

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Astrid Gronemeier
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.11.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0815/09 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 08.12.2009 Bezirksvertretung Barmen Empfehlung/Anhörung Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen Entscheidung		
Bebauungsplan Nr. 1146 - Hohenstaufenstraße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – hinsichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit der Festsetzungen, Aktualisierung nicht mehr zeitgemäßer Festsetzungen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –. Er umfasst die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollernstraße und Adolf-Vorwerk-Straße einschl. der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110m. (Anlagen 01 und 02)
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wird durchgeführt.

4. Bezug nehmend auf die Vorlage VO/0301/08 - Mehrwertzuwachsausgleich für Wuppertal bei der Ausweisung von Bauland - wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1146 auf die Verpflichtung zur Übernahme der Entwicklungs- und Folgekosten durch die Planungsbegünstigten verzichtet.
5. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen.

Unterschrift

Jung

Begründung

Planungsanlass:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – ist hinsichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit seiner Festsetzungen zu überarbeiten; nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Grundstücks- und Wohnungsmarktlage anzupassen.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, östlich der Wettiner Straße und südlich des Toelleturms.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße – umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –; somit die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollernstraße und Adolf-Vorwerk-Straße einschl. der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110m (Anlagen 01 und 02).

Derzeitiges Planungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Lediglich die Tennisplatzanlage ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen und zwei Parzellen am süd-westlichen Plangebietsrand (Wettiner Straße) sind als Waldfläche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – (Anlage 02):

Der Bebauungsplan wurde zuletzt am 02.06.2003 rechtsverbindlich. Die Flächen der Baugebiete sind als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Baugrenzen beschränken das Baurecht weitestgehend auf die derzeit bebaute Fläche.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 820 soll mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1146 erfolgen.

Planungsziel:

Der Bebauungsplan Nr. 1146 soll die generelle Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 820 übernehmen. Bestehende Baurechte sollen gesichert werden, neue nicht entstehen.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 1146 soll durch geeignete Festsetzungen sichergestellt werden, dass das bestehende hochwertige, überwiegend durch freistehende Villen geprägte Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität erhalten bleibt.

Der Planungsbedarf resultiert aus der Tatsache, dass sich gegenwärtig für typische Villenobjekte keine Nachfolgenutzer finden lassen. Die bestehenden Festsetzungen sind seinerzeit aus dem städtebaulichen Erfordernis entstanden, großzügigen Wohnraum zuzulassen, aber darüber hinausgehende städtebauliche Ausreißer zu verhindern. Dabei wurde insbesondere die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt.

Auf Grund der geänderten Wohnungsmarktsituation ist eine Änderung der bestehenden Festsetzungen erforderlich. Dabei sind die geänderten Bauwünsche zu berücksichtigen ohne dabei das Erfordernis der städtebaulichen Regulierung hinsichtlich des Maßes der Bebauung außer Acht zu lassen. Mit angemessenen Mitteln soll die zukünftige Entwicklung des Gebietes in einer die Wohnungsmarktlage berücksichtigenden Weise städtebaulich gesteuert werden.

Im weiteren Planungsverfahren ist zu prüfen, welche Festsetzungen geeignet sind, Planungsabsichten der Grundstückseigentümer in der Form zu berücksichtigen, dass der Siedlungscharakter erhalten bleibt.

Hier sind insbesondere Lösungen zu suchen für im Plangebiet festgesetzte nicht realisierbare Baurechte an privaten Erschließungsflächen sowie eine Änderung der Regelungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Es ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten von der Grundstücksgröße abhängig zu machen. Dies wird insbesondere bei den größeren Villengrundstücken zur Zulässigkeit von mehr als den derzeit möglichen 2 Wohneinheiten führen. Um die ortsangemessene Maßstäblichkeit der Gebäude auch zukünftig zu gewährleisten, werden die Baugrenzen weiterhin in der bereits bekannten Form die Baufläche begrenzen und maximale Gebäudehöhen vorgeschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens hat eine Prüfung der im Plangebiet vorhandenen Bombentrichter (die Verfüllungen müssen betrachtet werden), einer ehemaligen Tankstelle im östlichen Bereich des Bebauungsplanes und Aufschüttungen im Bereich der Tennisplätze hinsichtlich eventueller Bodenbelastungen zu erfolgen.

Verfahrensart:

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Anpassung des bestehenden Wohngebietes an die heutigen Nutzungsanforderungen dient, und durch dieses Bebauungsplanverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll durchgeführt werden. Da die Auswirkungen des Planungszieles aus derzeitiger Sicht nicht absehbar sind, wird über die Form und den Umfang der Beteiligung im Zuge des Verfahrens – jedoch vor dem Offenlegungsbeschluss – befunden werden.

Auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten zur Übernahme der Planungskosten soll verzichtet werden. Zum einen ist eine unbestimmte Anzahl von Grundstückseigentümer von den Neuregelungen betroffen und zum anderen ist derzeit nicht ersichtlich, dass kostenträchtige Gutachten erforderlich sind, so dass voraussichtlich kaum Planungskosten anfallen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

Zeitplan

4. Quartal 2009

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1146 – Hohenstaufenstraße –
- 02 Bebauungsplan Nr. 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße –
- 03 Übersicht: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung