

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8419 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2004
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1976/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>16.03.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.05.2004</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1018 -Steinhauser Bergstraße- Offenlegungsbeschluss Priorität 2</b>		

### Grund der Vorlage

Bauleitplanverfahren Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße-  
Offenlegungsbeschluss  
Priorität 2

### Beschlussvorschlag

1. Das Bauleitplanverfahren umfaßt den Geltungsbereich des Flurstückes 57 oberhalb des Weges Steinhauser Berg und westlich der Steinhauser Bergstraße, gelegen entlang der Stadtgrenze von der vorhandenen Bebauung bis zum Weg Steinhauser Berg und in einer Tiefe bis zum Hölkesöhder Bach –wie aus der Anlage 02 ersichtlich-.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße- wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden

### Unterschrift

Uebrick

## Begründung

Am 14.06.1999 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1018 –Steinhauser Bergstraße- gefasst. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für freistehende Einfamilienhäuser in dem Bereich Langerfeld, Planungsraum Steinhauser Berg. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine bislang als Weidefläche genutzte Freifläche in der Randlage der Stadt Wuppertal in direkter Angrenzung zum Gemeindegebiet der Stadt Schwelm. Von dem gesamten Plangebiet wird allerdings nur eine geringe Teilfläche im Bereich der Steinhauser Bergstraße für die wohnbauliche Nutzung in Anspruch genommen. Das städtebauliche Konzept sieht dabei eine Bebauung der Fläche mit freistehenden Einfamilienhäuser vor, welche in einer lockeren Reihung entlang der Steinhauser Bergstraße geführt werden. Aufgrund von vorhandenen Restriktionen im Plangebiet, wie einzuhaltenen Abstände von der Hochspannungsfreileitung sowie von dem südlich angrenzenden Wald, können von den ursprünglich anvisierten 10-12 Häusern nur noch ca. 8 Häuser im Plangebiet realisiert werden. Da die zur Erschließung des Plangebietes dienende Steinhauser Bergstraße fast in Gänze im Stadtgebiet der Stadt Schwelm liegt, ist im Verfahren eine enge Beteiligung der Stadt Schwelm gerade hinsichtlich der Straßenplanung erfolgt.

Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) inkl. der Stadt Schwelm am 08.05.2000 und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger am 10.07.2002, konnte nunmehr die Planung soweit konkretisiert werden, dass die Offenlage des Planes erfolgen kann.

## Kosten und Finanzierung

Nach vorläufiger Kalkulation werden durch das Planverfahren Straßenausbaukosten in Höhe von ca. 174.000€ entstehen. Im ungünstigsten Fall, ohne hälftige Kostenbeteiligung von Seiten der Stadt Schwelm, hat die Stadt Wuppertal diese Kosten in Gänze zu tragen. Diese Straßenausbaukosten sind nach Einschätzung des R 104 größtenteils **nicht** erschließungsbeitragsfähig. Daher müssen die Straßenausbaukosten aus den Verkaufserlösen finanziert werden, da für den Ausbau der Steinhauser Bergstraße im Haushaltsentwurf keine Haushaltsmittel eingeplant wurden. Den voraussichtlichen Straßenausbaukosten steht ein zu erwartender Verkaufserlös aus den Grundstücksverkäufen gegenüber. Laut Grundstücksbewertung ist für das Plangebiet ein Bodenwert von ca. 230 € pro m<sup>2</sup> anzusetzen. Hieraus ergibt sich für die 8 Baugrundstücke (insgesamt 6000 m<sup>2</sup>) ein rechnerischer Bodenwert von 1.380.000€. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Aufwendungen für den Straßenausbau durch die Verkaufserlöse der Baugrundstücke gedeckt werden können.

## Anlagen

- Anlage 01 – Begründung zum Bebauungsplan-
- Anlage 02 – Rechtsplan-
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Protokoll der Bürgerdiskussion
- Anlage 05 – Datenblatt-