

## Stadt Wuppertal, Ressort 105.1 – Bauen und Wohnen

# Bebauungsplan 1146

– Hohenstaufenstraße –

Vorprüfung des Einzelfalls

### Anlass der Planung

Generell ist in Villengebieten die Tendenz erkennbar, bestehende Gärten einer baulichen Nutzung zuzuführen und die Villen mit ihren üppigen Wohnflächen entweder durch neue Gebäude, die sich an den derzeitigen Wohnungsmaßstäben orientieren, zu ersetzen, oder im Bestand die Gebäude umzubauen. Gelingt dies nicht, stehen Villen oftmals leer und verfallen.

Der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – ist hinsichtlich der Umsetzbarkeit und rechtlichen Zulässigkeit und Bestimmtheit seiner Festsetzungen deshalb zu überarbeiten; nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Leitgedankens der Gebieteserhaltung, der derzeitigen Rechtslage und der sich daraus ergebenden Anforderungen anzupassen.

Zur besseren Lesbarkeit des Planes wird das Verfahren unter der neuen Nummer 1146 geführt.

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, östlich der Wettiner Straße und südlich des Tolleturms.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1146 – Hohenstaufenstraße – umfasst den die Flächen zwischen Wettinerstraße, Hohenzollernstraße und Adolf-Vorwerk-Straße einschließlich der östlichen Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 110 m.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 202.600 m<sup>2</sup>.

### Bestehendes Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar. Lediglich die Tennisplatzanlage ist als Fläche für Sport- und Spielanlagen, zwei Parzellen am süd-westlichen Plangebietsrand (Wettiner Straße) sowie der nord-östlichste Bereich der Grundstücke zu Adolf-Vorwerk-Straße 19 und 21 sind als Waldfläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

#### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 820 – Wettiner Straße / Adolf-Vorwerk-Straße / Sachsenstraße – wurde zuletzt am 02.06.2003 rechtsverbindlich. Die Flächen der Baugebiete sind überwiegend als reine Wohngebiete festgesetzt. Die Baugrenzen beschränken das Baurecht weitestgehend auf die derzeit bebaute Fläche.

Für das Bebauungsplanverfahren 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde am 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die erste Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 11.10 bis 12.11.2010.

### Entwicklungsziele

Ziel des Planverfahrens ist es, marktkonformen Wohnraum auch in einer gehobenen Wohngegend zu ermöglichen. Typisch für dieses Quartier ist der hohe Grünflächenanteil auf den

Grundstücken, der trotz Innenverdichtung durch die Vermeidung von weiterer Bebauung gesichert wird.

## **Verfahren zur Durchführung**

### Generell

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) „Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ mit Wirkung vom 01.01.2007 wurden wichtige Änderungen im Planungsrecht eingeführt. So war das Kernstück der Novelle die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung wie die Anpassung bestehender Wohngebiete an die heutigen Nutzungsanforderungen zum Gegenstand haben.

Der § 13a BauGB erlaubt es, für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ermöglicht es weiterhin, die notwendig gewordene Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen.

### Bebauungsplanverfahren 1146 – Hohenstaufenstraße –

Für das Bebauungsplanverfahren 1146 – Hohenstaufenstraße – wurde am 03.03.2010 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Sicherung der derzeitigen Bebauungssituation des Plangebietes mit Anpassung an die heutigen Nutzungsanforderungen dient, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Es werden weitestgehend bereits bestehende Baurechte erhalten, allerdings auch wenige gemäß Bebauungsplan 820 überbaubare Flächen im Bebauungsplan 1146 nicht mehr als solche ausgewiesen. Insgesamt reduziert sich die überbaubare Fläche. Deshalb geht von dem Bebauungsplan keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme aus. Es sind gemäß § 13a Abs. 1 BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten (siehe hierzu auch Anlage 03 zum Aufstellungsbeschluss: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (Drucksache VO/0815/09)).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen:

#### **A)**

Wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

#### **B)**

Wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

#### **C)**

Wenn der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bis 70.000 qm ermöglicht und durch die dann erforderliche überschlägige Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erkennbar ist, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen haben wird.

## **Zu A:**

### **Prüfung:**

Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Landesrecht (UVP NRW)?

### **Ergebnis:**

Gemäß den beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, ist mit einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von ca. 33.200 m<sup>2</sup> zu rechnen. Für diesen Fall sieht Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVP bzw. der Punkt 27 der Anlage 1 zum UVP NRW eine „allgemeine Vorprüfung (A) des Einzelfalls“ vor. Eine generelle UVP-Pflicht besteht nicht. Da bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben nur dann eine UVP-Pflicht entsteht, wenn in dem Einzelfall auf Grund besonderer Umstände von **erheblichen** nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen werden muss (mit UVP-pflichtigen Vorhaben vergleichbare „schwere“ Umweltauswirkungen), ist nachfolgend zu prüfen, ob in dem vorliegenden Einzelfall von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen werden muss. Dieses „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ gem. § 3c UVP erfolgt integriert mit der überschlägigen Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls). **Siehe C.**

## **Zu B:**

### **Prüfung:**

Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter?

### **Ergebnis:**

Es sind im Bezug zum § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB keinerlei erkennbare Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete durch den Bebauungsplan erkennbar. Insoweit kann das Planverfahren vorbehaltlich der nachstehenden Prüfung C gemäß den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt werden.

## **Zu C:**

### **Prüfung:**

Für den Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung erforderlich, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge haben wird. Mit Bezug auf Anlage 2 BauGB werden nachfolgend die dort genannten Kriterien zur Anwendung gebracht. Ebenfalls wird die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3c UVP durchgeführt. Beide Prüfungen sind in weiten Teilen identisch, so dass für die Prüfung gem. § 3c UVP nur die zusätzlichen Kriterien geprüft werden, die in der Prüfung gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht enthalten sind. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Verfahren wurden berücksichtigt.