

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8035 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.05.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0359/20</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.06.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	
	<b>Empfehlung/Anhörung</b>	
<b>09.06.2020</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.06.2020</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.06.2020</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1269 - Buchenstr. / Nelkenstr. - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Ablehnung eines Bauantrages nach § 34 BauGB und städtebauliche Begleitung einer gebietsverträglichen Umnutzung

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst den Baublock innerhalb der Strassenzüge Buchenstr. / Nelkenstr. / Rosenstr. / Eichenstr., wie in Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1269 – Buchenstr. / Nelkenstr. – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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**

Im Plangebiet Am Rott soll der Baublock zwischen den Straßenzügen Buchenstr./Nelkenstr./Rosenstr./Eichenstr. nach Eigentümerwechsel für den Mietwohnungsbau umgenutzt werden. Beginnend mit dem Eckgebäude Buchenstr. 58 wurde durch den Investor eine Umnutzung im Bestand begonnen. Dieser Umbau wurde mittlerweile stillgelegt, da die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nicht fristgerecht beantragt wurde. Zuletzt wurde im Gestaltungsbeirat vom 31.03.2020 ein Nutzungskonzept für die Häuser Nelkenstr. 27 – 33 vorgestellt. Grundlage dazu war ein am 09.01.2020 eingereichter und am 12.02.2020 angepasster Bauantrag, der ursprünglich auf der Grundlage von § 34 BauGB geprüft wurde. Im Zuge des Prüfprozesses hat sich jedoch herausgestellt, dass die Maßgaben des „sich Einfügens“ erheblich überschritten werden, sodass nunmehr das Antragsverfahren auf der Grundlage des § 34 BauGB abgelehnt und planerisch begleitet werden soll. Beantragt wurden zunächst zwei Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Satteldach.

Ziel ist es eine maßvolle, angepasste Entwicklung des Baublockes mit positiver Begleitung im Sinne der Antragstellung zur Umsetzung zu verhelfen. Angedacht ist gemäß den Nutzungsvorstellungen des Investors in einem weiteren Schritt eine Umnutzung der ehemaligen Gewerbehallen an der Rosenstr. für den gesamten Baublock in eine wohnbauliche Nutzung vorzunehmen.

Die Dimension der Umnutzungsmaßnahme insgesamt spricht für die Erfordernis einer städtebaulichen Steuerung durch ein Bauleitplanverfahren, um ein abgestimmtes und gebietsverträgliches Konzept zur Umsetzung zu verhelfen.

Der Baublock ist insofern von städtebaulicher Bedeutung, da die Lage unmittelbar an der Nordbahntrasse gelegen von der Öffentlichkeit wahrgenommen wird. Der Umfang der Baukörper, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze mit Erschließungskonzept und die Anbindung der Tiefgaragen und deren städtebauliche Auswirkungen dürften von erheblichem Gewicht sein.

Die Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat sollen für das weitere Planverfahren aufgegriffen werden und in die Umplanung mit einfließen. Die Kritikpunkte zu dem vorgestellten Konzept hinsichtlich der insgesamt zu massiv erscheinenden Bebauung, die fehlende Abstufung der Baukörper hinsichtlich der topographischen Abwicklung und die eher unruhig wirkende Fassadenanordnung werden aufgegriffen. Die zu sehr auf wirtschaftliche Ausnutzbarkeit ausgerichtete Konzeption soll gebietsverträglich zurückgenommen werden. Vermisst wird weiterhin eine Ausrichtung bzw. Orientierung zur Nordbahntrasse und ein insgesamt ruhigeres Erscheinungsbild.

Der Bauantrag „Neubau von 2 Familienhäusern mit 18 WE und 19 WE und Tiefgarage“ soll zunächst zurückgestellt, das beabsichtigte Vorhaben jedoch weiterhin positiv begleitet werden. Im Zuge des Planfortschrittes soll mit geeigneten maßvollen Festsetzungen das Bauvorhaben auf ein insgesamt verträgliches Maß beschränkt werden, das für den Investor dennoch wirtschaftlich vertretbar sein soll.

Der Fortgang des Verfahrens wird davon abhängig gemacht, inwieweit eine konsensfähige Umsetzung gelingt. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig im Verfahren beteiligt.

## **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen für die Stadt Wuppertal keine Kosten

## **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss: II. Quartal 2020

Offenlegungsbeschluss: I. Quartal 2021  
Satzungsbeschluss: IV. Quartal 2021  
Rechtskraft: I. Quartal 2022

## **Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereichsabgrenzung  
Anlage 02: Bauantragsgrundstück