

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.03.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0250/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.04.2020	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
30.04.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 199 - Lohsiepen - 1. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 136B) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung von Planungsrecht für die Errichtung von Einfamilien-Reihenhäuser in Wuppertal - Ronsdorf

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – erfasst einen Bereich nördlich der Bebauung Lohsiepenstr. 33-33c, westlich eines bestehenden Gewerbebetriebes und unmittelbar südlich angrenzend an die Spielplatzfläche Lohsiepenstr. [Gemarkung Ronsdorf, Flur 31, Flurstück 48] - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass und Planungsziel

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Eigenheimen in Ronsdorf beabsichtigt ein Bauträger auf dem Grundstück nördlich der Lohsiepenstraße [Gemarkung Ronsdorf, Flur 31, Flurstück 48] den Neubau von mehreren Einfamilien-Reihenhäusern mit den dazu notwendigen Garagen / PKW-Einstellplätzen zu errichten. Es ist geplant die Reihenhäuser zweigeschossig mit Satteldach zu errichten und die Garagen mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Der seit dem 29.07.1966 rechtskräftige Bebauungsplan 199 setzt für das ca. 1930 qm große Grundstück östlich des Wendehammers der Lohsiepenstraße ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten fest (Doppelfestsetzung). Das Grundstück befindet sich am Ende der Sackgasse eines Einfamilienhausgebietes. Die überbaubare Grundstücksfläche hat gemäß den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Größe von ca. 320 qm und ist zwingend eingeschossig zu bebauen.

In den letzten 30 Jahren ist auf Anfrage des privaten Grundstückseigentümers, ob seitens der Stadt Wuppertal das Interesse besteht, entsprechend der Zielrichtung des Bebauungsplanes eine Kindertageseinrichtung zu errichten, kein Interesse an der Entwicklung des Grundstückes oder eines Ankaufes gezeigt worden. Für die heutigen Anforderungen an eine Kindertageseinrichtung ist das Grundstück sowohl von seiner Lage, seiner Verkehrsanbindung und auch hinsichtlich seiner Größe nicht gut geeignet. Andere vorteilhaftere Optionen sind vom Stadtbetrieb 202 – Kindertageseinrichtungen für Kinder – bevorzugt worden.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass ein Grundsatzbeschluss zum Neubau einer Kindertagesstätte an der Scheidtstraße zugunsten der Standortaufgabe an der Holthäuser Straße vom Rat der Stadt Wuppertal im September 2018 (VO/0639/18) beschlossen worden ist. Am Standort Scheidtstraße ist demnach ein Kindergarten mit 6 Gruppen vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss zur Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zum Neubau einer Kindertagesstätte an der Scheidtstraße (VO/0249/20) liegt ebenfalls zur Entscheidung in den jeweiligen Entscheidungsgremien dieser Sitzungsfolge vor.

Auch andere Planungskonzepte, die besondere Wohnnutzungen (altersbetreute Wohnungen) auf dem Grundstück vorsahen, scheiterten letztlich an der restriktiven Bebaubarkeit, besonders durch die festgesetzte zwingende eingeschossige Bauweise.

Eine Änderung des Planungsrechtes, um eine bedarfsgerechte Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, ist somit unumgänglich.

Im geplanten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 199 ist insbesondere der potentielle Immissionskonflikt mit dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb (Bebauungsplan 398 - Festsetzung: eingeschränktes Gewerbegebiet) zu lösen. In einem schalltechnischen Prognosegutachten wurden die Geräuscheinwirkungen durch den bestehenden Gewerbebetrieb untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im westlichen Planungsbereich die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete unterschritten und somit eingehalten werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch überschritten. Im Bebauungsplanverfahren können Maßnahmen zum

Schallschutz festgesetzt werden, so dass die geplante Nutzung in Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Ronsdorf, nördlich der Bebauung Lohsiepenstraße 33-33c, westlich des bestehenden Gewerbebetriebes und unmittelbar südlich angrenzend an die als Spielplatz genutzte Grünfläche an der Lohsiepenstraße [Gemarkung Ronsdorf, Flur 31, Flurstück 48] (vgl. Anlage 01). Das Vorhabengrundstück befindet sich am Ende der Sackgasse eines Einfamilienhausgebietes.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 199 weist eine Größe von ca. 1930 qm auf.

Derzeitiges Planungsrecht

Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Im Regionalplan (RPD) in der rechtsverbindlichen Fassung vom 13.04.2018 ist das gesamte Plangebiet als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dargestellt.

Flächennutzungsplan FNP

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Planverfahrens entsprechend berichtigt (136B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Bebauungsplan

Der seit dem 29.07.1966 rechtskräftige Bebauungsplan 199 setzt für das ca. 1930 qm große Grundstück östlich des Wendehammers der Lohsiepenstraße ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten fest (Doppelfestsetzung). Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind jeweils mit 0,4 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche hat eine Größe von ca. 320 qm. Das Grundstück ist zwingend eingeschossig zu bebauen. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1962.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren der Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes von weniger als 20.000 qm im Innenbereich die Voraussetzungen für ein Verfahren gemäß § 13a BauGB vorliegen. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden frühzeitig über die Planung informiert.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

- 1. Quartal 2021: Offenlegungsbeschluss
- 3. Quartal 2021: Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes 199 – Lohsieden – 1. Änderung

Anlagen

- Anlage 01 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 199 – Lohsieden -
- Anlage 02 Festsetzungen des Bebauungsplanes 199 – Lohsieden –
- Anlage 03 Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes