

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.10.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0794/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>11.11.2010</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.12.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.12.2010</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.12.2010</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1132 - Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg - - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers in attraktiver Lage geschaffen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1132 umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, welche im Norden durch den Wilhelm-Raabe-Weg, im Osten durch die Böschungskante des Vogelsangbaches, im Süden durch eine private Erschließungsstraße und im Westen durch die Vogelsangstraße begrenzt wird, wie diese in der Anlage 04 näher dargestellt ist.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt zum dem Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 01 dargelegt sind, behandelt.
3. Die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1132 wird beschlossen.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Der Bebauungsplan Nr. 1132 – Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB ist als Anlage 02 beigefügt.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Für den Planbereich lagen mehrere Bauvoranfragen vor, die in unterschiedlicher Form eine Bebauung und Erschließung des Areals vorgesehen hatten. Die Planungen stellten sich zum größten Teil städtebaulich als unbefriedigend dar, so dass ein städtebaulicher Regelungsbedarf entstand, der nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans hinreichend gesteuert werden kann. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll sowohl eine städtebauliche Geschlossenheit und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt werden als auch eine attraktive architektonische Gestaltung der Gebäude zum tragen kommen.

Der gesamte Planbereich mit einer Fläche von mehr als 11.000 qm war bisher durch ein großzügiges Wohngebäude (Villa) mit Nebengebäuden (Garagen, Schwimmbad, etc.) sowie umfangreiche Frei- und Gartenflächen geprägt. Nachdem die ursprünglich ansässige Familie ausgezogen ist und das Grundstück verkauft wurde, hat keine Nutzung des Gebäudes und der Gartenflächen mehr stattgefunden.

Aufgrund der besonderen Lagegunst der Fläche am Rande des Waldgebietes „Mirker Hain“ kommt vorzugsweise die Nachfolgenutzung in Form einer hochwertigen Einzelhausbebauung in Betracht. Entsprechend werden mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern geschaffen, um damit die Nachfrage an Wohngebäuden in guten Wohnlagen im Bereich der Stadt Wuppertal zu bedienen. Derzeit sind 14 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser vorgesehen, diese Zahl kann aber mit Blick auf den Vermarktungsverlauf noch leicht variieren. Um aber eine ungewünschte Verdichtung des Gebietes zu unterbinden wurde im Bebauungsplan die Mindestgröße der Baugrundstücke (mindestens 500 m<sup>2</sup>) festgelegt. Das neue Plangebiet wird dabei vollständig über eine von der Vogelsangstraße abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Die bislang vorhandene private Zufahrt über den Waldbereich des Mirker Hains entfällt. Der städtebaulich wichtige Übergang zwischen den bebauten Bereichen entlang der Vogelsangstraße und dem Waldbereich des Mirker Hains wird somit rechtssicher über den Bebauungsplan gesteuert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnfläche dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Um weitere Regelungen zum Ausbau und Unterhalt der zukünftigen Verkehrsfläche zu treffen, wurde zwischen der Stadt Wuppertal und dem Projektentwickler für die Fläche ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass im Verlauf des Verfahrens der Projektentwickler gewechselt hat. Der ursprüngliche Projektentwickler konnte das Projekt offensichtlich aufgrund geänderter finanzieller Rahmenbedingungen nicht weiterführen. Es konnte aber ein neuer Projektentwickler für die Planung gefunden werden, so dass nun den weiteren Planungsschritten und der Umsetzung der Planung nichts mehr im Wege steht.

Weiterhin ist zum Satzungsbeschluss eine vereinfachte Änderung der Planung erforderlich. In der offengelegten Planfassung war ein temporäres Baurecht für die Errichtung eines Mustersolarhauses vorgesehen. Dieses Solarhaus, welches von der Bergischen Universität im Rahmen eines internationalen Wettbewerbes konzipiert und gebaut wurde, sollte zum „Test“-Wohnen in Absprache mit dem ursprünglichen Projektentwickler im Plangebiet aufgestellt werden. Durch den Wechsel des Projektentwicklers war aber zwischenzeitlich die Geschäftsgrundlage für diese Absprache entfallen, so dass die Bergische Universität kurzfristig einen anderen Standort suchen musste. Dieser konnte glücklicherweise auf dem Areal der ehemaligen Generaloberst-Hoepner-Kaserne (EngineeringPark Wuppertal) gefunden werden. Hierdurch besteht nun für diesen Bebauungsplan Nr. 1132 keine Notwendigkeit mehr, an den speziellen Festsetzung für das Mustersolarhaus festzuhalten. Entsprechend entfallen diese Festsetzungen durch die vereinfachte Änderung zum Satzungsbeschluss der Planung.

Die Erkenntnisse aus den durchgeführten Beteiligungen (Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wie diese in der Anlage 01 näher dargelegt sind, sind angemessen in die Planung eingeflossen, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Projektentwickler.

### **Zeitplan**

4. Quartal 2010            Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

### **Anlagen**

Anlage 01    Abwägungsvorschläge der Verwaltung zum BPL 1132  
Anlage 02    Begründung zum BPL 1132  
Anlage 03    textliche Festsetzungen zum BPL 1132  
Anlage 04    Plankarte zum BPL 1132