

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.12.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/1198/13 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.01.2014	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
12.02.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 486 - Sonnenblume - 3. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 81B) - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Bestandsbebauung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – umfasst die Flurstücke 80, 82 und 83 (Neuenbaumer Weg 1 und 3). Im Norden sowie im Westen wird das Plangebiet durch ein Landschaftsschutzgebiet, im Osten durch die Straße Neuenbaumer Weg und im Süden durch die Grundstücksgrenze des Flurstückes 106 (Westfalenweg 279) begrenzt.
2. Aufgrund der Festlegung einer Straßenbegrenzungslinie im Plangebiet wird die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches um eine Teilfläche erweitert und weicht deswegen leicht von dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes 486 ab. Die Erweiterung des Geltungsbereichs wird beschlossen.
3. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das

Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

5. Auf die Verpflichtung zur Übernahme von Planungskosten durch den Planungsbegünstigten entsprechend der Vorlage VO/0222/10 – Übernahme von Kosten durch Investoren und Bauwillige bei Bauleitplanverfahren – wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – verzichtet.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Bebauungsplan 486 – Sonnenblume – setzt das Plangebiet der 3. Änderung, das zum Zeitpunkt der Aufstellung (1977) des Bebauungsplans bereits bebaut war, als ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) fest. Beide Grundstücke sind seit Jahrzehnten mit Bestandsgebäuden und anderen baulichen Anlagen bebaut und werden hauptsächlich wohnbaulich genutzt. Die Bestandsgebäude werden durch die getroffene Festsetzung ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) auf den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz reduziert. Unter Umständen könnte sich die Situation ergeben, dass ein durch Naturkatastrophe oder Brand zerstörtes/geschädigtes Gebäude nicht wieder errichtet werden dürfte. Die Überplanung der wohnbaulich genutzten Grundstücke mit Wald im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 486 – Sonnenblume – stellt aus heutiger Sicht der Bauleitplanung eine offensichtlich unangemessene Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer dar. Im Rahmen der seinerzeitigen Planaufstellung wurden die privaten Belange zur dauerhaften wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke – über den reinen Bestandsschutz hinaus – nicht hinreichend gewürdigt. Darüber hinaus lässt der Plan auch nicht erkennen, wie die Waldfestsetzung in Zukunft hätte durchgesetzt werden sollen. In diesem Sinne stellt die hier betriebene Planänderung eine Korrektur eines Planungsfehlers dar. Auf die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer an den Planungskosten wird deswegen mit Blick auf die Erforderlichkeit der Planung und der gegebenen Verpflichtung der Stadt zur Beseitigung von offensichtlichen Planungsmängeln verzichtet.

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans 486 – Sonnenblume – ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung der Bestandsbebauung. Dafür ist es erforderlich, die Waldfestsetzung für das gesamte Plangebiet aufzuheben und den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flurstücke 80 und 83 (Neuenbaumer Weg 1) sowie ein Teilbereich des Flurstückes 82 (Neuenbaumer Weg 3) als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrige Fläche (nördlicher Teilbereich) des Flurstückes 82 stellt eine Waldfläche dar. Diese Fläche soll im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 81B angepasst werden. Vorgesehen ist entsprechend der Zielvorstellung die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (siehe § 13a Abs. 2 BauGB).

Für den Verlust an Waldfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes [entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche] ist eine forstliche Kompensationsmaßnahme

erforderlich. Die Kompensationskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den privaten Grundbesitzer getragen.

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

Aufgrund des kleinen Änderungsbereiches können aus dem Planverfahren keine relevanten Auswirkungen auf die demografische Entwicklung abgeleitet werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

2. Quartal 2014	öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486
4. Quartal 2014	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Anlagen

Anlage 01	Begründungsentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 486
Anlage 02	Bebauungsplanentwurf
Anlage 03	Textliche Festsetzungen
Anlage 04	Würdigung
Anlage 05	Untersuchungsrahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
Anlage 06	Flächennutzungsplanberichtigung
Anlage 07	Prüfkriterien Demografie-Check