



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung	Ö	24.03.2021	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße für die Grundstücke Gemarkung Wipperfürth, Flur 68, Flurstücke 435, 436, 462 (tlw.) sowie Flur 88, Flurstück 308 (tlw.) wird eingeleitet. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) wird zugestimmt. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans sind:
 - Nachverdichtung gemäß Flächennutzungsplan
 - Neuschaffung von Wohnbauflächen
 - Errichtung von 14 Wohneinheiten
 - Sicherung der öffentlichen Erschließung für den Neubau

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten entstehen der Hansestadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Betreuung des Verfahrens. Entstehende Sach- und Planungskosten des Verfahrens werden von den Antragstellern übernommen. Die Kostenübernahme durch die Vorhabenträger wird im noch aufzustellenden Durchführungsvertrag vertraglich zwischen den Antragstellern und der Stadtverwaltung vereinbart.

Auswirkungen auf Demografie und Inklusion:

Durch die Nachverdichtung und Ermöglichung zur Schaffung von neuem Wohnraum nimmt die Stadt Einfluss auf die demographische Situation ohne aber in diesem Fall die demographische Entwicklung in eine bestimmte Richtung zu steuern. Konkrete Auswirkungen auf den demographischen Wandel sind demnach auf der Planungsebene nicht zu benennen.

Begründung:

Zu 1. und 2.:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag von zwei Vorhabenträgern zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB vor (siehe Anlage 3).

Im Jahr 2019 hat ein Eigentumswechsel des Grundstücks Gemarkung Wipperfürth, Flur 68, Flurstück 436 inklusive des darauf befindlichen Wohnhauses Bahnstraße 16 mit integrierter Gastronomienutzung im Erdgeschoss zugunsten der beiden Vorhabenträger stattgefunden. Bislang wird der rückwärtige Grundstücksbereich gärtnerisch genutzt, jedoch beabsichtigen die neuen Eigentümer an dieser Stelle eine Nachverdichtung. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wipperfürth ist dieser Bereich als Mischfläche dargestellt. Aufgrund der uneindeutig prägenden baulichen Umgebung, würde sich das beabsichtigte Vorhaben eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohneinheiten nicht mit Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung des derzeit unbeplanten Innenbereiches nach § 34 BauGB einfügen. Daher wird beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträger aufzustellen (siehe Anlage 2).

Das Objekt Bahnstraße 16, welches seit dem 08.03.2021 mit seinem Haupthaus und den beiden kleinen Anbauten ohne die nachträglich errichteten Anbauten der Küche und Kegelbahn gemäß § 4 DSchG NRW vorläufig unter Denkmalschutz gestellt wurde, bleibt erhalten. Die östliche Grundstücksfläche, welche aktuell der Garten des zuvor genannten Gebäudes ist, soll nun nachverdichtet werden. Die nördliche Grenze des Baugrundstückes wird durch die Wupperstraße begrenzt. Über diese ist auch die öffentliche Erschließung der Baulücke geplant. Dabei führt eine Rampe über die Böschung der Wupperstraße in die im Untergeschoss geplante Tiefgarage. Die Wupper stellt die natürliche Grundstücksgrenze im Süden dar. Im Osten grenzt ein Grundstück im Privateigentum eines Nachbarn an. Die Bahnstraße stellt die westliche Begrenzung dar, über welche auch die fußläufige Zuwegung zum Neubau erfolgen wird.

Die 14 Wohneinheiten erstrecken sich über vier Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss. Die zugehörigen Stellplätze und Kellerräume befinden sich im Untergeschoss. Hinsichtlich eines von den Vorhabenträgern angestrebten Erwerbs einer städtischen Teilfläche an der Wupperstraße befinden sich die Antragsteller bereits in positiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt samt umfassenden Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der naturnahen Lage an der Wupper eignet sich dieser zentrale Standort für eine Nachverdichtung. Durch diese Innenverdichtung soll dem anhaltenden Mangel an Wohnraum in der Hansestadt Wipperfürth entgegengewirkt werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VEP 12 Ecke Bahnstraße – Wupperstraße umfasst das betroffene Grundstück der Vorhabenträger, ergänzt um die angrenzenden Teilbereiche der Bahnstraße und Wupperstraße (siehe Anlage 1).

Bei positiver Beschlussfassung der Verfahrenseinleitung in der Sitzung am 24.03.2021 wird parallel zur Bauleitplanung und spätestens bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Stadtverwaltung geschlossen. Im Durchführungsvertrag werden sämtliche Regelungen zum Vorhaben, Erschließung, Kostenübernahme und zeitlichen Fristsetzung zur Durchführung des Bauvorhabens getroffen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein

wesentlicher Vorteil des beschleunigten Verfahren ist, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht abgesehen werden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt. Die gewählte Verfahrensart gem. § 13a BauGB dient bei einer Innenverdichtung der Beschleunigung und Vereinfachung des Aufstellungsverfahrens.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 24.03.2021 werden die Vorhabenträger persönlich das Vorhaben der Nachverdichtung vorstellen.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VEP 12
Ecke Bahnstraße – Wupperstraße |
| Anlage 2 | Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträger |
| Anlage 3 | Antrag vom 01.03.2021 |