

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 4774 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.01.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0627/11 Ergänzung</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.02.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2012</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2012</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Ergänzung zur Drucksache VO/0627/11 -Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße - Modifizierung des § 3 der Satzung</b>		

### Grund der Vorlage

Sitzung der Bezirksvertretung Barmen 10.1. 2012

Änderungsantrag zu Drucksache Nr. VO/0627/11 -Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße - Satzungsbeschluss aufgrund der Vorlage Nr. VO/ 1090/12

### Beschlussvorschlag

- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße -  
 Der textlichen Änderung des § 3 - Genehmigung- Absatz 1 Satz 2 mit folgendem Wortlaut wird zugestimmt:  
 „Die Genehmigungspflicht umfasst auch die genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß § 65 BauO NRW, sofern sie die Intentionen dieser Satzung und deren Regulierungstatbestände berühren. Dies ist insbesondere der Fall, wenn von den jeweiligen Vorhaben eine optische Ein- oder Auswirkung auf den öffentlichen Raum ausgeht.“

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

In der Sitzung der Bezirksvertretung Barmen am 10.01.2012 wurden die Ziele der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg II grundsätzlich befürwortet. Allerdings wurde die Verwaltung gebeten zu prüfen, ob die allgemeine Formulierung des § 3 der Satzung,

dass **alle** genehmigungsfreien Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb der Gebäude einer Genehmigungsverpflichtung unterliegen, tatsächlich Ziel der Erhaltungssatzung sein soll. Mit Blick auf den Änderungsantrag Nr. VO/1090/12 (Anlage 1) sollte die Satzung gegebenenfalls präzisiert werden. Insbesondere kämen ansonsten unnötige Kosten auf die Eigentümer/ Bauherren zu. Demzufolge verständigte sich man darauf, dem FDP-Antrag Nr. VO/1090/12 zu folgen, der im Ergebnis empfiehlt

**a)** „Die Bestandsanalyse mit den betroffenen Immobilienbesitzern abzustimmen, dem tatsächlichen Zustand anzupassen und die zukünftig notwendigen baulichen Veränderungen zu berücksichtigen“

**b)** „Die Liste derjenigen baulichen Veränderungen, für die eine Baugenehmigungspflicht eingeführt werden soll, auf die Maßnahmen zu begrenzen, die für die Einhaltung der städtebaulichen Ziele zwingend erforderlich ist.“

Die Verwaltung hat wie nachfolgend beschrieben, auf den Prüfantrag reagiert: Die Eigentümer dieses Satzungsbereiches erhielten seitens der Verwaltung Ende Oktober letzten Jahres eine ausführliche Erstinformation über die Inhalte und Ziele der Satzung und ein Gesprächsangebot mit den Bearbeitern in der Verwaltung. Dieses Angebot blieb ungenutzt. Neben zwei großen Baugesellschaften befinden sich im Satzungsgebiet nur wenige Einzeleigentümer. Entsprechend der Empfehlung der BV hat die Verwaltung nun einen der großen Immobilieneigentümer, der dort 28 Gebäude besitzt, erneut zu einer Erläuterung der Satzung eingeladen. Dieses Gespräch hat mittlerweile stattgefunden. Bestehende Unsicherheiten und offene Fragen hinsichtlich der Auswirkungen der Satzung konnten geklärt werden.

Es ist nicht Sinn und Zweck dieser Erhaltungs- und Gestaltungssatzung jegliche Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen (z.B. Änderungen der Wohnungsgröße durch Zusammenlegung, Baderneuerung etc.) innerhalb der Gebäude durch bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren zu steuern oder gar zu verhindern. Bei uneingeschränkter Einbeziehung des § 65 BauO NRW in die Genehmigungspflicht der Satzungsregularien würden allerdings auch genehmigungsfreie Bauvorhaben wie z. B. die Veränderung von nichttragenden Wänden, Installationsanlagen im Gebäude oder das Auswechseln gleichartiger Bauteile an Abwasser/ Lüftungs- /Feuerungsanlagen u.ä. einer Genehmigungspflicht unterfallen. Um den hierdurch entstehenden Bearbeitungs- und Kostenaufwand sowohl auf Seiten des Bauherrn wie auch bei der Verwaltung einzugrenzen, wurde durch die Präzisierung des § 3 der Satzung besonders auf die stadtgestalterischen Auswirkungen von geplanten Baumaßnahmen eingegangen. Der Intention des Änderungsantrages VO/1090/12 wurde damit insofern gefolgt, dass nur eine Baugenehmigungspflicht für Maßnahmen bestehen soll, die für das städtebauliche Siedlungsbild relevant sind. Betroffen sind daher ansonsten genehmigungsfreie Baumaßnahmen wie z. B. das Aufstellen von Gebäuden bis 30 m<sup>3</sup>, Verkleidungen von Balkonbrüstungen, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Stellplatzanlagen und dergleichen.

Die Satzung ist zur Klarstellung dahingehend ergänzt worden (Satzungstext § 3- Genehmigung). Die aktualisierte Fassung der Satzung ist als Anlage 2 beigefügt, die textliche Ergänzung ist markiert. Eine Änderung der Satzungs Begründung ist nicht erforderlich.

Die in der Bestandsanalyse für das Erhaltungssatzungsgebiet Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße - getroffenen Feststellungen und Bewertungen beschreiben den tatsächlichen äußeren baulichen Zustand der Gebäude einschließlich der Außenanlagen sowie das stadtgestalterisch wirksame Erscheinungsbild der Straßenzüge. Sie sind, um eine ausreichende Rechtssicherheit zu gewährleisten, auf der Grundlage fachlicher Bewertungen um weitestgehende Objektivität bemüht. Eine Abstimmung der Inhalte mit den Eigentümern ist aus rechtssystematischen Gründen ausgeschlossen.

Beispielgebend im Bereich des Sedansberges sind die Maßnahmen der GWG im Satzungsbereich Sedansberg I - Bereich Wachtelstraße- Siedlung Pastorat. Die Arbeiten wurden vor der Aufstellung der Erhaltungssatzung durchgeführt, stehen aber im inhaltlichen Ergebnis im Kontext zu den Satzungsfestlegungen und wären auch auf dieser Rechtsgrundlage so genehmigungsfähig gewesen.

Um einen Gleichklang der Satzungen Sedansberg I und Sedansberg II herzustellen, wird zeitnah auch der Satzungstext zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Sedansberg I entsprechend angepasst.

### **Demografie-Check**

entfällt

### **Anlagen**

- Anlage 1 Drucksache Nr. VO/1090/12 zur Sitzung der Bezirksvertretung am 10.01.2012
- Anlage 2 Aktualisierte Fassung der Erhaltungs- u. Gestaltungssatzung für den Sedansberg II - Bereich Siedlungsstraße