

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.01.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/0350/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.02.2015	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
26.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
04.03.2015	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
09.03.2015	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 486 - Sonnenblume - 3. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 81B) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Bestandsbebauung

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in braun kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen (siehe Anlage 01).
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Der Bebauungsplan 486 – Sonnenblume – setzt das Plangebiet der 3. Änderung, das zum Zeitpunkt der Aufstellung (1977) des Bebauungsplans bereits bebaut war, als ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) fest. Beide Grundstücke sind seit Jahrzehnten mit Bestandsgebäuden und anderen baulichen Anlagen bebaut und werden hauptsächlich wohnbaulich genutzt. Die Bestandsgebäude werden durch die getroffene Festsetzung ‚forstwirtschaftliche Fläche‘ (Wald) auf den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz reduziert. Unter Umständen könnte sich die Situation ergeben, dass ein durch Naturkatastrophe oder Brand zerstörtes/geschädigtes Gebäude nicht wieder errichtet werden dürfte. Die Überplanung der wohnbaulich genutzten Grundstücke mit Wald im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan 486 – Sonnenblume – stellt aus heutiger Sicht der Bauleitplanung eine offensichtlich unangemessene Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer dar. Im Rahmen der seinerzeitigen Planaufstellung wurden die privaten Belange zur dauerhaften wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke – über den reinen Bestandsschutz hinaus – nicht hinreichend gewürdigt. Darüber hinaus lässt der Plan auch nicht erkennen, wie die Waldfestsetzung in Zukunft hätte durchgesetzt werden sollen. In diesem Sinne stellt die hier betriebene Planänderung eine Korrektur eines Planungsfehlers dar. Auf die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer an den Planungskosten wurde deswegen mit Blick auf die Erforderlichkeit der Planung und der gegebenen Verpflichtung der Stadt zur Beseitigung von offensichtlichen Planungsmängeln verzichtet.

Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans 486 – Sonnenblume – ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung der Bestandsbebauung. Dafür ist es erforderlich, die Waldfestsetzung für das gesamte Plangebiet aufzuheben und den Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

In dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flurstücke 80 und 83 (Neuenbaumer Weg 1) sowie ein Teilbereich des Flurstückes 82 (Neuenbaumer Weg 3) als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrige Fläche (nördlicher Teilbereich) des Flurstückes 82 stellt eine Waldfläche dar. Diese Fläche wird im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 81B angepasst. Vorgesehen ist entsprechend der Zielvorstellung die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (siehe § 13a Abs. 2 BauGB).

Für den Verlust an Waldfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes [entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche] ist eine forstliche Kompensationsmaßnahme erforderlich. Die Kompensationskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durch den privaten Grundbesitzer getragen.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 486 – Sonnenblume – wurde am 12.02.2014 gefasst. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 10.03.2014 – 11.04.2014 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Offenlage ging eine Stellungnahme ein, die zu einer Ergänzung der Festsetzungen führte. Die Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie deren Behandlung enthält die Anlage 01 zu dieser Vorlage.

Hinweis:

Gegenüber dem Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss vom 12.02.2014 geänderte oder ergänzte Texte sind in der Anlage 02 (Begründung) grau hinterlegt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Aufgrund des kleinen Änderungsbereiches können aus dem Planverfahren keine relevanten Auswirkungen auf die demografische Entwicklung abgeleitet werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

1. Quartal 2015	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes
-----------------	---

Anlagen

Anlage 01	Abwägungsvorschlag
Anlage 02	Begründung
Anlage 03	Bebauungsplan
Anlage 04	Textliche Festsetzungen
Anlage 05	Flächennutzungsplanberichtigung