

2. Änderung des Bebauungsplanes 677

- Am Deckershäuschen -

Begründung

Offenlegungsbeschluss

September 2018

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg, nördlich der Straße Westfalenweg und umfasst dabei die Wohnbebauung ‚Westfalenweg 295 bis 317‘ sowie die Grundstücke ‚Am Langen Bruch 3,4,6 und 7‘. Zum Offenlegungsbeschluss wird der Änderungsbereich um das Grundstück Westfalenweg 317 vergrößert. Das Grundstück liegt am östlichen Rand der Wohnbebauung im direkten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet. Es ist heute nicht mehr nachzuvollziehen, warum das Grundstück nicht schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 677 mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde.

2. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat in seiner Sitzung am 19.10.2017 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 – Am Deckershäuschen – beschlossen.

Der Anlass zur Aufstellung des Änderungsverfahrens war eine eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragenstellplätzen. Derzeit besteht für das Vorhabengrundstück verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 677, in dessen Rahmen die beantragte Mehrfamilienhausbebauung zulässig gewesen wäre. Das Grundstück, das sich am Siedlungsrand befindet, ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und den dazugehörigen Nebenanlagen bebaut. Erschlossen ist das Grundstück über eine sehr schmale Straße, die nördlich vom Westfalenweg abzweigt (‚Am Langen Bruch‘). Die nähere Umgebung ist durch eine Ein- bis teilweise Zweifamilienhausbebauung auf zum Teil sehr großzügigen Grundstücken geprägt.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde vom Antragssteller mittlerweile zurückgezogen. Der Erhalt des vorherrschenden Siedlungscharakters ist aber weiterhin ein städtebauliches Ziel. Um dieses auch langfristig zu sichern, wird das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

3. Entwicklungsziel

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 hat zum Ziel, den durch die aufgelockerte Ein- bis teilweise Zweifamilienhausbebauung geprägten Siedlungscharakter in seiner bestehenden städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin zu erhalten und somit einer Verdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung entgegen zu wirken. Eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist im Übergang zur freien Landschaft aus städtebaulichen, verkehrlichen sowie nachbarschaftlichen Gesichtspunkten nicht wünschenswert.

Aus diesem Grund soll folgende Festsetzung dem rechtskräftigen Bebauungsplan 677 hinzugefügt werden:

Maximale Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude ist die Errichtung von maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13.04.2018, Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist als regionaler Grünzug dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 677 – Am Deckershäuschen –. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Reines Wohngebiet (WR), 2 zulässige Vollgeschosse (II), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine offene Bauweise fest. Des Weiteren sind die Baufelder über festgesetzte Baugrenzen definiert. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977.

Landschaftsplan

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Nördlich und östlich grenzt gemäß Landschaftsplan-Nord Landschaftsschutz an das Plangebiet an.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Neben der zusätzlichen Festsetzung zur Regelung der Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bleiben die derzeit bestehenden rechtsverbindlichen Festsetzungen weitestgehend unverändert und gelten somit weiterhin: Reines Wohngebiet (WR), 2 zulässige Vollgeschosse (II), eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,3 sowie eine offene Bauweise fest. Des Weiteren sind die Baufelder über festgesetzte Baugrenzen definiert. Zusätzlich hinzugekommen sind die Baugrenzen für das Grundstück Westfalenweg 317.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 gilt dann die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). Bisher galt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 677 die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung von 1977.

Der Katalog der in Reinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen hat sich u.a. um die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, erweitert. In Bezug auf die Festsetzungen zur Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sind mit der Umstellung auf die aktuell geltende BauNVO keine inhaltlichen Änderungen verbunden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gilt folgendes:

Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO 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. Der Bebauungsplan setzte bisher eine GRZ von 0,2 für den Änderungsbereich fest. Durch die gerade beschriebenen Änderungen bei der Berechnung der GRZ käme es mit der neuen BauNVO auf 4 Grundstücken zu einer Grundflächenüberschreitung. Auf zwei Grundstücken hätten die Eigentümer nur einen wenige Quadratmeter kleinen Entwicklungsspielraum. Zur Schaffung eines nutzungsgerechten Entwicklungsspielraumes soll die GRZ auf 0,3 erhöht werden. Diese geringfügige Erweiterung ist auf der einen Seite aufgrund privater Belange erforderlich und auf der anderen Seite verträglich und mit den Grundzügen der Planung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 677 verfolgt wurden, vereinbar.

Des Weiteren ergeben sich durch die Anpassung an die aktuelle BauNVO auch Änderungen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ). Nach der BauNVO 1977 waren die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss und im Kellergeschoss bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Gemäß der aktuellen BauNVO ist die Geschossfläche nur noch in den Vollgeschossen zu ermitteln, weshalb die GFZ auf allen Grundstücken eingehalten wird und somit keine Änderung notwendig ist.

6. Verfahrensart

Durch die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches (um ein Zehntel) sowie die geringfügige Heraufsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (hier der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3) sowie der Festlegung der Anzahl an Wohneinheiten auf 2 je Wohngebäude werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn die Änderungen bzw. Ergänzungen die Grundzüge der Planung in ihrer Gesamtheit nicht berühren (Gierke, Brügelmann Kommentar zum BauGB, September 2006). Durch die Änderung wird der Siedlungscharakter in seiner bestehenden städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit weiterhin erhalten. Einer Verdichtung durch eine Mehrfamilienhausbebauung wird entgegengewirkt. Letztlich werden durch diese Anpassungen die städtebaulichen Ziele gesichert, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes angestrebt wurden.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um einen Plan handelt, der der Anpassung des bestehenden Planungsrechtes zur Sicherung des Gebietscharakters dient und durch die Änderung des Planverfahrens die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte in Form einer zwei-wöchigen öffentlichen Auslegung des Planes. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen. Darüber hinaus wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin der Zielsetzung entsprochen wird. Der Erweiterungsbereich (Grundstück Westfalenweg 137) wird im FNP ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.