

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.09.2017
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0731/17</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>12.09.2017</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>14.09.2017</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1248 - Rudolf-Ziersch-Straße/Wettiner Straße - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Sicherung des bestehenden Wohngebietes in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1248 – Rudolf-Ziersch-Straße/Wettiner Straße – wird im Osten durch die Wettiner Straße und im Süden durch eine Privatstraße begrenzt. Westlich und nördlich liegt außerhalb des Geltungsbereiches das Naherholungsgebiet „Barmer Wald“ – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1248 – Rudolf-Ziersch-Straße/Wettiner Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer zwei-wöchigen Auslegung.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### Planungsanlass:

Bereits in ihrer Sitzung am 19.04.2016 wurde durch die Bezirksvertretung Barmen der fraktionsübergreifende Antrag auf „Erhalt der Siedlungsstruktur angrenzend an das Toelleturmviertel“ (VO/0301/16) gestellt. In dem Zuge wurde die Verwaltung gebeten, „alle zukünftigen Bauvorhaben für das Gebiet zwischen Wettinerstraße und Obere Lichtenplatzer Straße, zwischen Hohenzollern und Wettinerstraße, sowie nördlich der Rudolf-Ziersch-Straße dahingehend zu prüfen, ob sie sich städtebaulich einfügen“. Begründet wird dies mit den noch vorhandenen parkähnlichen Grundstücken auf denen derzeit ein Gebäude stehe. Auf Grund des demografischen Wandels wurden Grundstücke bereits verkauft oder stehen zum Verkauf an. In dem Zuge könnte eine intensivere Ausnutzung der Flächen von den neuen Besitzern angestrebt werden. Gewünscht werden deshalb seitens der Bezirksvertretung klare planungsrechtliche Vorgaben analog den Regelungen des Bebauungsplanes 1213 – Hohenstauferstraße –.

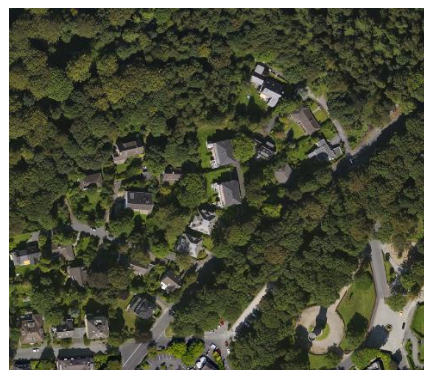
Mittels der VO/0556/16 hat die Verwaltung zu dem Antrag Stellung genommen und in der Schlussfolgerung bereits darauf hingewiesen, dass Steuerungsmöglichkeiten jederzeit anlassbezogen möglich sind in Form von Zurückstellungen von Bauanträgen oder Bauvoranfragen auf der Grundlage eines Aufstellungsbeschlusses zu einem Bebauungsplanverfahren.

Derzeit liegt ein Antrag auf Vorbescheid vor, der auf einem Grundstück innerhalb des Plangebietes nach Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern vorsieht. Nach Realisierung des beantragten Vorhabens würde die Baudichte auf dem Grundstück wesentlich vergrößert. Dies steht der Zielaussage des o. g. Beschlusses, nämlich dem Erhalt der Siedlungsstruktur, entgegen. Um diesen Antrag ablehnen zu können, ist der Aufstellungsbeschluss zu diesem Planverfahren erforderlich.

### Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen, westlich der Wettinerstraße und nördlich der Rudolf-Ziersch-Straße in fußläufiger Entfernung zum Wohngebiet am Toelleturm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1248 wird im Osten durch die Wettiner Straße und im Süden durch eine Privatstraße begrenzt. Westlich und nördlich liegt außerhalb des Geltungsbereiches das Naherholungsgebiet „Barmer Wald“ (siehe Anlage 01).



### Derzeitiges Planungsrecht:

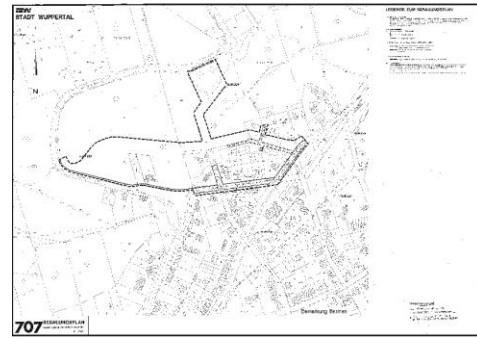
#### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.



#### Bebauungsplan:

Teile des Bebauungsplangebietes 1248 sind bereits Bestandteil des seit dem 30.12.1981 rechtskräftigen Bebauungsplanes 707 – Rudolf-Ziersch-Straße / Wettiner Straße -, der allerdings lediglich Abgrenzungen zu den öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen enthält. Im Überlappungsbereich der Pläne werden die Festsetzungen des 707 überprüft und in aktualisierter Form als Festsetzung in den Bebauungsplan 1248 aufgenommen.



#### Landschaftsplan:

Westlich, nördlich und östlich grenzt gemäß Landschaftsplan Landschaftsschutz an das Plangebiet an.



### Planungsziel:

Dieser Bebauungsplan 1248 soll durch geeignete Festsetzungen sicherstellen, dass das bestehende Wohngebiet in seiner städtebaulichen Struktur, Maßstäblichkeit und Qualität mit seinem Standard erhalten bleibt. Baurechte werden in Anlehnung an den Gebäudebestand ausgewiesen, wobei maßvolle bauliche Nachverdichtungen durch geeignete planungsrechtliche Festsetzungen ermöglicht werden. Die großzügigen Grundstückszuschnitte sollen dabei erhalten werden.

### Verfahrensart:

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Anpassung des bestehenden Wohngebietes an die heutigen Nutzungsanforderungen unter Beachtung dient, und durch dieses Bebauungsplanverfahren die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Verfahren „der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Baugesetzbuch angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer zwei-wöchigen öffentlichen Auslegung des Planes. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wird abgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin das Entwicklungsgebot gewahrt bleibt.

### Sicherung der Bauleitplanung

Zur Zeit der Beschlussfassung vorliegende sowie zukünftige Bauanfragen und -anträge können zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, sofern zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

### **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

Zu Ziel 1:

Mit dem Bebauungsplan 1248 erfolgt der Erhalt bzw. die Schaffung kompakter Stadtstrukturen durch die Sicherung des Gebäudebestandes bei Anpassung an die aktuellen Wohnraumsprüche.

Zu Ziel 2:

Mit dem Bebauungsplan 1248 werden gute Wohn- und Lebensbedingungen für Familien und junge Menschen in gehobener Wohnlage geschaffen.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

### **Zeitplan**

III.	Quartal	Aufstellungsbeschluss
I.	Quartal	Offenlegungsbeschluss
III.	Quartal	Satzungsbeschluss

### **Anlagen**

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1248
- 02 Demografie-Check