

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.01.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0071/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.02.2009	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
10.03.2009	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 611 - Cronenfeld - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 611 - Cronenfeld - zur Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten soll entsprochen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung und Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 611 - Cronenfeld - mit dem in der Anlage 01 dargestellten Geltungsbereich wird beschlossen.
2. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB beschleunigt - ohne Umweltprüfung - durchgeführt.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 611 ist der Bewuchs auf einer Fläche westlich des Gebäudes Hauptstraße 151 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als erhaltenswürdig festgesetzt. Gegen diese Festsetzung wurden im Planaufstellungsverfahren in den neunziger Jahren keine Bedenken und Anregungen von Eigentümerseite vorgebracht. Die Eigentümer haben nun beantragt, die Festsetzung des Bewuchses aufzuheben und das betreffende Grundstück, im Hinblick auf die Nachbargrundstücke gleichzubehandeln und mit einer größeren überbaubaren Grundstücksfläche zu versehen. Auch angesichts der Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den betreffenden Bereich im Flächennutzungsplan vom 17.01.2005 erscheint es unverhältnismäßig, den weitaus größten Teil des Grundstückes als unbebaubar zu erhalten. Den Interessen der Stadtentwicklung ist hier mit einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstückes eher gedient, als mit einer den Bewuchs erhaltenden Festsetzung. Daher soll dem Antrag in Abwägung der Belange entsprochen und eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB entspricht der Intention der BauGB- Novelle 2007, mit der das Bau- und Planungsrecht zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht wurde

Das Grundstück befindet sich topografisch größtenteils auf einer etwas erhöht (ca. 2 bis 3 m) liegenden Ebene, und stellt sich in der Örtlichkeit als Wiesengelände mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dar, dass von einem meist auf Böschungen befindlichen Gehölzstreifen eingefasst wird. Es dürfte sich bei dieser Ebene um das natürliche Gelände in seiner Ursprungshöhe handeln, in dessen Nachbarschaft sich eine Ziegeleigrube befand, die nach Aufgabe dieser Nutzung nicht mehr bis an das Ursprungsgelände aufgefüllt wurde. Auch wenn das betreffende Wiesengelände etwas erhöht liegt, ist es verkehrlich gut erschließbar. Die Erstellung einer öffentlichen Straße zur Erschließung des Grundstücks ist aber nicht vorgesehen. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die hinterliegenden Grundstücke werden heute bereits privat erschlossen. Dafür sind teilweise Baulasten im Baulastenverzeichnis und Wegerechte im Grundbuch eingetragen. Für diese, bereits mit Rechten belasteten Flächen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die den Bewuchs auf dem Antragsgrundstück sichernde Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b entfällt ebenso, wie die östlich gelegene, mit dem Großbuchstaben B gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die der Arrondierung der Bepflanzung dienen sollte. Stattdessen wird die überbaubare Grundstücksfläche wesentlich vergrößert, so dass das Antragsgrundstück unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 312 m ü. NHN nunmehr besser baulich ausgenutzt werden kann. Hingewiesen sei auf die bereits im Bebauungsplan Nr. 611 enthaltenen, die gewerblichen Nutzungen eingrenzenden Festsetzungen, die im Kern vorschreiben, dass nur nicht wesentlich störende Betriebe errichtet werden dürfen und die Einzelhandelstätigkeit an ein produzierendes Gewerbe knüpfen.

Da nicht die Zulässigkeit für ein UVP- pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung soll, wie er in Anlage 02 dargestellt ist, offen gelegt werden.

Kosten und Finanzierung

Es werden keine Kosten zu Lasten der Stadt Wuppertal durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst.

Zeitplan

Offenlegung II. Quartal 2009; Satzungsbeschluss III. Quartal 2009; rechtsverbindlich IV. Quartal 2009;

Anlagen

01 Übersichtsplan zum Änderungsbereich

02 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 611 - Cronenfeld - (2. Änderung)