

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Alexandra Paepcke
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.01.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/1169/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2014	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
12.02.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 869 - Radenberg - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Für die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 869 – Radenberg -sollen folgende Punkte geändert werden:

1. Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen
2. Aufhebung der Gestaltungssatzung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 – Radenberg – erfasst einen Bereich westlich der Wiedener Straße, im Süden bis zur Kreuzung Kirchenfelder Weg/ An der Piep 2 und Kirchenfelder Weg 2a, im Südwesten begrenzt durch das Tal des Kirchenfelder Baches und im Nordwesten begrenzt durch den Bahnkörper der Eisenbahntrasse Vohwinkel- Essen. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Fläche der Wiedener Straße und der Straße An der Piep bis Haus Nr. 17.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes 869 – Radenberg – einschließlich der Begründung wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Stellungnahmen sind nur zu den beschriebenen Planänderungen zulässig (gemäß § 4a Abs. 3 BauGB).

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Historie

Der Bebauungsplan 869 – Radenberg- ist 1993 erstmalig rechtsverbindlich geworden. Geplant war eine Wohnsiedlung mit aufgelockerter Wohnbebauung, dementsprechend wurden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen unterhalb der für diese Bauweise zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wurden die **Nebenanlagen** sowie auch Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dimensioniert worden, da die erforderlichen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden sollten.

Zusätzlich wurde eine **Gestaltungssatzung** zur Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen zu dem Bebauungsplan beschlossen, um ein einheitliches harmonisches Siedlungsbild zu erhalten.

Bestandsituation

Die Flächen des Bebauungsplanes sind inzwischen gemäß den Festsetzungen mit Einzel- und Doppelhäusern vollständig bebaut. Die Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke sind durch Ziergärten intensiv genutzt, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind. Diese Gartenhäuser wurden überwiegend in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, wo die Errichtung laut der textlichen Festsetzung Nr. 9 (siehe Anlage 02) ausgeschlossen ist.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die **Gestaltungssatzung** in vielen Punkten nicht eingehalten wurde:

- Anstatt der vorgeschriebenen dunkelroten bis dunkelbraunen Dachpfannen sind auch schwarze und grüne Dächer entstanden,
- die Wohnwege und Hauseingänge sollten im Kleinpflaster mit der gleichen Farbe wie die Stichstraßen ausgeführt werden- dies ist vielfach nicht erfolgt (versch. Materialien wie z.B. Holz und verschiedenfarbige Pflasterfarben- teilweise mit Muster),
- zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind Einfriedungen nur mit standortheimischen Sträuchern zulässig, die in Metallgitterzäunen (max. 1m Höhe) eingewachsen sein können- es wurde allerdings auch ein Holzzaun mit ca. 1,80m Höhe errichtet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und 25% des Grundstückes muss mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden- es wurden umfangreiche Rasenflächen angelegt; die Überwachung dieser Regelungen ist kaum möglich.

Ziele der 3. Änderung

1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen. Das Gebiet sollte stark durchgrünt werden, hierzu wurden textliche Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass in Wohngebieten der Bedarf an Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengeräten, -möbeln, Fahrrädern etc. sehr hoch ist und solche Gartenhäuser von Bürgern- wohl auch aus Unkenntnis- auch ohne Genehmigung errichtet werden. Städtebauliche Missstände sind dadurch nicht eingetreten; der Verzicht lässt auch für die Zukunft nicht erwarten, dass dies eintritt. Daher soll die textliche Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes wie folgt geändert werden, sodass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO demnach zukünftig zulässig sind:

vorgesehene Festsetzung: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Notwendige Zu- und Abfahrten sind nicht ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Da sich weiterhin gezeigt hat, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung vielfach nicht eingehalten wurden und das Gebiet vollständig bebaut ist, soll diese aufgehoben werden. Aufgrund der Vielzahl von individuell gestalteten Gebäude und Außenanlagen ist ein Aufrechterhalten der Gestaltungssatzung nicht länger erforderlich.

Es handelt sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Plan der Innenentwicklung- konkret um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“- daher kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden.

Durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ können hier die bestehenden Baurechte an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Die Offenlage erfolgt eingeschränkt, d.h. Stellungnahmen können nur zu den beiden beschriebenen Planänderungen vorgebracht werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Möglichkeit, Nebenanlagen zukünftig in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichten zu können und das Streichen der Gestaltungssatzung. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Demografie.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten.

Zeitplan

- 1. Quartal 2014: Offenlegungsbeschluss
- 4. Quartal 2014: Satzungsbeschluss
- 4. Quartal 2014: Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 a-c: 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Anlage 02: Auszug aus den textl. Festsetzungen und Gestaltungssatzung mit Änderungen
- Anlage 03: Begründung