

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.01.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/1133/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.01.2019	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
14.02.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - erneuter Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan 1223 sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres in attraktiver Lage geschaffen werden. Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sind gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf der Drucksache VO/0869/18 reduziert worden.

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Am 06.12.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – beschlossen. Sowohl in der Vorberatung der BV Uellendahl-Katernberg am 15.11.2018 als auch in der Sitzung des Fachausschusses selbst, sind Bedenken dahingehend geäußert worden, dass die Bebauung bei vollständiger Ausnutzung aller Festsetzungen zu massiv erscheinen könne. Nach einer verwaltungsinternen Prüfung sind auf Grundlage von 3D-Visualisierungen die maximalen Ausnutzungsmöglichkeiten in folgenden Festsetzungen reduziert worden:

- Reduzierung der maximalen Gebäudelänge von 16 m auf 15 m im gesamten Plangebiet
- Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WR4 um 1,0 m sowie Festsetzung eines zurückversetzten Staffelgeschosses bei Flachdächern und flach geneigten Dächern.
- Festsetzung von Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° sowie einer First- und Traufhöhe im WR1 und WR3 (statt bisher 35° bis 45° nur im WR1)

Durch die Festsetzung von Satteldächern sowie einer Traufhöhe im Wohngebiet WR3 wird die Höhe der Außenwände am westlichen Rand des Plangebietes reduziert. Da die Außenwände von Gebäuden städtebaulich stärker wirken als die Dachflächen, wird die Bebauung im Vergleich zu Gebäuden mit Flachdächern bei gleicher Gebäude- bzw. Firsthöhe als weniger massiv wahrgenommen. Die Festsetzung der Dachneigung im Bereich zwischen 30° und 45° ermöglicht in den Wohngebieten WR1 und WR3 einen angemessenen Spielraum für individuelle Architektur.

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 war die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres anstrebt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1223 geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 2, 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 222 - In den Birken / In der Beek – soll für diesen Bereich aufgehoben werden, da seine städtebauliche Zielsetzung überholt ist und der neue Bebauungsplan 1223 an dessen Stelle tritt. Der Offenlegungsbeschluss hierzu wurde bereits am 06.12.2018 gefasst.

Um die große Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden Einfamilienhausbebauung zu realisieren.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.05.2017 bis einschließlich 30.06.2017. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 06.09.2017 stattgefunden. Die Anregungen und Bedenken sind in die Planung eingeflossen (s. Anlage 1).

Die aktuelle Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 1223 bewertet die Erschließung des Neubaugebietes aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch: Die Leistungsfähigkeiten sind an allen das neue Wohngebiet betreffenden Knotenpunkten mit mindestens einer ausreichenden Verkehrsqualität gegeben. Die Verkehrsstärken auf dem August-Jung-Weg sind mit unter 100 Kfz/h im Querschnitt als sehr gering einzuschätzen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen entspricht das der untersten Straßenkategorie, die z.B. bei Wohnwegen vorliegt. Auf Grund der nur sehr geringen Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens sind auch unter Berücksichtigung des neuen Waldkindergartens keine Maßnahmen zur Realisierung des Wohngebietes im Bestandsstraßennetz für den Kfz-Verkehr notwendig. Die Verkehrssicherheit des August-Jung-Weges zwischen Hosfelds Katernberg und In den Birken wurde am 09.11.2018 im Team zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ange-

sprochen. Dem Team gehören neben den für Verkehrsfragen zuständigen Fachkräften der Verwaltung, auch Mitarbeiter der Wuppertaler Stadtwerke als Betreiber des Busliniennetzes und der Kreispolizeibehörde an. Im Ergebnis wurde jedoch festgestellt, dass kleinteilige punktuelle Maßnahmen im Altbestand des August-Jung-Weges nicht zu einer substantiellen Verbesserung der Gesamtsituation führen könnten. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird für dessen fußläufige Erschließung durch den Projektträger ein separater Gehweg entlang des August-Jung-Weges in der Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hergestellt und weiter in Richtung In den Birken bis zur Einmündung Hoffelds Katernberg verlängert.

Im Bebauungsplan-Entwurf wird ein reines Wohngebiet festgesetzt in dem auf mindestens 650 m² großen Baugrundstücken freistehende Einfamilienhäuser mit einer maximalen Gebäudehöhe von etwa 9,50 m über dem jeweiligen Gelände im Vorgarten gebaut werden können. Das Baugebiet wird über eine private Stichstraße erschlossen. Darüber hinaus ist im Wohngebiet ein Spielplatz geplant. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage eines Feldgehölzes im südlichen Planbereich vorgesehen. Entlang des August-Jung-Weges wird ein Gehweg angelegt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Planung wird die Stadtstruktur an die aktuellen Erfordernisse angepasst und die Voraussetzung dafür geschaffen, die Wanderungsbilanz positiv zu beeinflussen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Zeitplan

Öffentliche Auslegung:	2. Quartal 2019
Satzungsbeschluss	3. Quartal 2019
Rechtskraft	3. Quartal 2019

Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan 1223: Würdigung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Anlage 2: Bebauungsplan 1223: Begründung
- Anlage 3: Bebauungsplan 1223: Umweltbericht
- Anlage 4: Bebauungsplan 1223: Planentwurf
- Anlage 5: Bebauungsplan 1223: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6a/b: 3D-Visualisierung der maximal zulässigen Bebauung zulässigen Bebauung