

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.09.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0746/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.10.2017	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
19.10.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 677 - Am Deckershäuschen - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung des bestehenden Wohngebietes in seiner städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 – Am Deckershäuschen – erfasst einen Bereich nördlich der Straße ‚Westfalenweg‘ und umfasst dabei die Wohnbebauung ‚Westfalenweg 295 bis 307‘ sowie die Grundstücke ‚Am Langen Bruch 3,4,6 und 7‘ - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 – Am Deckershäuschen – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer zwei-wöchigen Auslegung.
5. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass

Der Verwaltung liegt derzeit ein Antrag auf Vorbescheid vor, der auf einem Grundstück innerhalb des Plangebietes nach Abbruch des bestehenden Wohngebäudes den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragenstellplätzen vorsieht.

Das Grundstück, das sich am Siedlungsrand befindet, ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut. Erschlossen ist das Grundstück über die sehr schmale Straße ‚Am Langen Bruch‘. Die nähere Umgebung ist vor allem durch eine Einfamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großzügigen Grundstücken geprägt.

Mit dem nun hier vorliegenden Baugesuch ist der Erhalt des vorherrschenden Siedlungscharakters gefährdet. Die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens würde zu einer Vorbildwirkung führen und eine städtebaulich nicht erwünschte erhebliche Verdichtung am Siedlungsrand, direkt im Übergang zur freien Landschaft nach sich ziehen. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die Anlieger in ihrem Ruhebedürfnis und durch die Einsichtnahme in die privaten Hausgärten gestört werden.

Um diesen Antrag ablehnen zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Planungsrechtes durch den Bebauungsplan 677 – Am Deckershäuschen – erforderlich.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, nördlich der Straße Westfalenweg und umfasst dabei die Wohnbebauung ‚Westfalenweg 295 bis 307‘ sowie die Grundstücke ‚Am Langen Bruch 3,4,6 und 7‘ (vgl. Anlage 01). Gemäß dem rechtsgültigen Landschaftsplan-Nord der Stadt Wuppertal grenzt an die Wohnbebauung Landschaftsschutzgebiet an.

Derzeitiges Planungsrecht

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 677 – Am Deckershäuschen –. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR), 2 zulässige Vollgeschosse (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine offene Bauweise fest. Des Weiteren sind die Baufelder über festgesetzte Baugrenzen definiert. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Nördlich und östlich grenzt gemäß Landschaftsplan-Nord Landschaftsschutz an das Plangebiet.

Planungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat für seinen Geltungsbereich zum Ziel, durch die Festsetzung von einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten den durch die Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungscharakter in seiner bestehenden städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und einer Verdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung entgegen zu wirken. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist am Übergang zur freien Landschaft aus städtebaulichen, verkehrlichen sowie nachbarschaftlichen Gesichtspunkten nicht vorstellbar.

Verfahrensart

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Plan handelt, der der Anpassung des bestehenden Planungsrechtes zur Sicherung des Gebietscharakters dient und durch die Änderung des Planverfahrens die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt in Form einer zwei-wöchigen öffentlichen Auslegung des Planes. Diese Form der Öffentlichkeitsbeteiligung wird als angemessen betrachtet, da es sich dabei um einen kleinen Geltungsbereich handelt und dementsprechend der Kreis der Betroffenen relativ gering ist. Darüber hinaus wird von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin der Zielsetzung entsprochen wird.

Sicherung der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des zweiten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 677 – Am Deckershäuschen – können nach der Beschlussfassung die Instrumente – Zurückstellung und Veränderungssperre (§§ 14 – 18 BauGB) – zur Sicherung der Planungsziele angewendet werden. Das heißt, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen sowie –anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung darüber hinaus, ist im weiteren Verfahren über den Erlass von Veränderungssperren möglich.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern. Negative städtebauliche Entwicklungen können damit verhindert werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

Zeitplan

- IV. Quartal 2017 Aufstellungsbeschluss
- II. Quartal 2018 Offenlegungsbeschluss
- IV. Quartal 2018 Satzungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 677
- Anlage 02 Demografie-Check