

## **Bebauungsplan Nr. 460 – Einern- - Aufhebung des Bebauungsplanes**

### **Begründung zum Satzungsbeschluss**

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich der Aufhebung**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Oberbarmen an der Stadtgrenze zu Sprockhövel.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich südlich der Straße Einern, westlich der Gennebrecker Straße, nördlich der Wohngebiete Hummelweg, Immenweg und Auf'm Kampe sowie östlich der Wohnhäuser Dellbusch 121 – 125 (Anlage 02).

#### **2. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 460 – Einern- wurde im Jahre 1977 rechtsverbindlich. Er war damals erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Siedlung Dellbusch südlich der Straße Einern zu schaffen. Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen wurden abgeschlossen. Der nördliche Teil des Bebauungsplanes wurde später durch den Bebauungsplan Nr. 848 – Einern - nochmals in geringem Umfang überplant.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar. Im südlichen Bereich gibt es weiterhin die Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (B/C) und östlich angrenzend eine Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss erfolgte am 30.06.10. Im Rahmen der Offenlage in der Zeit vom 02.08.- 20.09.10 wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **3. Anlass und Ziel der Planung**

In den letzten Jahren wurden von mehreren Grundstückseigentümern Wünsche zu Gebäudeerweiterungen und Neubauvorhaben vorgetragen. Diese konnten oftmals aufgrund von Abweichungen vom geltenden Planungsrecht nicht zugelassen werden. Die baulichen Vorhaben waren durchaus mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ebenso standen auch keine nachbarlichen Interessen den Vorhaben erkennbar entgegen. Die Möglichkeiten von Befreiungen von den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen sind aber sehr begrenzt, wobei das Alter eines Bebauungsplanes keine Rolle spielt.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 460 wird das Plangebiet auf die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB zurückgeführt, wonach dann ein Vorhaben zugelassen werden kann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der städtebauliche Rahmen wird somit durch die vorhandene Bebauung bestimmt. Im Übrigen besteht für die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsflächen Schellenbeck und Dellbusch ebenfalls kein Planungsrecht nach Bebauungsplan.

Laut Ratsbeschluss vom 19.12.05 zur Vorlage VO/1520/05 sollen veraltete Fluchtlinien- und Bebauungspläne aufgehoben werden, die insbesondere Investitionen in neue Bauvorhaben verhindern. Vor diesem Hintergrund wurden bereits in den letzten Jahren in allen Stadtbezirken Beschlüsse zu im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, sukzessive aufgehoben. Nun sollen auch die älteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Ziele und Festsetzungen überprüft werden.

#### **4. Städtebauliche Struktur**

Das Wohngebiet wurde auf einer Acker- und Weidefläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in den 1970er und 1980er Jahren errichtet, es entstanden ein- bis zweigeschossige Wohngebäude (überwiegend Einfamilienhäuser) in offener und geschlossener Bauweise. Für die Haupteerschließung wurde die Straße Dellbusch bis zur Gennebrecker Straße hin verlängert. Von dieser gehen zwei kurze Stichstraßen ab; die restliche Erschließung erfolgt über Fußwege.

Die Parkmöglichkeiten für Pkw bestehen an der Straße Dellbusch auf den Gemeinschaftsstellplätzen bzw. –garagen, die den jeweiligen Baublöcken zugeordnet sind.

An der Kreuzung Einern/ Gennebrecker Straße befindet sich eine Tankstelle und weiter südlich an der Gennebrecker Straße ein Pumpwerk, das die Wasserversorgung sichert.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Parkanlage mit Spielplatz und daran angrenzend ein städtischer Kindergarten.

#### **5. Auswirkungen auf die Struktur des Gebietes**

Wie bereits oben beschrieben, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittlerweile vollständig bebaut. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes können einzelne Wohngebäude im Randbereich an der Gennebrecker Straße entstehen. Hier gibt es bereits eine konkrete Anfrage zu einer Reihenhausbauung, die gem. § 34 BauGB zulässig wäre. An der Straße Einern möchte ein Eigentümer sein Grundstück um ein freistehendes Einfamilienhaus ergänzen. Auch hier setzt der Bebauungsplan nicht überbaubare Grundstücksfläche fest, so dass die gewünschte Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht genehmigt werden kann.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes könnten weitere Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterungen oder durch sonstige Anbauten (z.B. Wintergärten) erfolgen. Denkbar wären auch Nebenanlagen wie Garagen oder Gartenhäuser. Auch gegen diese möglichen Nachverdichtungen bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine Bedenken, so haben Grundstückseigentümer die Möglichkeit ihre Gebäude z.B. durch Anbauten flexibler zu gestalten und an die jeweilige Familiensituation anzupassen.

Es hat sich auch in der Vergangenheit gezeigt, dass in Wohngebieten der Bedarf an Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengeräten, -möbeln, Fahrrädern etc. sehr hoch ist- die Errichtung von Gartenhäusern wären dann bis 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum möglich.

Eine Bebauung in der sog. 2. Reihe wäre lediglich südlich der Straße Dellbusch denkbar, aber nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da sich eine 2. Reihe nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.

Insgesamt sind durch die Aufhebung keine ortsunüblichen städtebaulichen Ausreißer zu befürchten.

#### **6. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes existiert kein Landschaftsschutzgebiet; weiterhin sind auch keine Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt worden. Es muss daher nicht befürchtet werden, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Verschlechterungen oder negative Konsequenzen für den Naturhaushalt eintreten.

#### **7. Kosten**

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.