Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1044V- Neuenbaumer Weg - 1. Änderung

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1044V – Neuenbaumer Weg – weist eine Größe von ca. 2,5 ha auf. Im Bereich des Waldes, südwestlich des Plangebiets grenzen die Straßen Woltersberg und Am Eickhof –die Straßenfläche miterfassend-; im Norden schließen sich die Grundstücke am Eickhof Nr. 15 sowie Nr. 23-26 und Ilexweg Nr. 32 und 39 an. Der Erschließungsweg zur Pumpstation der WSW sowie der Neuenbaumer Weg bilden die südöstliche Grenze des Neubaugebietes.

Ziel der Planung / Planinhalte

Der Vorhabenträger für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1044V – Neuenbaumer Weg – möchte von dem ursprünglich geplanten Baukonzept von 15 Doppelhäusern und 5 freistehenden Einfamilienhäusern abweichen. Von den ursprünglich geplanten 5 freistehenden Einfamilienhäuser sind derzeit 3 errichtet. Auf die letzten zwei Gebäude (gelegen zwischen der Straße In der Sonne und dem Neuenbaumer Weg) soll verzichtet und anstatt dessen ebenso ein Doppelhaus gebaut werden. Hierbei soll genau der Doppelhaustyp zum Zuge kommen, der bereits in der Siedlung durch den Vorhabenträger mehrfach errichtet wurde. Diesbezüglich wird sich das Gebäude mit Blick auf die Architektur und die Materialität in die Siedlung einfügen. Die getroffenen gestalterischen Regelungen des Ursprungsplanes gelten dabei auch für den Änderungsbereich fort, gleiches gilt für die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude, so dass sich die Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet nicht verändern wird. Gegen die so geplante Anpassung des städtebaulichen Konzeptes sind keine Hinderungsgründe erkennbar, so dass dem Wunsch des Vorhabenträger gefolgt werden soll.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung der Doppelhaushälften und der jeweils zugehörigen Garagen / Stellplätze wird, wie dieses bereits für die freistehenden Einfamilienhäuser vorgesehen war, über einen privaten Wohnweg erfolgen. Über den privaten Erschließungsweg kann die südlich liegende Doppelhaushälfte ohne Probleme angedient werden, entsprechend ergeben sich hier keine Veränderungen bezüglich der Erschließungsanforderungen.

Baugebiet / überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufläche für die beiden Doppelhaushälften soll als WR-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung der Bauweise „nur Doppelhäuser zulässig“ und die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen vorgesehen. Die vorgesehenen Regelungen greifen damit die Regelungen für die bereits bestehenden Bauflächen für Doppelhäuser auf, so dass sichergestellt ist, dass sich das neue Doppelhaus hinsichtlich der Art und das Maß der baulichen Nutzung in die Siedlung einfügen wird. Die Baugrenzen werden an die Erfordernisse des Doppelhauses (Länge und Breite) angepasst. Bezüglich der Lage des Baufensters auf dem Grundstück ergibt sich hierbei keine größere Veränderung. Die östliche Baugrenze rückt etwas näher an den geplanten Privatweg, welches durch die größere Gebäudetiefe begründet ist, nachbarschaftliche Belange werden dadurch nicht erkennbar berührt.

Verfahren

Das Verfahren wird nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.