

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6672
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.03.2018
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0254/18</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>26.04.2018</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.04.2018</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.05.2018</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.05.2018</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1174 - Worderberg / Dönberger Straße -          (mit Flächennutzungsplanberichtigung 73B)          - Satzungsbeschluss -</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. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in Grün kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen (s. Anlage 01).

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### **Planungsanlass und Ziel der Planung**

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 WTCD 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 10 Grundstücken sowie die Umnutzung des ehemaligen Clubhauses zu Wohnzwecken vor.

### **Derzeitiges Planungsrecht**

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. Der Wald am östlichen Rand des Plangebietes wird als Wald im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Unterbringung der geplanten Entwässerungsleitungen wird die Waldfläche geringfügig in Anspruch genommen. Der

Waldeingriff ist ebenso im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a BauGB an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1174 angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Verfahren**

Für den Bebauungsplan wurde am 05.12.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 22.05.2013. Vom 25.06 bis 25.07.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Am 10.09.2014 ist der Offenlegungsbeschluss gefasst worden. Der Bebauungsplan 1174 lag vom 20.10. bis einschließlich 21.11.2014 öffentlich aus. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

### **Änderungen nach der Offenlage**

Aufgrund von Änderungen bzw. Ergänzungen der Planung (Überarbeitung des Entwässerungskonzeptes) nach der formellen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte eine zusätzliche Beteiligung der von der Änderung bzw. Ergänzung betroffenen Anlieger gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Infolge vorgebrachter Bedenken der betroffenen Anlieger wurde eine weitere Modifizierung der Planung (Entwässerungskonzept) notwendig, um mögliche Beeinträchtigungen der Angrenzer von vornherein auszuschließen. Der Planentwurf wurde in folgenden Punkten angepasst (siehe grüne Eintragungen im Bebauungsplan-Entwurf):

- Ergänzung einer hinweislichen Darstellung der zukünftig geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes und des angrenzenden Böschungsbereich bis zum Anschluss in der Dönberger Straße sowie die daraus resultierende Umwandlung der Festsetzung Wald in private Grünfläche aufgrund der Flächeninanspruchnahme für die geplanten Kanäle
- Streichung des festgesetzten Leitungsrechtes (zugunsten der Versorgungsträger) im Bereich der bestehenden Versickerungsanlage östlich des vorhandenen Clubhauses
- Vergrößerung der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze östlich des bestehenden Clubheims
- Verlagerung der Feuerwehr-Aufstellfläche nördlich des Clubheims auf die gegenüberliegende Seite; Anpassungen der Baugrenzen aufgrund der Verlagerung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche
- geringfügige Anpassungen im Bereich der Legende

Die erfolgten Änderungen bzw. Ergänzungen sind im Wesentlichen redaktioneller Art und berühren den Grundzug der Planung nicht. Die Anpassung des Planentwurfes nach der Offenlage erfolgte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Auslegung der Planung sowie Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 15.06.2015 bis einschließlich 29.06.2015 durchgeführt. Weitere Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich hieraus allerdings nicht.

Im Nachfolgenden fanden Verhandlungen zwischen dem Projektentwickler und einem angrenzenden privaten Grundstückseigentümer bezüglich der Nutzung seines Grundstückes zur Entwässerungsführung statt. Eine zeitnahe Übereinkunft kam aber leider nicht zu Stande, so dass das Planverfahren stockte und bis zur Klärung der Leitungsführung ausgesetzt werden musste. Im März 2018 konnte dieser Punkt nun abschließend geklärt werden, so dass nun der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst werden kann.

#### **Hinweis:**

Gegenüber dem Offenlegungsbeschluss aus dem Jahr 2014 (VO/0415/14) geänderte oder ergänzte Texte sind in den Anlagen 01, 02 und 04 grau hinterlegt.

### **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

Zu Ziel 1: Mit dem Bebauungsplan 1174 und der damit verbundenen Umnutzung der ehemaligen Tennisplatzanlage erfolgen eine bedarfsgerechte Anpassung des Plangebietes 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**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten. Alle Kosten, die bei der Entwicklung des Baugebietes anfallen (Erschließung, Waldumwandlung, Spielplatz) werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Entsprechende Regelungen sind in Verträgen zwischen der Stadt Wuppertal und dem Eigentümer aufgenommen worden.

### **Zeitplan**

2. Quartal 2018      Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes 1174

### **Anlagen**

Anlage 01	Abwägungsvorschlag
Anlage 02	Begründung
Anlage 03	Bebauungsplan
Anlage 04	Textliche Festsetzungen
Anlage 05	Flächennutzungsplanberichtigung