

<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:	02.03.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0229/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.04.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.05.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.05.2011</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.05.2011</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1150V - Katernberger Str. / Am Buschhäuschen - - Vereinfachte Änderung und Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für Wohngebäude und Lösung eines denkmalschutzrechtlichen Konfliktes.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V – Katernberger Str. / Am Buschhäuschen – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Katernberger Straße, im Westen durch die Straße Am Buschhäuschen, im Süden durch eine Waldfläche und im Osten durch die Grundstücksgrenze zur Katernberger Straße Nr. 87 bzw. des niederländisch-reformierten Friedhofes gebildet wird, wie dieser in der Anlage 03 näher zeichnerisch dargestellt ist.
2. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V insgesamt eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 01 näher dargelegt sind, behandelt.
3. Die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1150V wird beschlossen.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernberger Straße / Am Buschhäuschen – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 02 beigefügt.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V – Katernberger Str. / Am Buschhäuschen – sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und zwei freistehende Einfamilienhäuser geschaffen werden. Auslöser für das Planverfahren ist ein aus denkmalrechtlichen Belangen nicht vollziehbares Baurecht, welches im derzeit geltenden Bebauungsplan Nr. 840 – Briller Viertel / Katernberger Straße – enthalten ist. Die Ausnutzung des Baurechtes wird aber seitens des privaten Grundstückseigentümer benötigt, um die Sanierung und den Erhalt der denkmalgeschützten Villa Am Buschhäuschen 70 finanziell umsetzen zu können. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1150V soll diesbezüglich die denkmalschutzrechtlichen und privaten Problemstellungen zusammenführen und einen tragfähigen Kompromiss erzielen.

Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zahlreiche kritische Stellungnahmen zum geplanten Vorhaben vorgebracht. Es wurde insbesondere kritisiert, dass die Planung unter den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes weder im engeren örtlichen Rahmen noch im Bezug zum Briller Viertel als angemessen anzusehen ist. Die im Verfahren insgesamt eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 01 zu dieser Drucksache dargelegt. Aufgrund der Anregung der Unteren Forstbehörde ist es erforderlich die süd-östlichen Baugrenzen der hinterliegenden Baufelder für die Einfamilienhäuser um 5 Meter zu reduzieren. Hierdurch soll eine Gefährdung der Gebäude, welche sich durch fallende Bäume ergeben könnte, minimiert werden. Weitere fachlichen Bedenken, die der Planung entgegen gehalten werden müssten bestehen nicht, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Der abgeschlossene Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB liegt vor, die wesentlichen Vertragsinhalte sind in der Begründung, Kapitel 11 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Errichtung von 3 Wohngebäuden und die Sanierung einer denkmalgeschützten Villa im Briller Viertel trägt zur angemessenen Nachverdichtung der innerstädtischen Struktur und indirekt dem Erhalt von wertvoller Bausubstanz bei. Durch die Planung entsteht moderner Wohnraum in attraktiver Lage des Briller Viertels welcher für Familien (insbesondere die Einfamilienhäuser) aber auch für Paare oder Alleinstehende (jung oder alt) in Frage kommt. Der neue bzw. modernisierte Wohnraum wird teilweise barrierefrei errichtet, so dass eine Nutzung bis ins hohe Alter möglich ist. Aufgrund der Lage ist davon auszugehen, dass dieser frei finanzierte Wohnraum (kein sozialer Wohnungsbau) eher ein höheres Preisniveau erreichen wird.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung werden durch den Vorhabenträger getragen.

### **Zeitplan**

2. Quartal 2011            Rechtskraft der Planung

### **Anlagen**

Anlage 01	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
Anlage 02	Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1150V
Anlage 03	Plankarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V
Anlage 04	Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1150V