

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.07.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0556/16 öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
06.09.2016 BV Barmen		Entgegennahme o. B.
Erhalt der Siedlungsstruktur angrenzend an das Toelleturmviertel		

Grund der Vorlage

Antrag zur Sitzung am 19.04.2016 (VO/0301/16)

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen

Unterschrift

Braun

Begründung

Anlass:

Der Beschluss der BV Barmen ist vor dem Hintergrund der Sorge gefasst worden, dass im bezeichneten Bereich „zwischen Wettiner Str. und Obere Lichtenplatzer Str., zwischen Hohenzollernstr. und Wettiner Str., sowie nördlich Rudolf-Ziersch-Str.“ bei zukünftigen Bauvorhaben der Erhalt des Siedlungscharakters gefährdet werden könnte. Der Siedlungscharakter solle trotz mittlerweile erfolgter Verdichtung erhalten bleiben, villenähnliche Bebauung solle nicht ganz verschwinden. Daher wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die gemäß Antrag beschriebenen Kriterien eingehalten sind.

Anderenfalls, d.h. im Falle einer Gefährdung der städtebaulichen Struktur, wird um Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten. Als „Vorbild“ einer städtebaulichen Steuerungsmöglichkeit wird dabei der Bebauungsplan 1213 für den Bereich südwestlich des Toelleturms aufgeführt, der das Ziel des Erhaltes der Siedlungsstruktur hat (siehe Anlage 01).

Für und Wider des Erhaltes der Gebietstypik Villenähnlicher Baugrundstücke:

Die Sorge um den Erhalt der Siedlungsstruktur des Gebietes ist nachvollziehbar. Die Stadtplanung ist generell bemüht bei besonders erhaltenswürdigen Siedlungsformen spezielle Instrumente wie bspw. die Erhaltungssatzung oder Gestaltungssatzung anzuwenden. Eine in den vergangenen Jahren durchgeführte Untersuchung für das Wuppertaler Stadtgebiet hat jedoch ergeben, dass es eingrenzbar und für die Öffentlichkeit wahrnehmbare typische Siedlungsformen wie bspw. „Arbeitersiedlungen“ bis hin zu „Gartenstadtsiedlungen“ mit hohem Villenbestand aus der Gründerzeit nur noch wenige erkennbar sind. Allenfalls gibt es Reststrukturen, die jedoch mittlerweile größtenteils überformt sind. Von daher ist die Stadtplanung bemüht diese Reststrukturen durch Feststellung einer „Denkmalwürdigkeit“ von Einzelobjekten bis hin zu „Denkmalbereichen“ für das Stadtbild zu erhalten. So gibt es bspw. auch im Untersuchungsgebiet an der Rudolf-Zierschstr. einige unter Schutz gestellte Denkmale.

Unbestritten führt der Wandel am Bedarf von Wohnraum nicht nur zum Entstehen von neuen modernen Siedlungstypen (bspw. Stadthäuser), es findet auch im Bestand historisch gewachsener Siedlungen dieser Strukturwandel statt. Ein Erkennungszeichen ist die Zunahme an Leerständen von Villengrundstücken mit dem Wunsch einer entsprechenden Nachnutzung, ob Umbau mit Erhalt oder Abriss mit Verdichtung bleibt dahingestellt. Ein „Einfrieren“ eines bestimmten Objektes gestaltet sich oftmals schwierig und kann auch nur mit Hilfe der Eigentümerinteressen gelingen. Oftmals führen anfallende hohe Instandhaltungskosten, Aufgabe durch Generationenwechsel eher zur Veräußerung an potentielle Bauträger, die eine bauliche Verdichtung der großen Grundstücke anstreben.

Generell ist die Aufgabe von Villengrundstücken nicht nur in Barmen, sondern auch in anderen Stadtbezirken vorangeschritten und führt zu einem Strukturwandel aufgrund veränderten Bedarfes durch dichtere Strukturen mit stadthausähnlichen Wohneinheiten. Gerade für den hochwertigen Wohnungsbau ist derzeit eine starke Nachfrage vorhanden.

Grundsätzlich ist im Einzelfall ein Planerfordernis zu prüfen, da letztendlich neben dem öffentlichen Interesse des Erhaltes bestimmter Siedlungsstrukturen die Interessen bzw. Absichten der einzelnen Eigentümer Berücksichtigung finden müssen.

Gebietsstruktur:

Untersuchungsgebiet:

Die Siedlung unmittelbar am Toelleturm ist geprägt von exklusivem Einfamilienhausbau, durchsetzt mit alten Villen auf z. T. großzügigen Grundstücken, aber auch Ansätzen von verdichtetem Wohnungsbau. Diese Struktur setzt sich teilweise im Bereich der Rudolf-Ziersch-Str. und zwischen der Wittelsbacher Str. und Wettiner Str. bis Marper Schulweg hin fort. In Richtung zur Oberen Lichtenplatzer Str. muss die Gebietstypik differenziert werden, da die Gebäude und Grundstückszuschnitte kleinteiligere Strukturen bis hin zu Reihenhäusern aufweisen. Dies steht im Großen und Ganzen im Einklang mit dem vorhandenen Planrecht, insbesondere was den Bebauungsplan 265 betrifft.

Umliegende Bereiche:

Im Bereich des Bebauungsplanes 707 Rudolf-Ziersch Str./Wettiner Str., der lediglich die Strassenbegrenzungslinien festlegt, wird die Bebauung durch den Waldrand und dem beginnenden Außenbereich begrenzt. Innerhalb des Siedlungsbereiches sind noch vereinzelt Baumöglichkeiten zumindest theoretisch vorhanden, die jedoch bis dato nicht wahrgenommen wurden, weil es sich überwiegend um dicht bewachsene Privatgärten handelt (vgl. Anlage 02). Der dort anzulegende Bewertungsmaßstab des § 34 BauGB ist

hier durch die umliegende Bebauung soweit maßstabprägend, dass an der Stelle mit einer unverhältnismäßigen Verdichtung der Bebauung nicht gerechnet wird.

An der Oberen Lichtenplatzer Str. entlang der Straßenflucht ist mehrgeschossige, verdichtete Bebauung vorhanden, vorhandene Baulücken wurden zuletzt talseits geschlossen. Eine hintere Bebauung talseits in der Tiefe ist wegen beginnender Außenbereichslage nicht weiter möglich.

Südlich an der Wettiner Str., angrenzend an dem Plangebiet 1213 befinden sich bis zum Marper Schulweg ähnliche Strukturen, wie im Bebauungsplan mit aufgelockerter „villenähnlicher Bebauung“. Darüber hinaus ist in Richtung Ostpreußenweg zuletzt mit dem Bebauungsplan 1122 eine maßvolle Verdichtung der Bebauung beschlossen worden, daher ist dort eine gänzlich andere verdichtete Struktur, wie auch im angrenzenden Bebauungsplan 764 für den Bereich Lichtscheid vorhanden.

Planungsrecht und Planerfordernis:

Das im Beschluss der BV beschriebene Untersuchungsgebiet ist in der Anlage als Untersuchungsgebiet abgegrenzt und wird zu einem Teil vom Planrecht des Bebauungsplanes 265 abgedeckt, wo die Baurechte nahezu ausgeschöpft sind und auch keine größeren Baumaßnahmen zu erwarten sind. Ein weiterer Bebauungsplan befindet sich nördlich der Rudolf-Ziersch-Str., dabei handelt es sich jedoch lediglich um einen Straßenplan, der keine baulichen Regelungen trifft. Insofern werden diese, wie auch die übrigen Bereiche, nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB bietet aber auch in Bezug auf das „städtebauliche Einfügen“ insofern eine verlässliche Grundlage, da immer auch die angrenzende Bebauung berücksichtigt wird. Daher wäre in direkter Nachbarschaft zu einem durch Villengrundstücke geprägten Bereich eine stark verdichtete untypische Bebauung nicht zuzulassen. Die Rücksichtnahme auf die Struktur der Nachbarbebauung minimiert daher in den stark aufgelockerten Siedlungsbereichen die Gefahr übermäßig starker baulicher Verdichtung.

Eine vorsorgliche Planaufstellung für ein größeres Gebiet wird kritisch gesehen, da die oben beschriebene städtebauliche Struktur je nach Lage sehr unterschiedlich ist und daher jeweils andere Kriterien anzulegen sind.

Im Übrigen kann aus der zuvor beschriebenen Gebietsstruktur der Schluss gezogen werden, dass der Bereich der zu erwartenden Baumaßnahmen auf wenige Bereiche eingeschränkt werden kann. Im Falle dafür eingereichter Bauvoranfragen bzw. Bauanträge wäre ohnehin eine Einzelfallprüfung erforderlich, die die im Beschluss genannten Kriterien des „sich Einfügens“ beinhalten. Bei festgestellten Verstößen bzw. fehlender Nachbarzustimmung liegen Ablehnungsgründe vor, es kann jedoch auch bei grundsätzlich genehmigungsfähigen, dennoch nicht gewünschten bzw. „kritischen“ Bauvorhaben jederzeit von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden, d.h. anlassbezogen würde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, auf dessen Grundlage eine Zurückstellung des Bauvorhabens erfolgen würde.

Die im Beschluss beschriebenen Kriterien „Art der baulichen Nutzung, bebaubare Fläche und Gebäudehöhe“ werden somit berücksichtigt. Die Festlegung von Baumstandorten und Sicherung von Grünflächen bleibt außen vor und ist - wie sich im Planverfahren 1213 gezeigt hat - auch nur in herausragender stadtbildprägender Lage begründbar.

Der Erhalt von Villen durch Festlegung eng umgrenzter Baugrenzen auf großen Grundstücken mit festzusetzender Parkanlage ist in Einzelfällen mit entsprechender Begründungstiefe vorstellbar, besonders in den Fällen, wo eine Denkmälwürdigkeit vorliegt.

Es ist jedoch zu bedenken, dass eigentumseinschränkende Folgen (bspw. die oben beschriebene wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit) nicht eintreten dürfen. D.h. trotz evtl. vorliegendem öffentlichen Interesse sind immer auch die privaten Belange zu berücksichtigen.

Schlussfolgerungen:

Nach Einschätzung der Verwaltung wird die Gefahr **städtebaulicher Ausreißer** aufgrund o.a. Aspekte **nur in Einzelfällen, aber nicht flächendeckend** gesehen.

Steuerungsmöglichkeiten sind jederzeit **anlassbezogen** möglich (Zurückstellung Bauantrag bzw. Vorbescheid auf Grundlage eines zu fassenden A-Beschlusses bei Planerfordernis)

Bei einem begründbaren **generellen Planerfordernis** sollte im Rahmen der kommunalen Satzungsgebung neben den herkömmlichen Bebauungsplänen auch gezielte Steuerungsinstrumente Anwendung finden, die den Zulässigkeitsmaßstab deckeln, jedoch nicht unnötig einschränken.

Beabsichtigte Verkäufe sind seitens der Verwaltung nicht vorhersehbar, Eingriffe in Eigentumsverhältnisse ohnehin nicht zulässig. Die Belange des öffentlichen Interesses sind immer auch mit den Interessen des Eigentümers, also den privaten Belangen abzuwägen. D.h. grundsätzlich sind bei der Prüfung eines „Planerfordernisses“ immer auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und die **Belange der privaten Bauherren** gleichermaßen zu berücksichtigen.

Der **Strukturwandel** bei der Nachfrage nach Wohnraum ist im Rahmen der kommunalen Satzungsgebung zu berücksichtigen.

Steuerungsinstrumente zum Erhalt von Villengrundstücken müssen **gut begründbar** und **objektiv nachvollziehbar** gewählt sein.

Anlagen

1. Übersichtsplan über das Planrecht
2. Übersichtsplan mit potentiellen Baurechten