

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ellen Mortsiefer 563 6649 563 8416 ellen.mortsiefer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/3354/04 Neufassung öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.09.2004	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
20.01.2005	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
08.02.2005	Ausschuss Bauplanung	Beschlussempfehlung
23.02.2005	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
28.02.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1004 -Nevigeser Straße/ Am Eigenbach - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)		
-Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

- Behandlung der Anregungen
- Vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 3, Satz 3 BauGB in Verb. mit § 13 Nr. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss
- Priorität 1

Beschlussvorschlag

Der Beschlussvorschlag wird vorbehaltlich der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen gefasst.

1. Die Geltungsbereiche der Bauleitpläne Nr.1004 umfassen eine Fläche, wie sie in den Anlagen 3, 4 und 7,8 und 9 zeichnerisch und verbal beschrieben sind.
2. Die anlässlich der erneuten Offenlegung der Bauleitpläne Nr. 1004 in der Zeit vom 10.11.2003 bis zum 10.12.2003 vorgebrachten Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
3. Die vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs. 3, Satz 3 BauGB in Verb. mit § 13 Nr. 2 BauGB mit *den* Anschreiben vom 09.08.04 und 09.12.04 wird beschlossen.

4. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1004 wird beschlossen. Der Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB ist beigefügt (Anlagen 3 und 7).
5. Der Bebauungsplan Nr. 1004 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB ist beigefügt (Anlagen 4, 5 und 8,9).

Unterschrift

gez. Uebrick

Begründung

Der Rat der Stadt hat am 10.04.2000 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004V (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) zur Errichtung einer Wohnbebauung nördlich der Grundstücke der Straße Ausblick mit ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern beschlossen.

Die zu diesem Zeitpunkt bereits mit der Landesplanung abgestimmte Plankonzeption, in der der östliche Bereich einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden soll, der landschaftlich besonders wertvolle westliche Teilbereich hingegen auch im Sinne eines Ausgleichs für den Eingriff erhalten und aufgewertet werden soll, wurde somit bereits zum Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss dem Rat der Stadt zur Kenntnis gegeben.

Insgesamt handelt es sich bei der geplanten Nutzung um eine Maßnahme zur Verbesserung des Angebotes an frei stehenden Einfamilienhäusern. Da die geplante Wohnsiedlung unmittelbar an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche in Katernberg anschließt, kann bei bereits vorhandener Infrastruktur die Wohnnutzung sinnvoll ergänzt werden. Der Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum bleibt hierbei begrenzt und ist aus städtebaulicher und ökologischer Sicht vertretbar.

Die Darlegung der städtebaulichen Ziele des Bauleitplanverfahrens Nr. 1004(V) und des geplanten Projektes des Vorhabenträgers fand im Rahmen von zwei Bürgerdiskussionen am 02.05.2000 und 21.06.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand vom 08.04.2002 bis zum 13.05.2002 statt.

Rechtliche Probleme bei Umsetzung der vom Vorhabenträger geänderten Projektdurchführung (überwiegend frei stehende Ein - und Zweifamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken) und die beabsichtigte Veräußerung eines großen Teils der unbebauten Grundstücke an Dritte, ließen die Regelungen des Durchführungsvertrages nicht mehr rechtlich haltbar umsetzen. Da somit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht gebracht werden konnte, wurde er auf einen „normalen“ Angebots-Bebauungsplan umgestellt, was eine erneute Offenlegung erforderte.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bauleitplanverfahrens fand vom 10.11.2003 bis zum 10.12.2003 statt.

Durch die Umstellung auf einen normalen Bebauungsplan kann das geplante Wohnbauprojekt nicht mehr wie im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt werden, sodass keine genaue Angabe über die Gebäudezahl oder die Zahl der Wohneinheiten möglich ist.

Somit war der Offenlegungsbeschluss vom 13.10.2003 mit der politischen Vorgabe gefasst

worden, dass bis zum Satzungsbeschluss eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten auch in den Allgemeinen Wohngebieten getroffen wird. Hierzu wurde folgende Festsetzung formuliert: „Die Anzahl der Wohnungen ist begrenzt: mindestens 180 m² Grundstücksfläche je Wohnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)“.

Der hiervon betroffene Grundstückseigentümer (*Erschließungsträger*) wurde im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 Nr.2 BauGB um Stellungnahme gebeten und hat hiergegen keine Bedenken vorgetragen.

Die während der erneuten Offenlegung vorgetragenen Anregungen führten zu keiner weiteren Planänderung, sodass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Die Vorlage (Drucksache-Nr. VO/ 3354/ 04) – Satzungsbeschluss – wurde zur Sitzung der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg am 16.09.04 eingebracht. Eine Neufassung der Drucksache wird erforderlich, um an einigen Textstellen Korrekturen zur Schaffung größerer Rechtssicherheit durchführen zu können und um den in der Zwischenzeit fortgeschrittenen Planungsstand berücksichtigen zu können. Unter anderem wurde die textliche Festsetzung Pkt. 11.1 zur Regelung der Beschränkung der Wohnungen in den WA-Gebieten noch einmal neu formuliert.

Mit dem Erschließungsträger konnte inzwischen eine Einigung über den Inhalt des städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erzielt werden.

(Die geänderten Textteile sind in Kursivschrift gedruckt. Auf die in der ersten Fassung gewählte Form der optischen Verdeutlichung der Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen in Anlage 2 durch Kursivschrift musste nunmehr verzichtet werden).

Die in der Begründung erwähnten Gutachten, - dies sind vor allem der Landschaftspflegerische Begleitplan, das Verkehrsgutachten, das Schallschutzgutachten, das Gutachten zur Entwässerung, die Hydrogeologische Untersuchung und das Gutachten zur Straßenplanung - sind Bestandteile der Abwägung und der formellen Verfahrensakte.

Kosten und Finanzierung

Der Stadtgemeinde Wuppertal entstehen keine Kosten

Zeitplan

1. Quartal 2005 – Satzungsbeschluss
2. Quartal 2005 - Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 1: Vorgebrachte Anregungen zu den Bauleitplänen Nr 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach –
- Anlage 2: Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der Anregungen zum Bauleitplanverfahren Nr. 1004 – Nevigeser Straße/ Am Eigenbach
- Anlage 3: Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5: Besondere textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise
- Anlage 6: Aktuelles Datenblatt aus der B-Plan-Datei
- Anlage 7: Übersichtsplan zur Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 8: Übersichtsplan zum Bebauungsplan
- Anlage 9: Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit hinweislichen Eintragungen