

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.11.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0755/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.11.2016	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
08.12.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - - Aufstellungsbeschluss - Bauungsplan 1025 - August-Jung-Weg - - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses - Bauungsplan 222 - In den Birken / In der Beek - - Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Mit dem Aufstellungsbeschluss sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres in attraktiver Lage geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – erfasst im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg eine Fläche südwestlich der Straße August-Jung-Weg unterhalb der Bebauung 32 bis 34 bis zur südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche sowie östlich der Wohnbebauung Hosfelds Katernberg 7 bis 15, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren 1025 – August-Jung-Weg – wird beschlossen.
4. Die Aufstellung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 222 – In den Birken / In der Beek – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hoffelds Katernberg – erfasst im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg eine Fläche süd-westlich der Straße August-Jung-Weg unterhalb der Bebauung 32 bis 34 bis zur südlich angrenzenden Grün- und Waldfläche sowie östlich der Wohnbebauung Hoffelds Katernberg 7 bis 15. Das Plangebiet, mit einer Gesamtfläche von rd. 23.670 qm, umfasst die Flurstücke 933, 990, 991, 220, 414, 415 und teilweise 954 (Straße) der Flur 456 der Gemarkung Elberfeld (vgl. Anlage 01).

Das Plangebiet wird als Wiesenfläche (landwirtschaftliche Nutzfläche) genutzt. Nördlich und westlich grenzen die Wohnbereiche August-Jung-Weg / Hoffelds Katernberg an, die überwiegend durch freistehende Einfamilienhaus- und vereinzelt durch Reihenhausbebauung geprägt sind. Im Süden wird das Plangebiet durch Grün- und Waldbereiche begrenzt, an denen sich die Wohngebiete Falkenberg und Damaschkeweg / Julius-Lukas-Weg anschließen. Nord-östlich der Straße August-Jung-Weg schließt sich eine weitere landwirtschaftliche Nutzfläche, das Waldgebiet ‚Hasenberg‘ sowie weitere Siedlungsbereiche an.

Planungsanlass und Historie

Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 ist die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers anstrebt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1223 geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 überlagert einen Teilbereich des 2003 aufgestellten Bebauungsplanes 1025 – August-Jung-Weg –, dessen Zielsetzung es war, Bau-recht für ein aufgelockertes Wohngebiet zur Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung zu schaffen (vgl. Anlage 02). Insgesamt sollten ca. 20 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser entwickelt werden. Das Planverfahren 1025 ist aus verschiedenen Gründen bis heute nicht über den Aufstellungsbeschluss hinaus weiter verfolgt worden.

Zielsetzung des Planverfahrens

Die Nachfrage an Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser ist in Wuppertal nach wie vor hoch. Gemäß der Konzepte – Handlungsprogramm Wohnen 2009 / Wohnungsmarktstudie von 2014 – ist von einem allgemeinen Bedarf von ca. 200 Wohneinheiten im Eigenheimbau / Individualwohnungsbau pro Jahr auszugehen. Dabei ist anzumerken, dass beide Konzepte von einer Schrumpfung der Bevölkerung ausgehen. Aktuell steigt jedoch die Bevölkerungszahl, so dass dementsprechend auch von einem höheren Wohnungsbedarf auszugehen ist. Das Angebot an Wohnbauflächen dagegen ist im gesamten Stadtgebiet eher knapp. Im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg befinden sich neben der Umnutzung des ehemaligen Tennisplatzes an der Dönberger Straße / Worderberg für Einfamilienhäuser (insgesamt 10 Baugrundstücke / Bebauungsplan 1174) derzeit keine weiteren Flächen für den Einfamilienhausbau in Entwicklung. Die wesentlich größere Flächenentwicklung an der Holländischen Heide (Bebauungsplan 1173) ist auf eine sehr große Nachfrage getroffen und bereits vollständig entwickelt.

Um die Nachfrage an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Die zukünftige Anzahl an Baugrundstücken ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung von städtebaulichen, ökologischen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Aspekten zu prüfen. Mehrfamilien- oder Reihenhäuser sind an dieser Stelle nicht vorstellbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – soll der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1025 – August-Jung-Weg – aufgehoben werden. Die aus diesem Verfahren vorhandenen Gutachten (Entwässerung, Verkehr, Klima, Landschaft und Verkehr) werden auf ihre aktuelle Anwendbarkeit geprüft und bei Bedarf angepasst.

Des Weiteren soll der Teilbereich des seit 1969 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 222 – In den Birken / In der Beek – für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1223 aufgehoben werden (vgl. Anlage 03).

Im nächsten Verfahrensschritt werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die konkreten Planungsabsichten informiert. Diese in den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB geregelten Verfahrensschritte dienen dazu, den betroffenen Bürgern und Behörden schon in einem frühen Stadium der Planung Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

Derzeitiges Planungsrecht

Regionalplan

In dem derzeit gültigen Regionalplan (GEP'99) ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich, der restliche Teil als Waldfläche mit der Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ dargestellt. Aktuell befindet sich der Regionalplan in der Fortschreibung. Im Regionalplan-Entwurf (RPD) – Stand Juni 2016 – ist der im gültigen regionalplan (GEP'99) dargestellte Waldbereich in einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich angepasst worden. Die Freiraumfunktion ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘ sowie der Allgemeine Siedlungsbereich bestehen weiterhin unverändert.

Es ist geplant, im Bereich des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches die Baugrundstücke für die freistehende Wohnbebauung zu entwickeln. Der im Regionalplan dargestellte angrenzende Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich wird dadurch teilweise in den Randbereichen zum Allgemeinen Siedlungsbereich von den Gartenflächen der geplanten Wohnbebauung tangiert. Im Gesamten kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan 1223 den Zielen der Raumordnung entspricht.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der nördliche Teilbereich (Flurstücke 933, 990, 991 und 220) des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus stellt der FNP für die Wohnbaufläche einen Spielplatz der Kategorie B/C dar. Dieser Spielplatz ist durch den Projektträger herzustellen.

Der südliche Bereich des Plangebietes, der aus ökologischer Sicht für den Biotop- und Freiraumverbund bedeutend ist, ist im FNP als Grünfläche dargestellt. Eine Bebauung dieser Fläche ist aus diesem Grund ausgeschlossen. Die Fläche wird daher als mögliche Ausgleichsfläche für die mögliche Wohnbebauung gewertet. Gleichzeitig ist diese Fläche für den notwendigen Abstand zum Waldgebiet erforderlich.

Die Darstellungen des FNP werden im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht nötig ist.

Bebauungsplan

Neben dem Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren 1025 – August-Jung-Weg – (vgl. Anlage 02) besteht für diesen Siedlungsbereich seit 1969 Planungsrecht durch den Bebauungsplan 222 – In den Birken / In der Beek –. Dieser Plan setzt für die Grundstücke des Plangebietes 1223 Park- und Waldanlage fest. Für den süd-östlichen Teilbereich des Plangebietes besteht Baurecht für ein Restaurant (vgl. Anlage 04).

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

Mit dem Bebauungsplan 1223 wird die Realisierung von freistehender Einfamilienhausbebauung in einer sehr guten Wohnlage ermöglicht. Insbesondere für Familien werden hier gute Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt keine Kosten. Zur Übernahme der Planungskosten wurde zwischen dem Projektträger und der Stadt Wuppertal ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Zeitplan

IV. Quartal 2017	Offenlegungsbeschluss und Offenlage der Planung
I. Quartal 2018	Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes 1223

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich Bebauungsplan 1223
Anlage 02	Geltungsbereich Bebauungsplan 1025 – August-Jung-Weg –
Anlage 03	Bebauungsplan 222 und Bereich der Teilaufhebung
Anlage 04	Ausschnitt Bebauungsplan 222 – In den Birken / In der Beek –
Anlage 05	Demografie-Check