

<b>Beschlussvorlage</b>	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 787492 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.05.2015
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1407/15</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.06.2015</b>	<b>BV Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.06.2015</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.06.2015</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.06.2015</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1181 - Sportplatz Lortzingstraße -          (mit Flächennutzungsplanberichtigung 79B)          - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für 10 Einfamilienhäuser auf einem aufgegebenen Sportplatz

### Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1181 – Sportplatz Lortzingstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans 1181 – Sportplatz Lortzingstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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. Die Offenlage erfolgte vom 11.03. bis 17.04.2015.

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 insgesamt 10 Einfamilienhäuser, von denen 8 über eine neu anzulegende öffentliche Erschließungsstraße in Form einer Sackgasse mit Wendehammer von der Lortzingstraße erschlossen werden. Die Baurechte an der Lortzingstraße werden von der Lortzingstraße aus erschlossen. Entgegen der ursprünglichen Planung soll die Lortzingstraße im Bereich des Bebauungsplanes 1181 selbst nicht ausgebaut werden, lediglich der 2 m breite Fußweg parallel zu den Baugrundstücken wird realisiert. Die dazwischenliegende Böschung wird erhalten. Der Parkplatz der benachbarten Kleingartenanlage soll eine neue Zufahrt von der Lortzingstraße aus erhalten. Dadurch verkürzt sich der Weg von der Lortzingstraße aus.

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 ragt der Landschaftsplan und auch der Landschaftsschutz weiter in die Sportplatzfläche hinein. Da hier zukünftig private Grünflächen in Form von Gärten 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 02 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. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan 1181 überlagert im Bereich der Lortzingstraße den Durchführungsplan 145. Deshalb soll dieser in dem betreffenden Planbereich aufgehoben werden (siehe dazu auch VO/1408/15).

Die im Rahmen der Offenlage dieses Bebauungsplanes 1181 eingegangenen Stellungnahmen führten dazu, dass die Lortzingstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1181 nicht ausgebaut wird. Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich jedoch nicht, somit kann nun der Satzungsbeschluss zum Planverfahren gefasst werden.

*Hinweis:*

*Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen in den Anlagen 01 (Abwägung Punkte A bis C) und 02 (Begründung) werden in kursiver Schrift angezeigt.*

## **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

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

Mit dem Bebauungsplan 1181 wird Baurecht auf 10 innerstädtischen Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

## **Kosten und Finanzierung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die Kosten

- Für die äußere Erschließung Lortzingstraße (Gehweg, Begleitgrün) 78.300 €

- Für die innere Erschließung: 200.000 €
- Für den Ausbau der der Privatwege: 30.000 €
- Für die Zufahrt der Kleingärten 39.000 €
- Für den Kanalneubau auf dem Sportplatzareal  
Incl. Anschluss an die vorhandene Kanalanlage 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**

- |      |              |                   |
|------|--------------|-------------------|
| II.  | Quartal 2015 | Satzungsbeschluss |
| III. | Quartal 2015 | Rechtskraft       |

### **Anlagen**

- 01 Abwägung der Stellungnahmen
- 02 Begründung
- 03 Textliche Festsetzungen
- 04 Bebauungsplan
- 04b Schnitte
- 04c 3D Ansichten
- 05 Aufteilung der Verkehrsfläche der Lortzingstraße
- 06 Pläne zur Flächennutzungsplanberichtigung 79B
- 07 Abstände zwischen Wald und Bauflächen
- 08 Übersicht Waldabstand
- 09 Demografie-Check