

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.02.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0134/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.05.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.05.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1147 - Konradswüste - - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Planerische Absicherung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Konradswüste und Steuerung der Nachverdichtungsansätze.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1147 umfasst die Siedlung Konradswüste mit den Straßenzügen Wüsterfeld, Am Hufeisen, Konradswüste bis zur Einmündung Wüsterfeld/Wüsterfelder Weg und Konradshöhe mit den Hausnummern 1 bis 43 wie in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Vergrößerung des Geltungsbereichs wie in Anlage 05 dargestellt, wird beschlossen.
3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1147 – Konradswüste – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen. 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.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1147 – Konradswüste – ist ein Ergebnis des Auftrages an die Verwaltung, eine Gesamtuntersuchung für den Bereich von Siedlergemeinschaften und historisch einheitlich entwickelten Wohngebieten durchzuführen und diese durch Anwendung geeigneter städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente zu sichern bzw. kontrolliert zu entwickeln (vgl. VO/0082/09; Beschluss des Hauptausschusses vom 19.02.2009).

Im Fall der Siedlung Konradswüste haben diese Untersuchungen ergeben, dass die städtebauliche Gestalt der Siedlung, die schwerpunktmäßig Mitte der 1930er Jahre entstand, durch vielfältige Neu-, Um- und Anbauten an den Gebäuden bereits stark verändert ist und nicht mehr durchgängig den ursprünglichen Charakter aufweist. Damit entfällt eine Voraussetzung für die zunächst favorisierte Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Gleichwohl sind gestalterische Prinzipien der ehemaligen Kleinsiedlung nach Reichsheimstättengesetz in Ansätzen noch erkennbar. Im vorliegenden Fall können diese jedoch besser durch einen Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen gesichert werden (z.B. Dachformen, Firstrichtung, Vorgärten).

Hintergrund für die Bürgeranregung nach § 24 GO NW vom 15.11.2008, auf die der Beschluss des Hauptausschusses vom 19.02.2009 zurückgeht, waren Baugenehmigungen für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in der ansonsten von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, die in Teilen der Siedlergemeinschaft Unmut hervorgerufen haben. Derartige Konflikte sind vorrangig durch einen Bebauungsplan zu lösen und sollen durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich geregelt werden. In diesem Zusammenhang soll durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ bzw. in Randbereichen eines „Reinen Wohngebiets“ auch eine planungsrechtliche Klarstellung des Gebietstyps vorgenommen werden, die eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Siedlung erlaubt.

## **Verfahren**

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit Wohnbauflächen dar. Lediglich eine kleine Fläche östlich der Kreuzung Konradshöhe/Konradswüste/Am Hufeisen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) dargestellt. Eine Änderung der Zweckbestimmung dieser Flächen ist nicht vorgesehen. Die Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB bei einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 20.424 qm eine Allgemeine Vorprüfung im Einzelfall vorgeschrieben. Dabei soll überschlägig geprüft werden, ob der Plan voraussichtlich Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in einer Abwägung berücksichtigt werden müssten.

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass keine derartigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen noch sind Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erkennbar. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (Nichtanwendung der so genannten Eingriffsregelung).

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung wurde am 09.06.2010 im Siedlerheim Konradswüste durchgeführt. Die dort vorgebrachten Stellungnahmen und die Berücksichtigung im Bebauungsplan sind in der Anlage 04 dargelegt.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Ziel 1: Durch die Ausweisung von neuen Wohnbaurechten auf großen Gartengrundstücken wird eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbildes erreicht. Das vorhandene Siedlerheim und der Spielplatz werden zukünftig hinsichtlich ihrer Nutzung langfristig gesichert.

Ziel 2: Die Wanderungsbilanz kann durch die Bewahrung vorhandener städtebaulicher Qualitäten im bestehenden Siedlungsgefüge verbessert werden. Neue Baurechte können dabei insbesondere für junge Familien attraktiv sein.

Ziel 3: Das Ziel 3 wird durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1147 nicht berührt.

### **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten.

### **Zeitplan**

Satzungsbeschluss	4. Quartal 2011
Rechtskraft	1. Quartal 2012

### **Anlagen**

- Anlage 01 Bebauungsplan
- Anlage 02 Textliche Festsetzungen
- Anlage 03 Begründung
- Anlage 04 Würdigung der Anregung der frühzeitigen Beteiligungen
- Anlage 05 Vergrößerung des Geltungsbereichs
- Anlage 06 Prüfkriterien Demographie-Check