

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:	20.02.2013
	Drucks.-Nr.:	VO/0544/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.04.2013	Bezirksvertretung Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
17.04.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1181- Sportplatz Lortzingstr.- (mit Flächennutzungsplanberichtigung 79B) - Aufstellungsbeschluss-		

Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser auf einem aufgegebenen Sportplatz.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1181 – Sportplatz Lortzingstr. – umfasst den Bereich des alten Schenkendorf- Sportplatzes inklusive der Lortzingstraße und des Sportplatzgebäudes zwischen der Wohnbebauung des Mendelssohnweges im Westen und der Kleingartenanlage im Osten (vgl. Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1181 – Sportplatz Lortzingstr. – wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Der Durchführungsplan 145 aus dem Jahre 1960 wird für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1181 – Sportplatz Lortzingstr.- aufgehoben (Anlage 04).
4. Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Hiernach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Rat der Stadt hat am 02.07.12 beschlossen, den Schenkendorf- Sportplatz an der Lortzingstraße aufzugeben, da der Sportbedarf nicht mehr vorhanden ist und der Platz für eine weitere Nutzung als Sportanlage saniert werden müsste. Der Vertrag zwischen der Stadt und dem SV Heckinghausen wurde einvernehmlich zum 30.06.12 gekündigt. Der SV Heckinghausen als Hauptnutzer des Sportplatzes ist nun komplett zum Sportplatz an die Krebsstraße in Heckinghausen umgesiedelt.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen Wohnbebauung, für die an dieser Stelle ein Bedarf gesehen wird. Im Rahmen der Einzelvermarktung sollen die Grundstücke an einzelne Bauherren verkauft werden; eine Vermarktung der Fläche als Bauträgergrundstück ist nicht geplant. Denkbar wären ca. 10 Einfamilienhäuser, die mit einem öffentlichen Erschließungsstich von der Lortzingstraße erschlossen werden sollen.

Bei der Planung ist der westlich sowie südlich angrenzende Wald zu beachten, der sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost befindet, als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist und eine wichtige Funktion für die Naherholung hat. Nach Abstimmung mit dem Regionalforstamt ist vom westlich und südlich angrenzenden Wald ein Abstand von 20 m zur Bebauung einzuhalten.

Der Fußweg, der von der Lortzingstraße kommend die Waldparzelle durchläuft, bildet ein Teilstück eines Rundwanderweges, welcher stark von Fußgängern genutzt wird und erhalten bleibt.

Weiterhin ist die vorhandene Zuwegung zum Parkplatz der Kleingartenanlage zu beachten.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Im vorliegenden Fall soll die innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Fläche (Sportplatz) einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Sofern umweltrelevante Aspekte im Rahmen des Planverfahrens bekannt werden, werden diese im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Nutzungsänderung berichtigt werden. Dieser stellt für den Planbereich derzeit öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar, diese soll in Wohnbaufläche geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1181 angepasst.

Nach Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde sind beim Gelände des Sportplatzes Geländemodellierungen vorhanden, nach bisherigem Kenntnisstand fanden hier beim Bau des Sportplatzes flächeninterne Abgrabungen/ Anschüttungen statt. Genaue Kenntnisse darüber liegen nicht vor; zur Überprüfung müssen zumindest Oberbodenproben entnommen werden- die Untersuchungen wurden bereits vergeben.

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

Mit der geplanten Umnutzung des derzeitigen Sportplatzes, erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung des Plangebietes sowie eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers.

Mit dem Bebauungsplan 1181 sollen ca. 10 innerstädtische Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

Kosten und Finanzierung

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen folgende Kosten an:

- Untersuchung der Anschüttungen (Überprüfung des Oberbodens),
- Abriss des Sportplatzhauses,
- Erschließungsplanung,
- Bau der Erschließung,
- Projektsteuerung zur Koordinierung des Baus der Erschließung.

Die Kosten für die Untersuchung der Anschüttung betragen ca. 5500 €, für den Straßenneubau ca. 300 000 €.

Die weiteren oben angeführten Kosten müssen noch ermittelt werden. Die gesamten Kosten sollen durch den Verkaufserlös der Grundstücke gedeckt werden.

Zeitplan

- 4. Quartal 2013: Offenlegungsbeschluss
- 2. Quartal 2014: Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1181
- Anlage 02: Prüfkriterien Demografiecheck
- Anlage 03: Checkliste zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange
- Anlage 04: Fluchtlinienplan 145