

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Ellen Mortsiefer
	Telefon (0202)	563 6834
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	ellen.mortsiefer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.02.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0216/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.04.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.05.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.05.2011</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.05.2011</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1134 - Höhenstraße/ Auf dem Stein - mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 50 B Vereinfachte Änderung und Satzungsbeschluss</b>		
<b>Bebauungspläne Nr. 604 und 605 Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung</b>		

### Grund der Vorlage

Zur Schaffung neuer Wohnbaurechte, Sicherung vorhandener baulicher Strukturen und Bäume im Ortskern Dönberg und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen soll das Planungsrecht angepasst werden.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, die im Osten durch die Höhenstraße, im Süden durch die Straße Am Dönberg – einschließlich der Grundstücke Höhenstraße 46 und Am Dönberg 5 und 7 -, im Westen durch eine Linie östlich des Grundstückes Am Dönberg 12, die durch den Friedhof und am Friedhofsrand nach Norden bis zur Straße Auf dem Stein verläuft. Der Geltungsbereich verläuft weiter nach Nordwesten, indem die Straße Auf dem Stein miteinbezogen wird und überwiegend an der nördlichen Grundstücksgrenze des Hauses Höhenstraße 16 bis zur Höhenstraße. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 03 dargestellt.
2. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu dem Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung, wie in der Anlage 01 dargelegt, behandelt.

3. Die Stellungnahmen, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (eingeleitet mit Anschreiben vom 10.11.2010) vorgetragen wurden, werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt (Anl. 01). Die vereinfachte Änderung ist zeichnerisch in der Anlage 04 dargestellt. Die vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1134 wird beschlossen.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
5. Der Bebauungsplan Nr. 1134 - Höhenstraße/ Auf dem Stein – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist als Anlage 02 beigefügt.
6. Für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich werden die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 604 – Margaretenstraße/ Talstraße/ Höhenstraße – und Nr. 605 – Ortsteil Dönberg – aufgehoben. Der Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung dieser Bebauungspläne wird für den o.g. Geltungsbereich gemäß § 10 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 605 ist in den Anlagen 06 und 07 dargestellt.

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Im Ortskern Dönberg gelten für den Bereich westlich der Höhenstraße noch die Ausweisungen der alten Bebauungspläne Nr. 604 und Nr. 605, die ursprünglich in der Stadt Neviges aufgestellt und im Rahmen der Gebietsreform an die Stadt Wuppertal übergeben wurden. Der Bebauungsplan Nr. 605 wurde im Jahr 1966 und der Bebauungsplan Nr. 604 im Jahr 1970 rechtskräftig. Die Ausweisungen dieser Bebauungspläne sind inzwischen in Teilen durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte inhaltlich überholt. Aktueller Planungsbedarf besteht hier im Ortskern Dönberg. Daher wurde am 10.03.2009 vom zu dieser Zeit zuständigen Ausschuss Bauplanung der Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Nr. 1134 - Höhenstraße/ Auf dem Stein – gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1134 umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, das sich im Ortskern Dönberg im Bereich nordwestlich zwischen der Höhenstraße und dem evangelischen Friedhof befindet. Es handelt sich um einen Teil des Wohnsiedlungsbereiches des Ortskernes, der sich in Nord-Süd-Richtung von der Straße Auf dem Stein bis zur Straße Am Dönberg erstreckt.

Ein wesentliches Ziel des neuen Bebauungsplanes Nr. 1134 – Höhenstraße/ Auf dem Stein – besteht in dem aktuellen Planungsbedarf für die Straße Auf dem Stein. Hier sollen die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 1134 der in der Örtlichkeit vorhandenen Entwicklung angepasst werden. Die Anpassung dient auch als planrechtliche Grundlage, um die noch ausstehenden Erschließungsbeiträge einziehen zu können.

Ein weiteres Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus Änderungswünschen im Sinne einer wohnbaulichen Nutzung auf den Grundstücken Höhenstraße 26 bis 30. Hierbei möchte die evangelische Kirchengemeinde Dönberg einen Teil ihres Grundbesitzes, der bisher zum Pfarrgrundstück gehört und des Gebäudes Höhenstraße 28, zukünftig

wohnbaulich nutzen. Die Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 möchte eine wohnbauliche Nutzung auf dem Gartenteil ihres Grundstückes realisieren.

Im neuen Bebauungsplan Nr. 1134 wurde daher die inzwischen in diesem Geltungsbereich liegende inhaltlich überholte Friedhofsausweisung des Bebauungsplanes Nr. 605 in ein Wohngebiet und in einen Teil des Grundstückes für den Gemeinbedarf für eine kirchliche Nutzung geändert. Das ehemalige Baugrundstück für den Gemeinbedarf an der Höhenstraße 28 und 30 wurde entsprechend den aktuellen Nutzungserfordernissen der evangelischen Kirche verkleinert, um Baurechte für einzelne neue Wohnhäuser zu schaffen. Die konkrete Planung wurde so gestaltet, dass sich die Planrechte für die neuen Bauvorhaben im Hinblick auf die Proportionen der Baukörper in das Bild des Ortskernes Dönberg einfügen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche und ein Teil der Friedhofsfläche werden in ihren Abmessungen verringert und der angrenzenden Wohnbaufläche zugeordnet. Dies ist durch eine Flächennutzungsplanberichtigung im Sinne des § 13a BauGB möglich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a BauGB gemäß Anlage 08 an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1134 angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und die sonstigen Anwendungsbedingungen des § 13a BauGB erfüllt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 02.08.2010 bis zum 10.09.2010 wurde von der Eigentümerin des Grundstückes Höhenstraße 26 eine Anregung zur Verlegung des geplanten Baufeldes auf ihrem Grundstück vorgetragen. Um auf die Anregung eingehen zu können, wurde nach der Offenlage eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt und die hiervon betroffenen Eigentümer um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Da sich die Eigentümer des Grundstückes Höhenstraße 24 a durch die Verlegung des Baufeldes in Richtung Höhenstraße negativ betroffen sahen, wurde im Sinne eines Ausgleichs beider Interessen das verschobene Baufeld im angrenzenden Bereich dieses Grundstückes wieder in seine Ausgangslage zurückgelegt. (Die Änderungen gemäß § 13 BauGB sind in der Anlage 04 zeichnerisch dargestellt).

Weitere Planänderungen wurden aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage nicht erforderlich, sodass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Auch zu den aufzuhebenden Bebauungsplänen Nr. 604 und 605 sind während der Beteiligungsverfahren keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Ziel 1: Durch die Ausweisung neuer Wohnbaurechte im Bebauungsplan Nr. 1134 auf bisher nicht genutzten und auch weiterhin nicht benötigten Gemeinbedarfs- und Friedhofsflächen wird die Stadtstruktur im Ortskern Dönberg gestärkt und verbessert.

Ziel 2: Die Wanderungsbilanz wird durch die Stärkung der urbanen Qualität im Ortskern Dönberg verbessert.

Ziel 3: Das Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen – wird durch die Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 1134 nicht berührt.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

### **Zeitplan**

Satzungsbeschluss: 2. Quartal 2011

Rechtskraft: 3. Quartal 2011

### **Anlagen**

Anlage 01: Abwägungsvorschläge der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 1134

Anlage 02: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1134

Anlage 03: Bebauungsplan

Anlage 04: Übersichtsplan vereinfachte Änderung

Anlage 05: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 06: Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 604

Anlage 07: Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 605

Anlage 08: Berichtigung des Flächennutzungsplanes Nr. 50 B

Anlage 09: Prüfkriterien Demografie-Check