

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.03.2013
	Drucks.-Nr.:	<b>VO/0205/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.04.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.04.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1122 - Ostpreußenweg-Ost - Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Nachverdichtung nach Teilung von Grundstücken

### Beschlussvorschlag

1. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1122 – Ostpreußenweg - Ost - mit dem Geltungsbereich zwischen Adolf-Vorwerk-Str., Ostpreußenweg und Marper Schulweg, wie in Anlage 03 dargestellt und ersichtlich, wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Am 28.09.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1122 – Ostpreußenweg-Ost – gefasst, nachdem der Eigentümer der Fläche, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) nach Teilung der Grundstücke die Verdichtung des Plangebietes beabsichtigt. Wenngleich es sich hierbei um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, wurde am 15.03.2012 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, um die direkten Anwohner vor Ort über die geplante Nachverdichtung zu informieren. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und liegen als Anlage 01 der Drucksache bei.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Eine maßvolle Verdichtung an der Stelle ist einer weiteren Bebauung von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Anwohner hat ergeben, dass die grundsätzliche Bebaubarkeit nicht in Frage gestellt wird, jedoch eine nach dem vorgestellten Konzept vorgesehene Verdichtung im Hinblick auf Höhe und Stellung der Gebäude nicht

mitgetragen würde. In Folge dessen fand eine Überarbeitung des Plankonzeptes dahingehend statt, dass die Höhe und Stellung der Gebäude verändert wurde und nunmehr nach Abstimmung zwischen BfI und der Stadt der Planentwurf zur Offenlage vorgelegt wird. Weiterhin ist die Notwendigkeit der Erstellung eines zusätzlichen Gehweges entlang der Straße Ostpreußenweg festgestellt worden, deren Umsetzung bereits zu Beginn des Verfahrens als Bedingung gegenüber der Bundesanstalt kommuniziert wurde.

Beabsichtigt ist eine neue Baureihe östlich entlang des Ostpreußenweges an einem neu zu errichtenden Gehweg. Die Objekte sollen individuell vermarktet werden. Die städtebauliche Vorprägung lässt keine übermäßigen Abweichungen zu, sodass sich Geschossigkeit und Höhenabwicklung an der umliegenden Bebauung orientieren. Die durch die Neubebauung teilweise entstehenden geringen Abstände zur bestehenden Bebauung werden unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse durch die Festsetzung von Ein- bzw. Zweigeschossigkeit und absoluten Höhen aufgefangen. Vorausgegangen ist eine Umplanung dahingehend, dass die Baukörper weiter an den Ostpreußenweg verschoben wurden. Damit sind alle Festsetzungsmöglichkeiten ausgeschöpft, um ein verträgliches Einfügen zu gewährleisten. Zulässig sein sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser auf den vorgesehenen 14 Grundstücken.

Sämtliche durch die Planung entstehenden Kosten werden durch die BfI übernommen. Dazu gehört die Übernahme der Planungskosten ebenso wie die des Ausbaues zwecks Gehwegherstellung einschließlich der Herstellung des Verbindungsweges, deren Sicherung über einen Kostentragungsvertrag bis zum Abschluss des Verfahrens erfolgen soll. Die Maßnahmen sollen vor der beabsichtigten Einzelvermarktung sichergestellt werden.

Nach der Offenlegung des Planes besteht erneut die Möglichkeit für die Anwohner ihre Anregungen zum geänderten Plankonzept vorzutragen.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Nachverdichtung wird ein zusätzliches Angebot für Wohnungsbau geschaffen.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen keine Kosten. Der anfallende Ausbau des Gehweges wird durch den derzeitigen Eigentümer übernommen.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss: II. Quartal 2013  
Satzungsbeschluss: III. Quartal 2013  
Rechtskraft: IV. Quartal 2013

### **Anlagen**

Anlage 01: Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen  
Anlage 02: Begründung  
Anlage 03: Rechtsplan  
Anlage 04: besondere textliche Festsetzungen  
Anlage 05: Demografiecheck