

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.07.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0693/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.09.2011	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
28.09.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplanverfahren Nr. 869 - Radenberg- (3. Änderung) - Aufstellungsbeschluss-		

Grund der Vorlage

Für die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 869 – Radenberg- sollen folgende Punkte geändert werden:

1. Neuregelung der Festsetzung über die Zulässigkeit von Nebenanlagen
2. Aufhebung der Gestaltungssatzung

Beschlussvorschlag

1. Der Änderungsbereich betrifft die zu den Wohnbauflächen gehörenden Grundstücksbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 869 – Radenberg-. Der Geltungsbereich umfasst die Flächen westlich der Wiedener Straße, im Süden bis zur Kreuzung Kirchenfelder Weg/ An der Piep 2 und Kirchenfelder Weg 2a, im Südwesten begrenzt durch das Tal des Kirchenfelder Baches und im Nordwesten begrenzt durch den Bahnkörper der Eisenbahntrasse Vohwinkel- Essen. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Fläche der Wiedener Straße und der Straße An der Piep bis Haus Nr. 17 - wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 2(1) BauGB beschlossen.

3. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Historie

Der Bebauungsplan Nr. 869 – Radenberg- ist 1993 erstmalig rechtsverbindlich geworden. Geplant war eine aufgelockerte Bebauung, dementsprechend wurden die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen unterhalb der für diese Bauweise zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Für die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen wurden die **Nebenanlagen** sowie auch Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dimensioniert worden, da die erforderlichen Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden sollten.

Zusätzlich wurde eine **Gestaltungssatzung** zur Gestaltung der Gebäude und der Außenanlagen zu dem Bebauungsplan beschlossen, um ein einheitliches harmonisches Siedlungsbild zu erhalten.

Bestandsituation

Die Flächen des Bebauungsplanes sind inzwischen gemäß den Festsetzungen mit Einzel- und Doppelhäusern vollständig bebaut.

Die Gartenbereiche der einzelnen Grundstücke sind durch Ziergärten intensiv genutzt, die zum Teil auch mit Gartenhäusern bebaut sind. Diese **Gartenhäuser** wurden überwiegend in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet, wo die Errichtung lt. der textlichen Festsetzung Nr. 9 (siehe Anlage 02) ausgeschlossen ist.

Weiterhin hat sich gezeigt, dass die **Gestaltungssatzung** in vielen Punkten nicht eingehalten wurde:

- Anstatt der vorgeschriebenen dunkelroten bis dunkelbraunen Dachpfannen sind auch schwarze und grüne Dächer entstanden,
- die Wohnwege und Hauseingänge sollten im Kleinpflaster mit der gleichen Farbe wie die Stichstraßen ausgeführt werden- dies ist vielfach nicht erfolgt (versch. Materialien wie z.B. Holz und verschiedenfarbige Pflasterfarben- teilweise mit Muster),
- zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind Einfriedungen nur mit standortheimischen Sträuchern zulässig, die in Metallgitterzäunen (max. 1m Höhe) eingewachsen sein können- es wurde allerdings auch ein Holzzaun mit ca. 1,80m Höhe errichtet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und 25% des Grundstückes muss mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden- es wurden umfangreiche Rasenflächen angelegt; die Überwachung dieser Regelungen ist kaum möglich.

Ziele der Änderung

1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, Baurecht für eine aufgelockerte Wohnbebauung zu schaffen. Das Gebiet sollte stark durchgrünt werden, hierzu wurden textliche Festsetzungen bezüglich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Die Praxis hat jedoch gezeigt, dass in Wohngebieten der Bedarf an Gartenhäusern zur Unterbringung von Gartengeräten, -möbeln, Fahrrädern etc. sehr hoch ist und solche Gartenhäuser von Bürgern- wohl auch aus Unkenntnis- auch ohne Genehmigung errichtet werden. Städtebauliche Missstände sind dadurch nicht eingetreten; der Verzicht lässt auch für die Zukunft nicht erwarten, dass dies eintritt.

Daher soll die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wie folgt geändert werden, sodass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO demnach zukünftig zulässig sind:

vorgesehene Festsetzung: Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Notwendige Zu- und Abfahrten sind nicht ausgeschlossen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

2. Da sich weiterhin gezeigt hat, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung vielfach nicht eingehalten wurden und das Gebiet vollständig bebaut ist, soll diese aufgehoben werden. Aufgrund der Vielzahl von individuell gestalteten Gebäude und Außenanlagen ist ein Aufrechterhalten der Gestaltungssatzung nicht länger erforderlich.

Es handelt sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Plan der Innenentwicklung- konkret um „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“- daher kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Durch „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ können hier die bestehenden Baurechte an heutige Nutzungsanforderungen angepasst werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Möglichkeit, Nebenanlagen zukünftig in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichten zu können und das Streichen der Gestaltungssatzung. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Demografie.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten.

Zeitplan

4. Quartal 2011: Offenlegungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01: Geltungsbereich der 3. Änderung
- Anlage 02: Auszug aus den textl. Festsetzungen und Gestaltungssatzung mit Änderungen
- Anlage 03: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Anlage 04: Demografiecheck