

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.06.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0833/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.08.2005	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
06.09.2005	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
21.09.2005	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
26.09.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 772 A- Östl. der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim - Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

1. Änderung der Kompensationsflächen / -maßnahmen für den Bebauungsplan Nr 772 A Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim
2. Aufhebung des Ratsbeschlusses Nr. 1033/99 der die Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 772 A innerhalb des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 772 B Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / In den Alten Loten sichern sollte.

Beschlussvorschlag

1. Die Aufhebung des Ratsbeschlusses Nr. 1033/99, der eine Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen im Nachbarplan Nr. 772 B verlangte, wird beschlossen.
2. Die Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 1(8) BauGB in Verbindung mit 13 (1) und (3) BauGB zur Änderung der festgesetzten Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes Nr. 772 A - Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim – wird beschlossen.
3. Die Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen findet auf den neu bestimmten Ausgleichsflächen im Sinne des § 9(1) 20 BauGB statt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Vohwinkeler Feldes sollte in den neunziger Jahren auf den städtischen Grundstücken östlich der Straße zur Waldkampfbahn durch den Bebauungsplan Nr. 772 zum Abschluss gebracht werden. Jedoch musste aufgrund der damaligen Einwände der Bebauungsplan nach Offenlage in die beiden Bebauungspläne Nr. 772 A und Nr. 772 B geteilt werden, wobei der Bebauungsplan Nr. 772 A am 09.09.1999 rechtskräftig wurde. Zwischenzeitlich wurden die festgesetzten Wohnbaupotentiale in diesem Bebauungsplan vollständig realisiert. Der Teilbereich Nr. 772 B wurde hingegen planungsrechtlich noch nicht abgeschlossen. Der nach Offenlegung gestoppte Bebauungsplan sollte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 22.03.1999 (Drs.1033 / 99) ausschließlich als Ausgleichsfläche zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 772 A festgesetzt werden.

Es besteht hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 772 A zur Umsetzung der eingenommenen Ausgleichsgelder ein akuter Handlungsbedarf. Eine Lage /- flächenmäßige Änderung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen oder ein Nachweis der Flächen an anderer Stelle.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 772 A weist Flächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen aus (siehe Lageplan): Auf der Fläche „In den alten Loten“ (1) sollte auf einer ca. 22.415 m² großen Ackerfläche eine Waldsaumpflanzung und eine Umwandlung in Grünland umgesetzt werden. Auf der Fläche Kahlenbusch (2) sollte entlang des bestehenden Waldes eine 10 breite Waldsaumpflanzung angelegt werden. An zweckgebundenen Geldern zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen stehen bisher 307.537 € zur Verfügung

Für den Nachweis anderer Kompensationsflächen zugunsten des Bebauungsplanes Nr. 772 A stehen keine ausreichenden Ersatzflächen in direktem Umfeld des Plangebietes zur Verfügung. Bei einer Inanspruchnahme des B-Planes 772 B mit dem Ziel (entsprechend dem Ratsbeschluss von 1999) den Geltungsbereich als Kompensationsfläche festzusetzen, würde gleichzeitig die ursprüngliche Zielsetzung für diesen städtischen Grundbesitz – nämlich den Bau von Einfamilienhäusern- endgültig aufgegeben.

Die bevölkerungsmäßige Entwicklung der Stadt macht es mittlerweile zwingend erforderlich die am 22.03.1999 – Drs. Nr. 1033/99 1999 vom Rat beschlossene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 772 B von potentiellern Wohnbauland zur Ausgleichsfläche neu zu überdenken. Als strategisches Ziel für die Entwicklung Wuppertals wurde die Umkehr des Abwanderungstrends definiert. Zu dessen Umsetzung gehört u.a. das Angebot von Grundstücken für den Bau familiengerechter Eigenheime in unterschiedlichen Größen und Typen. Im Bebauungsplangebiet Nr. 772 B könnten auf ca. 17.800 qm für diese Wohnform je nach Bauform ca. 50 – 60 Einfamilienhäuser entstehen.

Mit Entscheidung des Rates zum neuen Flächennutzungsplan ist durch die Darstellung dieses Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft die Entwicklungsrichtung zunächst einmal vorgegeben. Ziel sollte es dennoch sein, die Kompensationsmaßnahmen für den B-Plan 772 A auf neuen, weder für Landwirtschaft noch für Stadtentwicklung benötigten Flächen nachzuweisen und den Beschluss des Rates von 1999 aufzuheben. Dies eröffnet den politischen Spielraum, den Geltungsbereich des B-Planes 772 B als Reservefläche für die Errichtung

von Einfamilienhäusern langfristig zu erhalten. Die Bebauung der Fläche ist aus städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll, da eine abschließende Arrondierung des Siedlungskörpers „Vohwinkler Feld“ erfolgen würde. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche wäre denkbar, wenn andere Wohnbauflächen des FNP ausgeschöpft sind bzw. wenn ein Austausch gegen dargestellte Areale stattfindet.

Zur Lösung der Kompensationsproblematik ist die folgende Alternative erarbeitet worden.

Als neue Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. 772 A werden die **Kompensationsflächen Wolfsholz / Elsternbusch / Lüntenbeck / Saurenhaus** vorgeschlagen (siehe Anlage 2).

Alle Flächen befinden sich in städtischem Eigentum (siehe Lageplan) und sind zur Zeit im Landschaftspflegeprogramm enthalten und werden nicht von Landwirten bewirtschaftet. Die Pflege kann aus diesem Programm jedoch nicht langfristig sichergestellt werden, so dass die Bindung als Kompensationsflächen langfristig eine ökologische Entwicklung und Aufwertung der Flächen sicherstellt. Die Fläche Wolfsholz / Elsternbusch Nord hat eine Größe von ca. 7.500 m². Sie ist im Landschaftsplan Wuppertal Nord großteils als Naturschutzgebiet, teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Fläche soll extensiv als 1-schürige Wiese gepflegt werden. Eine zeitlich begrenzte Schafbeweidung wird zugelassen. Die Pflege und Entwicklung der Kleingewässer sowie der Kopfweiden dient ebenfalls der ökologischen Aufwertung der Fläche. Die Grünlandfläche Wolfsholz / Elsternbusch Süd mit einer Größe von ca. 2,3 ha liegt nördlich des Westfalenweges. Für den B-Plan Nr. 772 kann rund die Hälfte der Fläche (11.500 m²) angerechnet werden, die verbleibende Fläche soll an ein anderes Verfahren (B-Plan Nr. 963 Bahnstraße Ost) gebunden werden. Die Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Zwei weitere städtische Flächen befinden sich im Bereich Lüntenbeck im Gebiet des Landschaftsplans Wuppertal-Nord. Die Fläche „Lüntenbecker Weg“ hat eine Flächengröße von ca. 1,1 ha.

Die Fläche Saurenhaus befindet sich südlich der Autobahnauffahrt Wuppertal- Dornap mit einer Flächengröße von ca. 6.000 m². Diese 3 Flächen sollen als 1-schürige Glatthaferwiesen entwickelt werden.

Für die vorgeschlagenen 4 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,7 ha errechnen sich jährliche Pflegekosten in Höhe von ca. 5.800.- €.

Der eingenommene Kostenerstattungsbetrag kann im Rahmen eines Fondsmodells mit einem langfristigen Zinssatz angelegt werden, so dass die jährlich ausgeschütteten Zinsen die anfallenden Pflegekosten abdecken und somit eine dauerhafte Pflege der Flächen gesichert ist. Sollte der jährliche Zinsertrag über den Pflegekosten liegen, so steht dieser für sonstige Landschaftspflegemaßnahmen zur Verfügung.

Eine anderweitige Verausgabung des Geldes als im Bauleitplanverfahren Nr.- 772 A beschlossen (z.B. Ersatzgeld frei verwendbar für Landschaftspflegemaßnahmen) setzt ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes voraus.

Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Kosten ausgelöst

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	3. Quartal 2005
Offenlage	4. Quartal 2005
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2006
Rechtskraft	1. Quartal 2006

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan der Bebauungsplanbereiche Nr. 772 einschließl. Ausgleichsflächen

Anlage 2: Vorgeschlagene neue Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan Nr. 772 A