

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.02.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/0381/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.02.2015	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
26.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1181 - Sportplatz Lortzingstraße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 79B) - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für Einfamilienhäuser auf einem aufgegebenen Sportplatz

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1181 – Sportplatz Lortzingstraße – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss abgeändert und erfasst nun den Bereich des alten Schenkendorf-Sportplatzes inklusive der Lortzingstraße zwischen der Wohnbebauung des Mendelssohnweges im Westen und der Kleingartenanlage im Osten – wie in der Anlage 05 näher kenntlich gemacht.
2. Die Erweiterung des Geltungsbereiches um die gesamte Treppe zum Parkplatz der Kleingartenanlage wird beschlossen.
3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1181 – Sportplatz Lortzingstraße – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Jung

Begründung

Der Rat der Stadt hat am 02.07.2012 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 30.06.2012 gekündigt. Der SV Heckinghausen als Hauptnutzer des Sportplatzes ist nun komplett zum Sportplatz an die Krebsstraße in Heckinghausen umgesiedelt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1181 wurde am 17.04.2013 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 28.11.2013 statt.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen Wohnbebauung. Im Rahmen der Einzelvermarktung sollen die Grundstücke an einzelne Bauherren verkauft werden; eine Vermarktung der Fläche als Bauträgergrundstück ist nicht geplant.

Angedacht sind 10 Einfamilienhäuser, die über eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße in Form einer Sackgasse mit Wendehammer von der Lortzingstraße erschlossen werden. Der Parkplatz der benachbarten Kleingartenanlage soll eine neue Zufahrt von der Lortzingstraße aus erhalten. Dadurch verkürzt sich der Weg von der Lortzingstraße aus. Der bestehende Treppenweg liegt gemäß Aufstellungsbeschluss nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da dies nicht zweckmäßig ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert; somit liegt die gesamte Treppenanlage im Geltungsbereich.

Die Abgrenzung des westlich und südlich angrenzenden Waldes, ebenso wie ein Abstand von 20 m zur Bebauung, wurde mit dem Regionalforstamt abgestimmt. Die Waldflächen liegen weitestgehend im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ost. Sie sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht der Landschaftsplan und auch der Landschaftsschutz weiter in die Sportplatzfläche hinein. Da hier zukünftig Gärten mit Waldsaumbepflanzung vorgesehen sind, ist ein förmliches Verfahren zur Herausnahme aus dem Landschaftsschutz nicht erforderlich. Der von der Lortzingstraße kommende Fußweg in den Wald bildet ein Teilstück eines Rundwanderweges, welcher stark von Fußgängern genutzt wird und erhalten bleibt.

Da es sich bei diesem Planverfahren um einen Plan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. 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. Die Bezirksvertretung Heckinghausen hatte allerdings zum Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 09.04.2013 beschlossen, dass eine Umweltprüfung erfolgen solle. Dieser Empfehlung wurde seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen in der Sitzung am 17.04.2013 nicht gefolgt.

Grundsätzlich gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB: Sofern umweltrelevante Aspekte im Rahmen des Planverfahrens bekannt werden, sind diese im Verfahren zu berücksichtigen.

Aus dem dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren beigefügten „Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung“ ergaben sich insbesondere folgende relevante Themen:

- Landschaftsschutz und Wald,
- Artenschutzprüfung,
- Oberboden- und Baugrunduntersuchung.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzes bleibt im Wesentlichen erhalten. Die Waldbelange und –abgrenzung wurden in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Bergisches Land in diesem Planverfahren berücksichtigt. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Das von der Stadt beauftragte Bodengutachten gibt neben Aussagen zur derzeitigen Situation auch Handlungsempfehlungen.

Eine inhaltliche Behandlung der genannten Aspekte erfolgt somit, allerdings ohne formal eigenständigen Umweltbericht. Ausführliche Informationen zu den Themen enthält die als Anlage 03 zu dieser Vorlage beigefügte Begründung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich derzeit öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 1181 in Wohnbaufläche angepasst.

Der Bebauungsplan 1181 überlagert im Bereich der Lortzingstraße den Durchführungsplan 145. Deshalb soll dieser in dem betreffenden Planbereich aufgehoben werden (siehe dazu auch VO/0349/14).

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 eine Einfamilienhausbebauung entwickelt werden. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

Kosten und Finanzierung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Kosten

- Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen: 275.000 €
- Für den Ausbau der der Privatwege: 30.000 €
- Für die Zufahrt der Kleingärten 39.000 €
- Für den Kanal 200.000 €
- Für die Netzerweiterung Strom 2.500 €

betragen. Weitere Kosten werden für Versorgungsleitungen (u. a. Gas, Wasser, ggf. Fernwärme) entstehen. Die Kosten sollen durch den Verkaufserlös der Grundstücke gedeckt werden.

Zeitplan

- I. Quartal 2015 Offenlegungsbeschluss
- I/II. Quartal 2015 Offenlage
- III. Quartal 2015 Satzungsbeschluss

Anlagen

- 01 Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen
- 02a Protokoll der Bürgerdiskussion
- 02b Würdigung der Stellungnahmen
- 03 Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- 04 Textliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen
- 05a Bebauungsplanentwurf
- 05b Schnitte
- 05c 3D Ansichten
- 06 Plan zur Flächennutzungsplanberichtigung 79B
- 07 Demografie-Check