

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christina Ketteler 563 6723 christina.ketteler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.06.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0821/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.08.2024	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.09.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
16.09.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 278 - In der Lohrenbeck - 3. Änderung - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung des Planungsrechts an den Bestand.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes 278 – In der Lohrenbeck – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 278 – In der Lohrenbeck – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 278 – In der Lohrenbeck – dient der Anpassung des Planungsrechts an den Bestand. Anlass der Planung ist die wiederholte Anfrage der Eigentümerin des Grundstückes In der Lohrenbeck 44 auf das Erteilen von Planungsrecht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung erfasst lediglich die beiden Grundstücke In der Lohrenbeck 44 mit der Gemarkung Elberfeld, Flur 441, Flurstück 87/21 sowie das Grundstück In der Lohrenbeck 42 mit der Gemarkung Elberfeld, Flur 441, Flurstück 88/21 einschließlich der auf den Grundstücken befindlichen öffentlichen Verkehrsfläche.

Das Grundstück In der Lohrenbeck 44 befindet sich im Geltungsbereich des zuletzt seit dem 03.07.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – (2. Änderung). Im Zuge des 2. Änderungsverfahrens wurden unter anderem überbaubare Grundstücksflächen neu gegliedert. Auf Grundlage des Runderlasses des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten aus dem Jahr 1975, welcher einen Waldabstand von mindestens 35 m vorschrieb, wurde dem genannten Grundstück mit dem Bestandshaus aus den 1970er-Jahren das Baurecht komplett entzogen. Der Runderlass wurde durch Erlassbereinigung im Jahr 2003 aufgehoben, eine klassische Waldabstandsregelung besteht seitdem nicht mehr. Dies führt dazu, dass die planungsrechtliche Situation nun neu bewertet werden kann.

Das rechtmäßig errichtete Wohngebäude auf dem Grundstück in der Lohrenbeck 44 weist einen Waldabstand von etwa zehn Metern auf. Während zahlreiche weitere Gebäude im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans den damals vorgeschriebenen Waldabstand von 35 m ebenfalls deutlich unterschreiten, stellt das Grundstück in der Lohrenbeck 44 das einzige Grundstück dar, auf welchem die überbaubaren Grundstücksflächen als Folge gänzlich entfernt wurden. Das vorhandene Wohngebäude ist folglich auf den Bestand reduziert. Um dem Grundsatz der Gleichbehandlung gerecht zu werden, soll das Grundstück In der Lohrenbeck 44 im Zuge des 3. Änderungsverfahrens Baurecht erhalten.

Bei den übrigen Grundstücken wurden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich im Sinne einer Straßenrandbebauung angepasst. Dies führte dazu, dass das Wohngebäude auf dem benachbarten Grundstück In der Lohrenbeck 42 nur noch teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Um im Zuge des 3. Änderungsverfahrens keine Ungleichbehandlung auszulösen sowie um den begrünnten Vorgartenbereich des Grundstücks zu schützen und eine Abstufung zwischen den Grundstücken In der Lohrenbeck 44 und 40a zu schaffen, sollen die Baugrenzen so angepasst werden, dass das bestehende Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Da zudem bereits seit mehreren Jahren private Grundstücksbereiche der im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden, soll die Straßenbegrenzungslinie an den tatsächlichen Straßenausbau angepasst werden.

Auch sofern keine klassische Regelung zum Waldabstand mehr besteht, sollen in der Bebauungsplanänderung zahlreiche Schutzmaßnahmen zugunsten des Waldes und der Anwohnenden Berücksichtigung finden. An der nördlichen Grenze des Grundstücks In der Lohrenbeck 44 soll ein 5 m breiter Schutzstreifen, in welchem die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen werden soll, zur Minimierung des Risikos vor Baumbruchschäden und dem Schutz vor dem Heranrücken baulicher Anlagen an den Wald, festgesetzt werden. Außerdem wird im Sinne eines natürlichen Waldsaumes an den nord-östlichen Grundstücksgrenzen eine Fläche für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Des Weiteren sollen eng gefasste Baugrenzen sowie eine Reduzierung der GRZ festgesetzt werden, um einen möglichst großen Anteil der Grundstücke als Grünland zu erhalten und damit einen natürlichen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Wald zu wahren.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans 278 – In der Lohrenbeck – soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch das Änderungsverfahren nicht berührt. Die ursprüngliche Planintention war die Schaffung eines Wohngebietes mit aufgelockerten Einfamilienhausstrukturen. Die vorhandenen Strukturen bleiben durch die Planung unberührt und sollen durch das 3. Änderungsverfahren lediglich für den Bestand gesichert werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die dritte Änderung des Bebauungsplans gefasst. Da sich das Änderungsverfahren nur unwesentlich auf die Örtlichkeit und die Nachbargebiete auswirkt, wurde von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu verzichten Gebrauch gemacht. Die betroffenen Eigentümer*innen wurden über das Änderungsverfahren informiert. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.09.2023 bis 04.10.2023 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung gingen acht Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise ein. Die Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 13.05.2024 bis einschließlich zum 14.06.2024 statt. Im Zuge der Beteiligungen sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Durch die Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a und b BauGB genannten Schutzgüter. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen (diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)	Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	Neuschaffung von überbaubaren Grundstücksflächen und damit von Bereichen, die auch zukünftig versiegelt werden können
Festlegung von begrünten Vorgärten		
Festsetzung einer		

großen Fläche für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und damit Schützen eines mit Großgehölzen bewachsenen Bereichs		
• Reduzierung der GRZ auf 0,2 (WA3) und 0,3 (WA)		
Im Zuge des Änderungsverfahrens werden zahlreiche Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes und der Klimaanpassung getroffen, welche im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine Berücksichtigung finden. Gleichzeitig wird durch die Änderung neues Bauland ausgewiesen, welches sich jedoch auf einen bereits versiegelten, bzw. bebauten Bereich beschränkt. Da es sich jedoch um einen vergleichsweise kleinen Geltungsbereich handelt, wirkt sich die Planung insgesamt nur leicht positiv auf das Klima aus.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss	II. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2024
Rechtskraft	III. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich
 Anlage 02 – Bebauungsplan
 Anlage 03 – Abwägung
 Anlage 04 – Begründung
 Anlage 05 – Textliche Festsetzungen