

|  |   |   |
|--|---|---|
| Beschlussvorlage   | Geschäftsbereich  | Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters                                 |
|  | Ressort / Stadtbetrieb                                  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|  | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Uwe Graurock<br>563 6621<br>563 8419<br>uwe.graurock@stadt.wuppertal.de |
|  | Datum:  | 25.01.2007  |
|  | Drucks.-Nr.:  | VO/0046/07<br>öffentlich  |
| <b>Sitzung am</b>  | <b>Gremium</b>  | <b>Beschlussqualität</b>  |
| 13.02.2007   | Bezirksvertretung Barmen                                | Empfehlung/Anhörung   |
| 06.03.2007   | Ausschuss Bauplanung                                    | Entscheidung  |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1100 V - Nesselstr. -<br>-Einleitungsbeschluss<br>Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 29 - Nesselstr.- |   |   |

### Grund der Vorlage

Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1100 V – Nesselstr. – erfasst eine Grundstücksfläche Gem. Barmen, Flur 229, Flst. Nr. 138 teilweise, westlich der Nesselstr., zwischen den Häusern 30 und 36 gelegen, wie in der Anlage 01 zur Drucksache Nr. VO/0046/07 näher kenntlich gemacht.

2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1100 V gem. § 12 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.

3. Das Verfahren wird nach dem seit 01.01.07 geltenden Recht im Sinne des § 13 a BauGB ohne die Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Das Verfahren wird gem. § 13 a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Bekanntmachung durchgeführt.

5. Die Berichtigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 29 – Nesselstr. – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 13 a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Die Verwaltung wird beauftragt die Feinabstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag nach Vorlage durch den Antragsteller vorzubereiten.

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Der Verein für Kinder-, Jugend- und Familienhilfe KJFH Wuppertal e. V. hat einen ca. 3.000 qm großen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Barmen, Flur 229, Flurstück Nr. 138 an einen privaten Bauherrn verkauft. Die Erlöse aus dem Verkauf dienen dem laufenden Betrieb der auf der Fläche gelegenen sozialen Einrichtung.

Durch den Verein sind bereits nördlich angrenzend mehrere bauliche Anlagen errichtet worden. Hierzu zählt das Hauptgebäude des vom Verein getragenen evangelischen Kinderheims. Das Gebäude liegt abgesetzt von der Nesselstraße und erstreckt sich in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Nesselstraße 30. An das Hauptgebäude mit flachem Walmdach schließt sich ein aus sechs Einheiten bestehender Reihenhauskomplex an. Dieser wird über eine von der Nesselstraße ausgehenden Privatstraße erschlossen. In diesen Reihenhäusern hat der Verein ein Konzept verwirklicht, das eine Betreuung der Kinder in familienähnlichen Strukturen vorsieht.

Im südlich angrenzenden Neuplanungsbereich sind vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über einen 3 Meter breiten befahrbaren Privatweg, der an die Nesselstraße angebunden werden soll. Eine Wendeanlage für Personenkraftwagen ist zwischen dem zweiten und dem dritten Wohngebäude vorgesehen. Bei der baulichen Realisierung sind die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Für die insgesamt 23 Wohneinheiten sind Garagen im Kellergeschoss und vorgelagerte Stellplätze vorgesehen. Zwei Garagen mit vorgelagertem Stellplatz befinden sich zudem im jeweiligen seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Dem Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) ist die Ablehnung der Genehmigung einer Bauvoranfrage nach § 34 BauGB für die hinterliegenden drei Gebäude vorausgegangen. Das an der Strasse liegende erste Haus ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Trotz Widerspruchsverfahren konnte der Ablehnung nicht abgeholfen werden. Ein erster Antrag auf Einleitung eines VBP vom 17.07.06 sah lediglich gewöhnlichen Wohnungsbau vor. Daher konnte dem Verfahren aufgrund der Geringfügigkeit zunächst keine Priorität eingeräumt werden. Nach Umplanung im Sinne der von der Stadt gewünschten Zielsetzung mit der Realisierung von Mehrgenerationenwohnungen wurde ein neuer Antrag auf Einleitung gestellt, der die Priorisierung eines Verfahrens für eine vergleichsweise kleine Baumassnahme rechtfertigt. Nachfolgender Antrag auf Einleitung eines VBP datiert in überarbeiteter Form vom 28.11.06 und wurde bereits im Gestaltungsbeirat am 18.01.07 vorgestellt. Die Anregungen des Gestaltungsbeirates sollen im Zuge des weiteren Verfahrens so weit wie möglich Berücksichtigung finden.

Da es sich bei der Planung lediglich um eine innenstadtnahe Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungskörpers im Innenbereich handelt, soll das Verfahren nach dem seit 01.01.07 eingeführten § 13 a BauGB abgewickelt und von den entsprechenden Beschleunigungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

1. Das Verfahren soll im Sinne des § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden, da im Ergebnis der Vorprüfung vorraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Es wurde im bisherigen Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung bisher lediglich ermittelt, dass eine alte Stollenanlage im Boden und die Lärmvorbelastung durch das Kinderheim mit Spiel- und Bolzplatz in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

2. Wie bereits im alten Recht verankert, soll auch nach neuem Recht wegen der geringen städtebaulichen Auswirkungen auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Das Verfahren soll gem. § 13 a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Bekanntmachung durchgeführt werden.

3. Der Planbereich wird wie die gesamte Fläche des evangelischen Kinderheims im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als ‚Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dargestellt. Die zu ändernde Darstellung für die neu zu beplanende Fläche in ‚Wohnbaufläche‘ wird im Sinne des § 13 a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens und die Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger. Der Stadt entstehen somit keine zusätzlichen Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss im 1. Quartal 2007  
Offenlegungsbeschluss vorr. im 2. Quartal 2007  
Satzungsbeschluss vorr. im 4. Quartal 2007  
Rechtskraft vorr. im 1. Quartal 2008

### **Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereich der Planung  
Anlage 02: Antrag des Vorhabenträgers  
Anlage 03: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung