

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.09.2018
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0778/18</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>11.10.2018</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.11.2018</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 448 - Triebelsheide - 6. Änderung - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Sicherung der städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 – Triebelsheide – erfasst einen Bereich in Uellendahl-Katernberg, nördlich der Nevigeser Straße 383 bis 391, westlich der Straße Am Elisabethheim 4 bis 14 und südlich der Straße Neuer Triebel 2 bis 21 und westlich der Straße Neuer Triebel 23, 32 und 45 bis 51 wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 – Triebelsheide – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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 von 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. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form einer zweiwöchigen Auslegung.
5. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Mucke

## **Begründung**

Der Verwaltung liegt derzeit ein Antrag auf Bauvorbescheid vor, welcher auf einem Grundstück innerhalb des Änderungsbereiches nach Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau eines 8-Familienhauses mit 8 Tiefgaragen- und 9 PKW-Stellplätzen vorsieht. Das eingereichte Vorhaben wirkt von der Nevigeser Straße optisch wie ein fünfgeschossiges Gebäude, wobei das sichtbare Keller- und das Staffelgeschoss bauordnungsrechtlich nicht als Vollgeschoss gezählt werden dürfen. Das Vorhaben würde die maximal zulässige Anzahl von drei Vollgeschossen einhalten. Gleichzeitig soll ein Großteil des Grundstückes versiegelt werden. Das Vorhaben wäre gemäß dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 448 aus dem Jahr 1986, nach geringfügigen Modifikationen, zulässig.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Nevigeser Straße und ist zurzeit mit einem leerstehenden eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut. Die nähere Umgebung ist durch überwiegend zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern geprägt. Lediglich zwei Gebäude weisen drei Geschosse auf.

Mit dem vorliegenden Baugesuch ist der Erhalt des vorherrschenden Siedlungscharakters gefährdet. Die Ausnutzung des derzeit zulässigen Bebauungsplanes hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit Nachbarschaftskonflikte zur Folge und ist geeignet bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Die Umsetzung des beabsichtigten Vorhabens würde zu einer Vorbildwirkung führen und eine städtebaulich nicht erwünschte erhebliche Verdichtung und Versiegelung nach sich führen, die in dieser Form bislang dort nicht vorzufinden ist.

Um die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich steuern zu können, ist ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Mit der Aufstellung der sechsten Änderung des Bebauungsplanes 448 – Triebelsheide – können nach der Beschlussfassung die Instrumente – Zurückstellung und Veränderungssperre (§§ 14 – 18 BauGB) – zur Sicherung der Planungsziele angewendet werden. Das heißt, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen und –anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung darüber hinaus, ist im weiteren Verfahren über den Erlass von Veränderungssperren möglich.

### Derzeitiges Planungsrecht

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 setzt für diesen Bereich Mischgebiet, offene Bauweise (o), 3 Vollgeschosse (III), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung von 15.09.1977.

### Planungsziel

Das Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist, durch

- die Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen auf II
- der Festlegung der Dachform (Sattel- und Walmdach),
- Änderung der Nutzungsart von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet,
- sowie der Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO),

den derzeit prägenden Siedlungscharakter in seiner jetzigen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und maßvoll Fortzuschreiben.

Regelmäßig sind die sich aus älteren Baunutzungsverordnungen vor 1990 bietenden baurechtlichen Möglichkeiten weitaus großzügiger als nach der aktuell geltenden Rechtslage. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO (2017) im Änderungsbereich reduziert sich die zulässige Grundfläche (GRZ) der Nebenanlagen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nun auf die Grundfläche anzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % beschränkt. Die mit der Umstellung verbundene geänderte Berechnung der Grundfläche dient der Begrenzung der Versiegelung und somit letztendlich dem Bodenschutz und der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Im Änderungsbereich sollen künftig nur Sattel- und Walmdächer zulässig sein, um den vorherrschenden Siedlungscharakter fortzuschreiben. Nur Garagen und Lagerräume weisen Flachdächer auf.

Des Weiteren soll durch die Änderung des Bebauungsplanes auch die Art der Nutzung (im Bebauungsplan Mischgebiet) an die tatsächlich vorhandene Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) angepasst werden. So sieht es auch der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vor, der die Fläche als Wohnbaufläche darstellt.

Der Änderungsbereich ist durch überwiegend zweigeschossige Gebäude geprägt. Lediglich zwei Gebäude weisen drei Geschosse auf. Das eine ist ein Doppelhaus aus den 70er/80er Jahren, das andere ein sehr altes Gebäude, welches vor 1918 errichtet wurde. Diese zwei Gebäude sind nicht maßstabsprägend, weshalb die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei reduziert werden soll. Die dreigeschossigen Gebäude haben natürlich Bestandsschutz.

### Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß dem Verfahren der Innenentwicklung (§13a BauGB) durchgeführt werden. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist für die Änderung des Bebauungsplanes die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, da hierdurch keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Umweltprüfung nach den Regelungen des Gesetzes über die Umweltprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB erkennbar („...zu berücksichtigen sind: ...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, ...“). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch eine zweiwöchige Auslegung der Planungsunterlagen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange können während der öffentlichen Auslegung Anregungen und Bedenken einbringen.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die geplante Änderung hat zum Ziel, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern. Negative städtebauliche Entwicklungen können damit verhindert werden.

**Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

**Zeitplan**

III. Quartal 2019	Offenlegungsbeschluss
IV. Quartal 2019	Satzungsbeschluss und Rechtskraft

**Anlagen**

Anlage 01 Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes