soll der Bereich der aktuell festgesetzten privaten Hausgärten (kompletter Geltungsbereich der 1. Änderung) als allgemeines Wohngebiet, entsprechend den angrenzenden Baugebieten, ausgewiesen werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll so angeordnet werden, dass eine Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Hanglage erkennbar ist. Die angrenzenden Waldflächen sollen weiterhin erhalten bleiben. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB sowie der Umgang mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sind im Verfahren zu untersuchen und zu berücksichtigen. Da das Verfahren der Innenentwicklung dient, kann es gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer Bürgerdiskussion durchgeführt werden.

Die Fläche der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße – bietet die Möglichkeit eine dreiseitig von Bebauung umgebene, bereits der Wohnbebauung zugeordnete Gartenfläche mit geringem Erschließungsaufwand und ohne Eingriff in wertvolle ökologische Strukturen nach zu verdichten und damit notwendigen Wohnraum zu schaffen.

Kosten und Finanzierung

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

Zeitplan

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

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 809