

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.03.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0249/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1132 - Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg - Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers in attraktiver Lage geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1132 umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, welche im Norden durch den Wilhelm-Raabe-Weg, im Osten durch die Böschungskante des Vogelsangbaches, im Süden durch eine private Erschließungsstraße und im Westen durch die Vogelsangstraße begrenzt wird. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 02 dargestellt.
2. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs wie in Anlage 05 dargestellt, wird beschlossen.
3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1132 – Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für den Planbereich lagen mehrere Bauvoranfragen vor, die in unterschiedlicher Form eine Bebauung und Erschließung des Areals vorgesehen hatten. Die Planungen stellten sich zum größten Teil städtebaulich als unbefriedigend dar, so dass ein städtebaulicher Regelungsbedarf entstand, der nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans hinreichend gesteuert werden konnte. Am 26.08.2008 wurde schließlich vom seinerzeit zuständigen Ausschuss Bauplanung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1132 Vogelsangstraße / Wilhelm-Raabe-Weg – gefasst. Der Geltungsbereich wird geringfügig korrigiert (s. Anlage 5).

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans soll sowohl eine städtebauliche Geschlossenheit und ein einheitliches Siedlungsbild erzielt werden als auch eine attraktive architektonische Gestaltung der Gebäude zum tragen kommen.

Der gesamte Planbereich mit einer Fläche von mehr als 11.000 qm war bisher durch ein großzügiges Wohngebäude (Villa) mit Nebengebäuden (Garagen, Schwimmballe, etc.) sowie umfangreiche Frei- und Gartenflächen geprägt. Nachdem die ursprünglich ansässige Familie ausgezogen ist und das Grundstück verkauft wurde, hat keine Nutzung des Gebäudes und der Gartenflächen mehr stattgefunden.

Aufgrund der besonderen Lagegunst der Fläche am Rande des Waldgebietes „Mirker Hain“ kam nur die Nachfolgenutzung in Form einer hochwertigen Einzelhausbebauung in Betracht. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von bis zu 14 freistehenden Einzelhäusern (einschließlich des geplanten Erhalts der Villa) geschaffen werden, um damit die Nachfrage an Wohngebäuden in guten Wohnlagen im Bereich der Stadt Wuppertal zu bedienen. Das neue Plangebiet soll zukünftig vollständig über eine von der Vogelsangstraße abzweigende Stichstraße erschlossen werden.

Der städtebaulich wichtige Übergang zwischen den bebauten Bereichen entlang der Vogelsangstraße und dem Waldbereich des Mirker Hains wird somit rechtssicher über einen Bebauungsplan gesteuert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnfläche dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 17.11.2009 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Anregungen und Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet (siehe Anlage 01).

Um weitere Regelungen zum Ausbau und Unterhalt der zukünftigen Privatstraße zu treffen, wird zwischen der Stadt Wuppertal und dem Eigentümer des Grundstücks ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Die Bergische Universität Wuppertal hat kurzfristig die Möglichkeit bekommen, ein „Mustersolarhaus“ für einen Zeitraum von 10 Jahren auf einer Teilfläche aufstellen zu dürfen. Die Universität nimmt mit diesem Musterhaus im Juni 2010 an einem internationalen Wettbewerb in Madrid teil, im Anschluss daran soll das Haus in Wuppertal aufgebaut werden. Die Beschlussfassung zur Offenlegung sieht daher ein sogenanntes Baurecht auf Zeit vor, um die Aufstellung dieses Gebäudes planungsrechtlich kurzfristig zu ermöglichen.

Diese Fakten wurden der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg in einer Tischvorlage zur Sitzung am 15.04.2010 vorgestellt, nachdem die BV die ursprüngliche Beschlussfassung bereits mehrheitlich empfohlen hatte. Die Empfehlung für das Baurecht auf Zeit erfolgte daraufhin einstimmig. Aufgrund der geänderten Beschlussfassung wurden die Ausschussunterlagen angepasst.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegung des Bebauungsplans	II. Quartal / 2010
Satzungsbeschluss	III. Quartal / 2010
Rechtskraft	III. Quartal / 2010

Anlagen

Anlage 01_Würdigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Anlage 02_Bebauungsplan
Anlage 03_Textliche Festsetzungen
Anlage 04_Begründung
Anlage 05_Verkleinerung der Geltungsbereichs