

## **2. Änderung des Bebauungsplanes 677**

**- Am Deckershäuschen -**

**Begründung**

Satzungsbeschluss

März 2019

## **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‘. Der Geltungsbereich wurde zum Offenlegungsbeschluss um das Grundstück Westfalenweg 317 erweitert.

## **2. Anlass der Planung**

Der Anlass zur Aufstellung des Änderungsverfahrens war eine eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und 15 Tiefgaragenstellplätzen. Für das Vorhaben bestand 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 zurückgezogen. Der Erhalt des vorherrschenden Siedlungscharakters ist aber weiterhin ein städtebauliches Ziel. Um dieses auch langfristig zu sichern, wird das Bebauungsplanverfahren jetzt zum Satzungsbeschluss geführt.

## **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 ist folgende Festsetzung dem rechtskräftigen Bebauungsplan 677 hinzugefügt worden:

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

Für den Änderungsbereich bestand verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 677 – Am Deckershäuschen –. Dieser setzte 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 Festsetzung und Hinweis**

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. Des Weiteren sind die Baufelder über festgesetzte Baugrenzen definiert. Zum Offenlegungsbeschluss sind zusätzlich die Baugrenzen für das Grundstück Westfalenweg 317 hinzugekommen (Erweiterung des Geltungsbereiches zum Offenlegungsbeschluss, als letztes Gebäude im Übergang zum Wald).

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 677 gilt 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.

### Hinweis

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Vor dem Abriss eines Gebäudes bzw. einer neuen Bautätigkeit soll Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden, damit die Verdachtsflächen überprüft werden können.

## **7. Verfahrensart**

Durch die räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches (um ein Zehntel) zum Offenlegungsbeschluss 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. Von einer frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 14.1.19 bis 15.2.19 für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange offen. Es sind keine wesentlichen Stellungnahmen eingegangen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da auch weiterhin der Zielsetzung entsprochen wird.