

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.01.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0005/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.02.2010	Bezirksvertretung Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
03.03.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1147 - Konradswüste - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planerische Absicherung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Konradswüste und Steuerung der Nachverdichtungsansätze.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Siedlung Konradswüste mit den Straßenzügen Wüsterfeld, Am Hufeisen, Konradswüste bis zur Einmündung Wüsterfeld/Wüsterfelder Weg und Konradshöhe mit den Hausnummern 1 bis 43 wie in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1147 - Konradswüste - wird für den unter Beschlusspunkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1147 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Zu erwartende Eingriffe nach § 1a Abs. 3 Satz 5 gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (Nichtanwendung der so genannten Eingriffsregelung).

4. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB sollen durchgeführt werden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der zur Aufstellung vorgeschlagene Bebauungsplan ist ein Ergebnis des Auftrages an die Verwaltung, eine Gesamtuntersuchung für den Bereich von Siedlergemeinschaften und historisch einheitlich entwickelten Wohngebieten durchzuführen und diese durch Anwendung geeigneter städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente zu sichern bzw. kontrolliert zu entwickeln (vgl. VO/0082/09; Beschluss des Hauptausschusses vom 19.02.2009).

Im Fall der Siedlung Konradswüste haben die Untersuchungen ergeben, dass die städtebauliche Gestalt der Siedlung, die schwerpunktmäßig Mitte der 1930er Jahre entstand, durch vielfältige Neu-, Um- und Anbauten an den Gebäuden bereits stark verändert ist und nicht mehr durchgängig den ursprünglichen Charakter aufweist. Damit entfällt eine Voraussetzung für die zunächst favorisierte Anwendung des Instruments der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB.

Gleichwohl sind gestalterische Prinzipien der ehemaligen Kleinsiedlung nach Reichsheimstättengesetz in Ansätzen noch erkennbar. Im vorliegenden Fall können diese jedoch besser durch einen Bebauungsplan mit gestalterischen Festsetzungen gesichert werden (z.B. Dachformen, Firstrichtung, Vorgärten).

Hintergrund für die Bürgeranregung nach § 24 GO NW vom 15.11.2008, auf die der Beschluss des Hauptausschusses vom 19.02.2009 zurückgeht, waren Baugenehmigungen für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in der ansonsten von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung, die in Teilen der Siedlergemeinschaft Unmut hervorgerufen haben. Derartige Konflikte sind vorrangig durch einen Bebauungsplan zu lösen und sollen durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich geregelt werden. In diesem Zusammenhang soll durch die Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ auch eine planungsrechtliche Klarstellung des Gebietstyps vorgenommen werden, die eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Siedlung erlaubt.

Verfahren

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit Wohnbauflächen dar. Lediglich eine kleine Fläche östlich der Kreuzung Konradshöhe/Konradswüste/Am Hufeisen ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Kategorie B/C) dargestellt. Im Gebietsentwicklungsplan ist allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Größe der überbaubaren Flächen beträgt weniger als 20.000 qm, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen werden kann. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (Nichtanwendung der so genannten Eingriffsregelung).

Ausschlussgründe für die Anwendung des § 13a BauGB liegen nicht vor: Der Bebauungsplan begründet weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch sind Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erkennbar.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll nach Vorliegen der nötigen Planreife im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Kosten und Finanzierung

Nach derzeitigem Stand sind keine Kosten für Gutachten zu erwarten. Daher kann auf den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und den Planungsbegünstigten zur Übernahme der Planungskosten verzichtet werden.

Zeitplan

II. Quartal 2010	voraussichtlich Offenlegungsbeschluss
I. Quartal 2011	voraussichtlich Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01: Plan mit Geltungsbereich