

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.08.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0487/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>12.09.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.09.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.09.2013</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.09.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1173 - Holländische Heide - (Mit Flächennutzungsplanberichtigung 80B) - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Entwicklung eines neuen Wohngebiets, Steuerung von Art und Umfang der Bebauung sowie Anpassung der Erschließung an die aktuellen Gegebenheiten im Planbereich.

### Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1173 - Holländische Heide - vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werden, wie diese in der Bebauungsplankarte farblich kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans 1173 - Holländische Heide - wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans 1173 - Holländische Heide – war die Veräußerung der zu einem Villengrundstück gehörenden Wiesenfläche von rd. 26.000 m<sup>2</sup> an den jetzigen Entwicklungsträger.

Das geplante neue Wohngebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 187 - Am Anschlag / Holländische Heide -. Dieser sieht auf der vorhandenen Wiesenfläche bereits eine Wohnbebauung vor, jedoch wurde die Erschließung über die Straße Holländische Heide in der dargestellten Form sowie die hier mögliche Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung aus heutiger Sicht in Frage gestellt.

Gemeinsam mit dem Entwicklungsträger hat die Stadt Wuppertal einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, welcher die Entwicklung von großzügigen Ein- bis Zweifamilienhausgrundstücken in Anlehnung an die überwiegende umgebende Bebauung vorsieht. Für eine angemessene Durchmischung sollen in geringem Umfang Flächen für Doppelhäuser vorgesehen werden (max. 8 Häuser möglich). Die im Bebauungsplan 187 vorgesehene Spielplatzfläche soll in reduziertem Umfang von rd. 1.200 m<sup>2</sup>, entsprechend dem aktuellen Spielflächenbedarf, an zentralerer Position realisiert werden.

Der Bebauungsplan 1173 – Holländische Heide - wurde im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) gem. § 3 Abs.1 BauGB fand am 02.05.2012 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 05.03. bis 30.03. 2012 .

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013.

Auf Grund von Änderungen bzw. Ergänzungen nach den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.06.2013 bis einschließlich 17.06.2013. Die Änderung beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung von maximalen Ausschachtungstiefen mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen sowie Hinweise zum Grundwasser und zur Bauwerksabdichtung auf der Basis der vorliegenden Gutachten (siehe Grün-Eintragungen im Bebauungsplan).

Die erfolgten Änderungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art und berühren den Grundzug der Planung nicht. Die Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beinhaltet den Ausschluss von Zufahrten und Nebenanlagen in diesem Bereich (siehe Lila-Eintragungen im Bebauungsplan). Der von der Änderung betroffene Eigentümer wurde nach § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1173 angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Zu Ziel 1: Mit dem Bebauungsplan 1173 wird die Realisierung von Wohnbauflächen, welche an dieser Stelle schon lange Bestandteil der Stadtplanung sind, ermöglicht.

Zu Ziel 2: Mit dem Bebauungsplan 1173 werden ca. 35 innerstädtische Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhausbebauung entwickelt. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten. Alle Kosten, die bei der Entwicklung des Baugebietes anfallen (Erschließung, Spielplatz) werden vom Erschließungsträger übernommen.

## **Zeitplan**

3. Quartal 2013 – Satzungsbeschluss

4. Quartal 2013 – Rechtskraft

## **Anlagen**

Anlage 01 - Abwägungsvorschlag

Anlage 02 - Begründung

Anlage 03 - Bebauungsplan

Anlage 04 - Textliche Festsetzungen

Anlage 05 - Flächennutzungsplanberichtigung 80 B

Anlage 06 - Prüfkriterien Demografiecheck