

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ellen Mortsiefer 563 6834 563 8035 ellen.mortsiefer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.05.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0404/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.06.2010	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
30.06.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1134 - Höhenstraße/ Auf dem Stein - mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 50 B - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Zur Schaffung neuer Wohnbaurechte, Sicherung vorhandener baulicher Strukturen und Bäume im Ortskern Dönberg und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen soll das Planungsrecht angepasst werden.

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, die im Osten durch die Höhenstraße, im Süden durch die Straße Am Dönberg – einschließlich der Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 -, im Westen durch eine Linie östlich des Grundstückes Am Dönberg 12, die durch den Friedhof und am Friedhofsrand nach Norden bis zur Straße Auf dem Stein verläuft. Der Geltungsbereich verläuft weiter nach Nordwesten, indem die Straße Auf dem Stein miteinbezogen wird und überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze des Hauses Höhenstraße 16 bis zur Höhenstraße. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 05 dargestellt.

Der Geltungsbereich wurde nach dem Aufstellungsbeschluss um die Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 erweitert, um auf diesen Grundstücken eine geordnete planrechtliche Ausweisung zu erhalten. Außerdem wurde eine geringfügige Korrektur des Geltungsbereiches am Wendehammer Auf dem Stein durchgeführt.
- Die Vergrößerung des Geltungsbereiches, wie in Anlage 05 dargestellt, wird beschlossen.

3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren 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.
4. Für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich werden alle baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne, insbesondere die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 604 – Margaretenstraße/ Talstraße/ Höhenstraße – und Nr. 605 – Ortsteil Dönberg – aufgehoben. Die Offenlage zur Teilaufhebung dieser Bebauungspläne wird für den o.g. Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 605 ist in den Anlagen 06 und 07 dargestellt.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Im Ortskern Dönberg gelten für den Bereich westlich der Höhenstraße noch die Ausweisungen der alten Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 605, die ursprünglich in der Stadt Neviges aufgestellt und im Rahmen der Gebietsreform an die Stadt Wuppertal übergeben wurden. Der Bebauungsplan Nr. 605 wurde im Jahr 1966 und der Bebauungsplan Nr. 604 im Jahr 1970 rechtskräftig.

Die Ausweisungen dieser Bebauungspläne sind inzwischen in Teilen durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte inhaltlich überholt. Aktueller Planungsbedarf besteht hier im Ortskern Dönberg. Daher wurde am 10.03.2009 vom zu dieser Zeit zuständigen Ausschuss Bauplanung der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 1134 - Höhenstraße/ Auf dem Stein – gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, das sich im Ortskern Dönberg im Bereich nordwestlich zwischen der Höhenstraße und dem evangelischen Friedhof befindet. Es handelt sich um einen Teil des Wohnsiedlungsbereiches des Ortskernes, der sich in Nord-Süd-Richtung von der Straße Auf dem Stein bis zur Straße Am Dönberg erstreckt. Der Geltungsbereich wird zum Offenlegungsbeschluss am Wendehammer Auf dem Stein geringfügig korrigiert und bezieht die Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 südlich der Einmündung Am Dönberg in die Höhenstraße mit ein, um das Planrecht der Grundstücke in Zusammenhang mit der an die Örtlichkeit angepassten Einmündung der Straße Am Dönberg angleichen zu können (siehe Anlage 05).

Ein wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – besteht in dem aktuellen Planungsbedarf für die Straße Auf dem Stein. Hier sollen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 1134 der in der Örtlichkeit vorhandenen Entwicklung angepasst werden. Die Anpassung dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einzuziehen zu können.

Für die Grundstücke Höhenstraße 26, 28 und 30 sind im Jahr 2008 Änderungswünsche zur Nutzungsausweisung von Seiten der Eigentümer an die Stadt herangetragen worden. Die Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 möchte eine wohnbauliche Nutzung auf dem Gartenteil ihres Grundstückes realisieren. Da eine Inanspruchnahme des Gartens zur Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird, was durch die evangelische Kirchengemeinde schriftlich bestätigt wurde, ist die ursprüngliche Friedhofsausweisung an dieser Stelle obsolet geworden. Daher soll sie hier aufgegeben und durch eine wohnbauliche Nutzung ersetzt werden. Die evangelische Kirchengemeinde hat sich ebenfalls an die Stadt gewandt und Interesse an der Errichtung einiger Wohnhäuser auf ihrem Grundstück Höhenstraße 28 und 30 bekundet.

Im neuen Bebauungsplan Nr. 1134 wurde daher die inzwischen in diesem Geltungsbereich liegende inhaltlich überholte Friedhofsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 605 in ein Wohngebiet und in einen Teil des Grundstückes für den Gemeinbedarf für eine kirchliche Nutzung geändert. Das ehemalige Baugrundstück für den Gemeinbedarf an der Höhenstraße 28 und 30 wurde entsprechend den aktuellen Nutzungserfordernissen der evangelischen Kirche verkleinert, um Flächen für einzelne neue Wohnhäuser zu erhalten.

Die konkrete Planung wurde so gestaltet, dass sich die Planrechte für die neuen Bauvorhaben im Hinblick auf die Proportionen der Baukörper in das Bild des Ortskernes Dönberg einfügen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche und ein Teil der Friedhofsfläche sollen in ihren Abmessungen verringert und der angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet werden. Dies ist durch eine Flächennutzungsplanberichtigung im Sinne des § 13a BauGB möglich. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und die sonstigen Anwendungsbedingungen des § 13a BauGB erfüllt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit hat stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 03.12.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die vorgetragenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wurden bei der Planung bedacht und in der Würdigung in der Anlage 01 behandelt.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegung des Bebauungsplanes: 3. Quartal 2010
Satzungsbeschluss: 1. Quartal 2011
Rechtskraft: 2. Quartal 2011

Anlagen

Anlage 01: Würdigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Anlage 02: Bebauungsplan
Anlage 03: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 04: Begründung
Anlage 05: Vergrößerung des Geltungsbereiches
Anlage 06: Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 604
Anlage 07: Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 605
Anlage 08: Berichtigung des Flächennutzungsplanes Nr. 50 B