

Beschlussvorlage BV	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Peter Wohlgemuth
	Telefon (0202)	563 6649
	Fax (0202)	563 8416
	E-Mail	peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.05.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0660/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.06.2005	Bezirksvertretung Cronenberg	Vorberatung
Grundstück Sudberger Straße Nr. 49		

Grund der Vorlage

Die auf dem Grundstück Sudberger Straße Nr. 49 ansässige Firma hat ihren Betrieb eingestellt. Von seiten der Eigentümer des Grundbesitzes wird nun der Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude und eine Bebauung des Grundstückes mit Einfamilienhäusern auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt. Die Bezirksvertretung Cronenberg wird um ein grundsätzliches Votum zum weiteren Vorgehen gebeten.

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauung des vormals gewerblich genutzten Grundstückes mit Einfamilienhäusern wird grundsätzlich zugestimmt. Die Bebauung soll in aufgelockerter Form erfolgen. Das Bebauungskonzept gemäß Anlage 1 ist in diesem Sinne nachzubessern.
2. Über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird erst auf entsprechenden Antrag für ein nachgebessertes Bebauungskonzept entschieden.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Infolge der Einstellung der gewerblichen Tätigkeit auf dem Grundstück Sudberger Straße Nr 49 liegt ein Umnutzungsbegehren vor, welches die Errichtung und Vermarktung von 27 Einfamilienhäusern in Form von Hausgruppen und Doppelhäusern zum Inhalt hat (s. Anlage 1). In diesem Sinne wurde mit Schreiben vom 10.11.2004 ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die Bauaufsicht hatte im Vorfeld bereits hypothetisch festgestellt, dass die Genehmigungsfähigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nur im Straßenrandbereich der Sudberger Straße und im nördlichen Abschnitt der Straße Schöppenberg erreicht werden kann (mitgeteilt in der Sitzung der Bezirksvertretung Cronenberg am 19.01.2005).

Der rückwärtige Bereich des Grundstückes ist der Ortslage nicht im Sinne des § 34 BauGB, sondern dem baulichen Außenbereich zuzurechnen. Eine Bebauung dieser Flächen mit Wohnhäusern kann nur auf Grundlage einer verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Da sich nach bisheriger Einschätzung der Antragsteller die Umnutzung wirtschaftlich nur bei Inanspruchnahme des gesamten Grundstückes darstellen lässt, wird von ihnen die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens begehrt. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme wird insbesondere durch die im folgenden dargestellten Kostenfaktoren eingeschränkt:

- Sowohl eine Straßenrandbebauung, wie auch eine Bebauung des gesamten Grundstückes machen zur Sicherung der Erschließung den Ausbau der Sudberger Straße auf eine Gesamtbreite von 8,00 m und der Straße Schöppenberg auf eine Gesamtbreite von 7,00 m zu Lasten des Baugrundstückes erforderlich.
- Das Grundstück ist erheblich mit Bodenverunreinigungen belastet. Die gewünschte wohnbauliche Nutzung macht eine Sanierung erforderlich.
- Die auf dem Grundstück vorhandenen Baustrukturen müssen beseitigt werden.

Da eine gewerbliche Nachfolgenutzung der vorhandenen Baustrukturen tatsächlich nicht zu erwarten ist, droht ein städtebaulicher Missstand durch baulichen Verfall. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, den Umnutzungsbestrebungen unter Voraussetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung zu entsprechen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert hier aber eine weniger verdichtete bauliche Ausnutzung als von den Antragstellern bisher vorgesehen.

Insofern bedarf es vor der Beschlussfassung über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zunächst der Überarbeitung des vorliegenden Baukonzeptes und ergänzender zeichnerischer Darstellungen über die beabsichtigten Gebäudegestaltungen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Der Zeitplan ist zunächst von der zeitlichen Disposition der Antragsteller abhängig.

Anlagen

1. Lageplan