

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.02.2009
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0082/09</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.03.2009</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	
	<b>Empfehlung/Anhörung</b>	
<b>25.03.2009</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters der Kleinsiedlung - Konradswüste -</b>		

### Grund der Vorlage

Bürgeranregung nach § 24 GO mit dem Ziel durch eine stärkere Differenzierung der Flächennutzungsplanaussagen im Sinne eines WS- Gebietes den Gebietsschutz für den Siedlungsbereich - „Konradswüste“ – zu sichern.

### Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich von Siedlergemeinschaften und historisch einheitlich entwickelten Wohngebieten eine Gesamtuntersuchung durchzuführen.
2. Schützenswerte Siedlungs- / Wohnbereiche sind durch Anwendung geeigneter städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente zu sichern bzw. kontrolliert zu entwickeln.
3. Der Anregung der Bürger den Flächennutzungsplan von 2005 für den Bereich Konradswüste zu ändern wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Gesamtuntersuchung werden die inhaltlichen Aspekte des Antrages aufgegriffen.

### Einverständnisse

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt**

Siedler und Siedlervorstand des Bereichs „Konradswüste“ wenden sich mit ihrer Bürgeranregung vom 15.11.2008 auf der Grundlage des § 24 der Gemeindeordnung NW an den Rat der Stadt mit dem Ziel, die Aussagen im Flächennutzungsplan der Stadt für Ihre Siedlung zu ändern bzw. soweit zu konkretisieren, dass der bestehende Siedlungscharakter insbesondere im Hinblick auf zukünftige Baumaßnahmen gesichert und erhalten bleibt.

Hintergrund sind erteilte Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren für zwei Vierfamilienhäuser und zwei Reihenhausgruppen.

### **2. Bewertung der Anregung**

Jeder Bürger hat nach § 24 der Gemeindeordnung NW das Recht, sich mit Anregungen und Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretungen zu wenden. In der Hauptsatzung der Stadt ist festgelegt, dass die an den Rat gewandten Anregungen oder Beschwerden dem Hauptausschuss zur Erledigung übertragen sind.

Die von den Anwohnern der Konradswüste in Ihrer Bürgeranregung vom 15.11.2008 gewünschte weitere Konkretisierung des Flächennutzungsplanes von 2005 ist in diesem Sinne nicht zielführend, da der Flächennutzungsplan die Ziele der Stadtentwicklung darstellt, aber rechtlich nicht die erforderliche Planungstiefe besitzt. Bei der Aufstellung dieses Planes wurde hinsichtlich der Gewerbeflächen von der Bezirksregierung keine weitere Differenzierung in Industrie- bzw. Gewerbeflächen gewünscht, sodass man sich entschieden hat, auch für die Wohnbauflächen keine weitergehende Unterscheidung wie z. B. „Kleinsiedlungsbereiche“ oder „besondere Wohngebiete“ vorzunehmen. Aus diesem Grund ist der Kleinsiedlungsbereich der „Konradswüste“ als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 dargestellt worden. Es muss berücksichtigt werden, dass die planerischen Darstellungen im Flächennutzungsplan die zukünftige Entwicklung des Stadtgebietes beinhalten, sie aber keine Festsetzungen im Sinne einer bauplanrechtlichen Qualität eines Bebauungsplanes sind.

Insbesondere bei den bauordnungsrechtlichen Beurteilungen von Neubauten auf der Grundlage des § 34 BauGB ermöglicht der Flächennutzungsplan keine weiteren Entscheidungskriterien. Er kann aber zur Entscheidungsfindung mit herangezogen werden.

Eine umfassende Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung ist verbindlich gegenüber jedermann abschließend nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich. Ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Siedlung Konradswüste erforderlich ist, oder ob ggf. andere planungsrechtliche Instrumente (siehe Punkt 3.) zielführender sind, bedarf jedoch weitergehender vorbereitender Untersuchungen.

Hinsichtlich dieser Bürgeranregung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Anschluss an die Behandlung im Hauptausschuss am 25.03.2009 das Ergebnis den betreffenden Bürgern durch den Oberbürgermeister mitgeteilt.

### **3. Gesamtbetrachtung**

Die grundlegende Problematik dieser besonderen Kleinsiedlungsstrukturen liegt in einer eingetretenen und nachhaltigen Verfremdung des ursprünglichen Siedlungscharakters und betrifft somit auch andere Wohn- und Siedlungsbereiche im Stadtgebiet. Diese baulichen Änderungen zeichnen sich z.B. durch Auf- und Anbauten, veränderte Fenster- und Rahmenaufteilungen, Dachgauben, besonders farbige Dachziegel, umgebaute Eingangssituationen, Garagenstandorte, Verlust von Schlagläden und charakteristischen Zaun- und Grünanlagen aus und gehen bis hin zu tief greifenden Änderungen der Vorgärten für Stellplätze.

Vor diesem Hintergrund sollen die betreffenden besonderen Siedlungsgebiete strukturell untersucht werden, damit festgelegt werden kann, mit welchen planungsrechtlichen Instrumenten die Sicherung und langfristige Erhaltung der bestehenden schützenswerten Siedlungscharaktere insbesondere mit Blick auf die historische Stadtentwicklung praktiziert werden kann.

Die Untersuchungen definieren auch städtebauliche Begründungen, um darüber hinaus gezielt behutsame Entwicklungen vorzuschlagen und ggf. sogar Baufenster harmonisch in die bestehenden Siedlungsgefüge maßstäblich einzubinden.

Für die Bestandssicherung und gezielte Entwicklung der besonderen Wohnbereiche stehen verschiedene planungsrechtliche Instrumente zur Verfügung:

1. Erhaltungssatzung

Durch die Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB wird ein Genehmigungsvorbehalt insbesondere für Errichtung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen begründet.

2. Gestaltungssatzung

Nach § 86 BauO NW besteht die Möglichkeit, über örtliche Bauvorschriften die Gestaltung von Gebäuden und Grundstücken zu regeln. Diese Satzung könnte auch in Kombination mit einem Bauleitplanverfahren zur Anwendung kommen.

3. Denkmalbereichssatzung

Die Denkmalbereichssatzung nach §§ 3,4 und 5 Denkmalschutzgesetz sichert im Prinzip das historische Erscheinungsbild des Siedlungsgebietes, nicht aber den baulichen Bestand im Einzelnen, hierfür müssten die Bauten auch den Anforderungen des Denkmalschutzes entsprechen.

4. Bebauungsplanung

Der sog. einfache Bebauungsplan regelt neben den öffentlichen Verkehrsflächen Art und Maß einer baulichen Nutzung, in Verbindung mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften.

Der differenzierte Bebauungsplan besitzt u. a. im Rahmen des § 9 BauGB ein hohes Maß an planungsrechtlicher Steuerung, sowohl was die Grundstücksausnutzung angeht, wie auch durch die Festlegung des Bauvolumens selbst. Darüber hinaus kann z.B. noch der Umfang der Frei- und Grünflächen geregelt werden.

Die anstehenden planungsrechtlichen Voruntersuchungen werden daher Aufschluss geben, ob die Schaffung von Satzungsrecht erforderlich ist und – falls ja - welche Satzungsart auch für den Kleinsiedlungsbereich der – „Konradswüste“ – die tatsächlich sinnvollste ist. Im Rahmen dieser Gesamtuntersuchung wird der Siedlungsbereich – „Konradswüste“ - mit 1. Priorität bearbeitet.

#### **4. Zeitplanung**

Wann und ob die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines anderen geeigneten planerischen Instruments für die – „Konradswüste“ - erfolgt, ist das Ergebnis der v.g. Gesamtbetrachtung. Der erforderliche Zeitplan ist somit abhängig von den politischen Beratungen über die Voruntersuchungen. Erst hierauf aufbauend lässt sich eine Zeitschiene für die einzelnen Planverfahren benennen.

#### **Anlagen**

1. Bürgeranregung nach § 24 GO vom 15.11.2008

2. Übersichtsplan