

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.08.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0415/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.09.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.09.2014</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.09.2014</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1174 - Worderberg / Dönberger Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 73 B) - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers - Realisierung von ca. 10 Einfamilienhäusern - auf einer ehemaligen Tennisplatzanlage geschaffen werden.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und grenzt im Norden an die Bebauung Worderberg 11 bis 15 sowie Dönberger Straße 169 bis 173. Im Süd-Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet an (s. Anlage 04).
2. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wie in Anlage 06 dargestellt, 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 1174 ein (s. Anlage 01).
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Das Plangebiet wurde bis Anfang 2014 als Tennisplatzanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem Clubheim genutzt. Aufgrund der negativen Entwicklung der Nutzerzahlen und der stark sanierungsbedürftigen Tennishalle, hat der Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennisplatzanlage die Tennisnutzung aufgegeben. Der ehemals dort heimische Tennisclub TC Dönberg hat mittlerweile mit dem Tennisclub WTC Dönberg an der Horather Straße fusioniert. Die Fläche soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Mit Blick auf die nach wie vor vorhandene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg, besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser zu entwickeln. Alternative Tennisspielmöglichkeiten bestehen im Bereich Dönberg weiterhin an den Anlagen an der Horather Schanze sowie im Rainbow Park.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern im Plangebiet zu schaffen, um damit die Nachfrage an Baugrundstücken in guten Wohnlagen in der Stadt Wuppertal zu bedienen. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht dabei die Bereitstellung von ca. 10 Grundstücken sowie die Umnutzung des ehemaligen Clubhauses zu Wohnzwecken vor.

Für den Bebauungsplan wurde am 05.12.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 25.06 bis 25.07.2014 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 22.05.2013. Eine Übersicht sowie die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen enthält die Anlage 01 zu dieser Drucksache.

Für den Planbereich trifft der gegenwärtig geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal die Darstellungen - Fläche für ‚Sport- und Spielanlage‘ sowie ‚Wald‘. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll die derzeitige Fläche für - ‚Sport- und Spielanlage‘ - sowie der als ‚Wald‘ ausgewiesene südliche Böschungsbereich in ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Für die Überplanung wird ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert. Die Walddarstellung des östlich angrenzenden Böschungsbereiches soll im Flächennutzungsplan erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Aufgrund der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss konkretisierten Planung wurde der Geltungsbereich reduziert. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 06 entnommen werden.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## Begründung

Das Plangebiet wurde bis Anfang 2014 als Tennisplatzanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem Clubheim genutzt. Aufgrund der negativen Entwicklung der Nutzerzahlen und der stark sanierungsbedürftigen Tennishalle, hat der Grundstückseigentümer und Betreiber der Tennisplatzanlage die Tennisnutzung aufgegeben. Der ehemals dort heimische Tennisclub TC Dönberg hat mittlerweile mit dem Tennisclub WTC Dönberg an der Horather Straße fusioniert. Die Fläche soll zukünftig für Wohnzwecke genutzt werden. Mit Blick auf die nach wie vor vorhandene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg, besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser zu entwickeln. Alternative Tennisspielmöglichkeiten bestehen im Bereich Dönberg weiterhin an den Anlagen an der Horather Schanze sowie im Rainbow Park.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern im Plangebiet zu schaffen, um damit die Nachfrage an Baugrundstücken in guten Wohnlagen in der Stadt Wuppertal zu bedienen. Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht dabei die Bereitstellung von ca. 10 Grundstücken sowie die Umnutzung des ehemaligen Clubhauses zu Wohnzwecken vor.

Für den Bebauungsplan wurde am 05.12.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 25.06 bis 25.07.2014 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 22.05.2013. Eine Übersicht sowie die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen enthält die Anlage 01 zu dieser Drucksache.

Für den Planbereich trifft der gegenwärtig geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal die Darstellungen - Fläche für ‚Sport- und Spielanlage‘ sowie ‚Wald‘. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes soll die derzeitige Fläche für - ‚Sport- und Spielanlage‘ - sowie der als ‚Wald‘ ausgewiesene südliche Böschungsbereich in ‚Wohnbaufläche‘ geändert werden. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat gegen die Überplanung des südlich im Plangebiet stockenden Waldes grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Für die Überplanung wird ein Waldausgleich im Verhältnis 1:1 gefordert. Die Walddarstellung des östlich angrenzenden Böschungsbereiches soll im Flächennutzungsplan erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.

Aufgrund der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss konkretisierten Planung wurde der Geltungsbereich reduziert. Die genaue Abgrenzung kann der Anlage 06 entnommen werden.

Aufgrund der gegebenen Gremienterminierung wird entsprechend der Regelung in § 7 Abs. 2 Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Wuppertal der Hauptausschuss über den Beschlussvorschlag entscheiden.

## 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 1174 und der damit verbundenen Umnutzung der derzeitigen Tennisplatzfläche, erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der Planfläche sowie eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers.

Zu Ziel 2: Mit dem B-Plan 1174 werden ca. 10 innerstädtische Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung entwickelt. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

## Demografie-Check

### c) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen **+**

Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern **+**

Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **0**

### d) Erläuterungen zum Demografie-Check

Zu Ziel 1: Mit dem Bebauungsplan 1174 und der damit verbundenen Umnutzung der derzeitigen Tennisplatzfläche, erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der Planfläche sowie eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers.

Zu Ziel 2: Mit dem B-Plan 1174 werden ca. 10 innerstädtische Baugrundstücke für Einfamilienhausbebauung entwickelt. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

## Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten (Bauleitplanung, Vermessung, zusätzliche erforderliche Gutachten u.a.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Grundstückseigentümer übernommen. Entsprechende Regelungen werden durch Verträge zwischen der Stadt Wuppertal und dem Eigentümer aufgenommen.

## Zeitplan

- 4. Quartal 2014 – Offenlegung des Bebauungsplanes
- 1. Quartal 2015 – Satzungsbeschluss und Rechtskraft

## Anlagen

- Anlage 01 – Würdigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Anlage 02 – Begründung
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Bebauungsplanentwurf
- Anlage 05 – FNP-Berichtigung
- Anlage 06 – Verkleinerung Geltungsbereich
- Anlage 07 – Demografie-Check