

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.05.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0337/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.08.2012	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
05.09.2012	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1174 - Worderberg/Dönberger Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 73 B) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Realisierung von ca. 10 Ein- und Zweifamilienhäusern auf einer derzeitigen Tennisplatzanlage.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und grenzt im Norden an die Bebauung Worderberg 11 bis 15 sowie Dönberger Straße 169 bis 173. Er schließt das Flurstück 174 sowie das Grundstück Dönberger Straße 171 mit ein. Im Süd-Westen schließt ein Landschaftsschutzgebiet an (vgl. Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1174 – Worderberg / Dönberger Straße – wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Der Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1174 angepasst.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Das Plangebiet wird derzeit als Tennisanlage mit Tennishalle, mehreren Außenplätzen und einem ca. im Jahr 2000 gebauten Clubheim (TC Dönberg) genutzt. Nach Angabe des Eigentümers ist die aufstehende Tennishalle stark sanierungsbedürftig und nur noch wenige Jahre (< 5) zu betreiben. Eine Sanierung stellt sich als nicht wirtschaftlich dar, da die Nutzerzahlen der Tennisanlage seit längerem eine negative Entwicklung aufweisen (dies wird auch durch die allgemein eher abflauende Entwicklung des Tennissports bestätigt). Der Eigentümer der Fläche möchte deswegen die Tennisnutzung auf dem Grundstück langfristig aufgeben und die Fläche der Wohnnutzung zuführen. Mit Blick auf die nach wie vor gegebene Nachfrage an attraktiven Baugrundstücken im Bereich Dönberg besteht hier die Möglichkeit im Siedlungsbereich Dönberg, unter Schutz des Außenbereiches, Baurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Alternative Tennisspielmöglichkeiten im Bereich Dönberg bestehen weiterhin an den Anlagen an der Horather Schanze sowie dem Rainbow Park.

Ziel der Planung ist die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit ca. 10 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken ab ca. 630 qm. Die Erschließung kann nach erster Einschätzung über einen privaten Stichweg von der Dönberger Straße aus, zwischen den Hausnummern 169 und 173, erfolgen (vgl. Anlage 02). Die in Detailpunkten noch zu konkretisierende Planung wird im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan Nr. 73 B entsprechend der geplanten Nutzungsänderung berichtigt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich derzeit eine Fläche für Sport- und Spielanlagen dar, diese soll in Wohnbaufläche geändert werden.

Das Areal ist als Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet und wurde nach erster Prüfung (Entnahme von Bodenmischproben) wie folgt bewertet: Geländemodellierung für Tennisplatz aus Erdaushub+Bauschutt. Erhöhte Pb-Gehalte in einer Mischprobe, hauptsächlich abfalltechnisches Problem, sensible Nutzung möglich. Ein Bodengutachten ist nach erster Einschätzung erforderlich.

Der bestehende potenzielle Nutzungskonflikt zwischen der Sport- und der Wohnnutzung wird mit der Planung aufgehoben.

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 derzeitigen Tennisplatzfläche, erfolgt eine bedarfsgerechte Anpassung der Planfläche sowie eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers.

Zu Ziel 2: Mit dem Bebauungsplan 1174 werden ca. 10 innerstädtische Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung entwickelt. Insbesondere Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geboten.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten.

Zeitplan

- 3. Quartal 2012 - Aufstellungsbeschluss
- 2. Quartal 2013 - Offenlegungsbeschluss
- 4. Quartal 2013 - Satzungsbeschluss
- 1. Quartal 2014 - Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1174
- Anlage 02 - Städtebaulicher Entwurf des Architekten
- Anlage 03 - Prüfkriterien Demografiecheck