

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.03.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0241/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.04.2020	BV Oberbarmen	Entgegennahme o. B.
28.04.2020	BV Langerfeld-Beyenburg	Entgegennahme o. B.
30.04.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entgegennahme o. B.
Bebauungsplan 1233 - Löhrlen / Am Eckstein - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 109B) - Weiteres Vorgehen im Bebauungsplanverfahren -		

Grund der Vorlage

Informationen über das weitere Vorgehen im Bebauungsplanverfahren 1233 - Löhrlen / Am Eckstein -.

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Bezugnehmend auf den Sachstandsbericht für das Bauleitplanverfahren 1233 – Löhrrerlen / Am Eckstein – vom Januar 2020 (VO/1270/19) hat die Verwaltung einen Vorschlag für die weitere Entwicklung der Sportplatzfläche erarbeitet.

Für das Bebauungsplanverfahren 1233 wurde ein Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen auf dem Sportplatzgelände in Auftrag gegeben. Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Gutachten (vor allem Dolinen) ist eine wirtschaftliche Realisierung des vorgesehenen städtebaulichen Entwurfes (freistehende Einfamilienhäuser, s. Anlage 02) im Rahmen einer bislang geplanten Einzelvermarktung durch die Stadt Wuppertal nicht möglich. Auch ist das Risiko einer unsachgemäßen Bebauung durch private Bauherren zwingend zu vermeiden. Spätere Schadensansprüche gegen die Stadt sind auszuschließen.

Die Fläche soll daher an einen Projektträger verkauft werden. Dazu muss aber der ursprünglich angedachte städtebauliche Entwurf mit der Einzelhausbebauung modifiziert werden, damit das Projekt wirtschaftlich tragbar wird.

Die Verwaltung kann sich eine verdichtete Bebauung dieser Flächen mit Doppel- und Reihenhäusern durch seine exponierte Lage sehr gut vorstellen (s. Anlage 01). Die vorhandenen und geplanten Infrastrukturen können die zusätzlich geplanten Wohneinheiten problemlos aufnehmen. Gleichzeitig kann ein höherer und immer noch steigender Wohnungsbedarf gedeckt werden. Wuppertal hat aufgrund des derzeitigen Bevölkerungswachstums und gesellschaftlicher Entwicklungen einen erhöhten quantitativen Bedarf an Wohneinheiten. Eine Erhöhung möglicher Wohneinheiten auf einer Entwicklungsfläche fügt sich daher grundsätzlich in die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung ein. Qualitativ herrscht dabei auch insbesondere im Segment neu gebauter, selbstgenutzter Wohnhäuser für Familien ein Mangel auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt. Das betrifft gleichermaßen Reihen- und Einfamilienhäuser sowie Doppelhaushälften. Mit Angeboten in diesem Segment kann auch die Abwanderung ins Umland verhindert werden (vgl. Stadtentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal).

Das städtische Grundstück wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit Baurecht im Rahmen eines Höchstgebotsverfahrens veräußert.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	II. Quartal 2020
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2020
Rechtskraft	I. Quartal 2020

Anlagen

Anlage 01	Erste städtebauliche Entwurfsvariante mit verdichteter Bebauung (Nördlich der Haupterschließung Doppel- und Reihenhäuser, südlich davon an den Stichstraße Doppelhäuser. Insgesamt 38 Wohneinheiten)
Anlage 02	Ursprünglicher städtebaulicher Entwurf mit freistehenden Einfamilienhäusern (18 Wohneinheiten)