

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan Nr. 967- westlich Uni-Halle - 1. Änderung

Begründung
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

April 2010

Geltungsbereich der 1. Änderung

Die geplanten Änderungen der Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 967 – westlich Uni-Halle – beziehen sich auf die Baufelder 1 und 2 im Bereich der Cläre-Blaeser-Straße.

Ziel der Planung / Planinhalte

Der am 05.12.2005 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 967 – westlich Uni-Halle – hatte das Ziel, für einen Bereich, der bislang als Sportplatz genutzt war, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Im Bereich der Wolfgang-Abendroth-Straße (unmittelbar an der Cronenberger Straße) hat die Deutsche Reihenhaus AG bereits bebauungspangemäß ein Wohngebiet mit einer Reihenhausbebauung entwickelt. Die Grundstücke sind zum größten Teil bereits veräußert und bebaut.

Im oberen (höher gelegenen) Teil der geplanten Bebauung hat sich eine bauliche Entwicklung allerdings bislang nicht eingestellt. Die Vertriebsaktivitäten des Erschließungsträgers haben nach über drei Jahren nicht zu einer Bebauung der Fläche mit den angestrebten Einfamilienhäusern geführt. Insgesamt weist das Baugebiet Restriktionen hinsichtlich Topographie, den Lärmschutzwall sowie von Verschattungen durch den vorhandenen Wald auf. Die Höhendifferenz zwischen der angrenzenden Lärmschutzwalkrone und der Privatstraße weist im Bereich des Baufeldes II ca. 12 Meter auf. Insofern erscheint eine bauliche Nutzung allein durch höherpreisige Einfamilienhäuser schwierig.

Daher soll die Entwicklungsperspektive der Fläche auf die Bebaubarkeit von Doppelhäusern erweitert werden. Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, mit dem Ziel, Doppelhäuser zu errichten, kommt dabei aus bauplanungsrechtlichen Erwägungen nicht in Betracht.

Verkehr / Erschließung

Die Erschließung der Baufelder erfolgt wie im bisherigen Plankonzept über die Cläre-Blaeser-Straße. Die sich durch die Möglichkeit der Doppelhausbebauung geringfügige Erhöhung der Wohndichte und dadurch der Gesamtanzahl der Wohneinheiten kann durch die als verkehrsberuhigter Bereich angelegte Straße problemlos abgewickelt werden. Die auch zukünftig geltende Festsetzung Z=I (Eingeschossigkeit) führt aber dazu, dass die Gesamtzahl der Wohneinheiten im vertraglichen Rahmen bleibt.

Baugebiet / überbaubare Grundstücksfläche

Die Maßzahlen, die im Bebauungsplan Nr. 967 festgesetzt sind, sollen weiterhin Gültigkeit besitzen. Gleiches gilt für die zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude. Dies bedeutet, dass auch zukünftig ein reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 in der dort ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Verfahren

Die Grundzüge der Planung sind durch die angestrebten Änderungen nicht berührt. Das Verfahren wird daher nach den Regelungen des § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da eine direkte Betroffenheit nicht zu erkennen ist. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.