

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.08.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0689/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.09.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.09.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1122 - Ostpreußenweg-Ost Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Nachverdichtung nach Teilung von Grundstücken

### Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 1122 – Ostpreußenweg – Ost für den Geltungsbereich zwischen Adolf-Vorwerk-Str., Ostpreußenweg und Marper Schulweg wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 01 dargestellt.

2. Der Bebauungsplan Nr. 1122 – Ostpreußenweg – Ost - wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB soll für die betroffenen Anlieger durchgeführt werden.

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Bereits im Jahr 2007 hat die Eigentümerin der Flächen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BfI) Kontakt mit der Stadt aufgenommen, um die Teilung der Grundstücke nach Veräußerung der Bestandsgebäude an der Adolf-Vorwerk-Str. anzukündigen. Die bisherigen Mieter bzw. die potentiellen Käufer der Bestandsimmobilien wurden von der Teilungsabsicht durch die BfI in Kenntnis gesetzt. Planrecht für die bisherigen Gartengrundstücke sollte erst im Anschluss an die mittlerweile abgewickelte Veräußerung der bestehenden Objekte erfolgen. Gleichzeitig wurde ein erstes Teilungskonzept mit dem Ziel der Verdichtung der Bebauung zwischen Adolf-Vorwerk-Str. und Ostpreußenweg eingereicht (siehe Anlage 2).

Beabsichtigt ist eine komplett neue Bebauung östlich des Ostpreußenweges. Die Objekte sollen individuell vermarktet werden, da sich die BfI aus dem Markt der Stadt Wuppertal zurückziehen will. Das seinerzeit angefragte Planrecht nach § 34 BauGB wurde aufgrund des städtebaulich uneinheitlichen Maßstabes abgelehnt. Das Planrecht kann aber über ein Verfahren nach § 13 a BauGB hergestellt werden. Das städtebauliche Grundmuster weicht bewusst von der in der Umgebung vorherrschenden klaren Struktur ab und stellt in Anlehnung an die jeweiligen grundstücksbezogenen Verhältnisse den individuellen Charakter in den Vordergrund. Die Baurechte sollen über entsprechende Höhenfestsetzungen beschränkt werden, da sich die im benachbarten Bebauungsplan 373 Scharpenacker Weg bereits genehmigten 'städtebaulichen Ausreißer' möglichst nicht wiederholen sollen. Nach dem vorliegenden Teilungskonzept könnten 14 zusätzliche freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Die bereits im Jahr 2008 vorgenommene verwaltungsinterne Abstimmung durch die Planungskonferenz hatte im wesentlichen die Notwendigkeit der Erstellung eines zusätzlichen Gehweges entlang der Strasse und das Versickerungskonzept als regelungsbedürftig in den Vordergrund gestellt. Die grundsätzliche Bebaubarkeit wurde nicht in Frage gestellt. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohngebiet dar. Eine maßvolle Verdichtung an der Stelle ist einer weiteren Bebauung der Außenbereichsflächen im Sinne des Gesetzgebers grundsätzlich vorzuziehen. Eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Anwohner soll trotz des beschleunigten Verfahrens durchgeführt werden. Die weiteren Detailplanungen werden mit dem von der BfI beauftragten Büro ausgearbeitet. Sämtliche durch die Neuplanung entstehenden Kosten werden auf der Grundlage einer Planungsvereinbarung durch die BfI übernommen.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch eine zusätzliche Baureihe sind keine gravierenden Änderungen zu erwarten.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt sollen durch die Baumaßnahme keine Kosten entstehen. Der Ausbau des Fußweges soll für die Stadt kostenneutral abgewickelt werden.

## **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss III. Quartal 2011  
Offenlegungsbeschluss I. Quartal 2012  
Satzungsbeschluss II. Quartal 2012  
Rechtskraft III. Quartal 2012

## **Anlagen**

Anlage 01: Anlageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 02: Konzeptentwurf  
Anlage 03: Liste Demografie-Check  
Anlage 04: Liste Umwelterheblichkeit