

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.07.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0564/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.09.2017	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
07.09.2017	BV Uellendahl-Katernberg	Entgegennahme o. B.
14.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 772 A - Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim - 1. Änderung - Erneuter Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Die realisierten Ausgleichsmaßnahmen werden planungsrechtlich nachvollzogen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 772 A – Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim – umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 772 A nördlich und östlich der Straße Zur Waldkampfbahn, wie in der Übersichtskarte von Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 772 A um die Flächen 1 und 2, wie in der Übersichtskarte von Anlage 1 näher kenntlich gemacht, wird beschlossen.
3. Die erneute Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 772 A – Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach

§ 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 772 – Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn – vom 06.05.1992 (Drs. 2512/92) und der Offenlegungsbeschluss (Drs. 4063/95-Neuf.) vom 01.12.1995 werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 772 B - Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / In den Alten Loten – aufgehoben (vgl. Anlage 4).

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die wohnbauliche Entwicklung im Bereich des Vohwinkeler Feldes sollte in den 1990er Jahren auf den städtischen Grundstücken nördlich und östlich der Straße zur Waldkampfbahn durch den Bebauungsplan 772 zum Abschluss gebracht werden. Aufgrund der damaligen Einwände ist der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung in die beiden Bebauungspläne 772 A - Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / Tierheim - und 772 B - Östlich der Straße Zur Waldkampfbahn / In den Alten Loten - geteilt worden. Der Bebauungsplan 772 A ist am 09.09.1999 rechtskräftig geworden. Zwischenzeitlich sind die festgesetzten Wohnbaupotentiale in diesem Bebauungsplan vollständig realisiert worden. Das Bebauungsplanverfahren 772 B ist hingegen nicht weiter geführt worden. Der nach der öffentlichen Auslegung gestoppte Bebauungsplan sollte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 22.03.1999 (Drs. VO/1033/99) zum damaligen Zeitpunkt ausschließlich als Ausgleichsfläche zugunsten des Bebauungsplanes 772 A festgesetzt werden. Dadurch wäre die ursprüngliche Zielsetzung für diese städtische Liegenschaft – der Bau von Einfamilienhäusern – endgültig aufgegeben worden. Dieser Beschluss ist jedoch am 14.11.2005 vom Rat der Stadt Wuppertal wieder aufgehoben worden (Drs. VO/0833/05). In diesem Zusammenhang ist auch der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 772 A gefasst worden, um die Ausgleichsflächen neu zuzuordnen. Die Ausgleichsflächen sind zwischenzeitlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 772 B realisiert worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 772 A soll nun die tatsächliche Entwicklung planungsrechtlich nachvollzogen werden. Da der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung inzwischen fast zwölf Jahre zurück liegt und sich die Ausgleichsflächen zwischenzeitlich teilweise geändert haben, ist nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss vorgesehen. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 772 A setzt folgende Flächen zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen fest: Auf der Fläche „In den alten Loten“ (Fläche 1) sollte ursprünglich auf einer ca. 22.415 m² großen Ackerfläche eine Waldsaumpflanzung und eine Umwandlung in Grünland umgesetzt werden. Auf der Fläche Kahlenbusch (Fläche 2) sollte entlang des bestehenden Waldes eine 10 m breite Waldsaumpflanzung angelegt werden (s. Anlage 1).

Die Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan 772 A sind zwischenzeitlich jedoch auf den Flächen Wolfsholz / Elsternbusch, Lüntenberg und Saurenhaus durchgeführt worden (siehe Anlage 3). Alle Flächen befinden sich in städtischem Eigentum, waren im Landschaftspflegeprogramm enthalten und werden seit 2008 bereits aus Mitteln des Bebauungsplanverfahrens gepflegt. Die Flächen waren vorher nicht von Landwirten bewirtschaftet. Die Pflege konnte aus dem Landschaftspflegeprogramm aufgrund fehlender Mittel nicht sichergestellt werden, so dass die Bindung als Kompensationsflächen langfristig eine ökologische

Entwicklung und Aufwertung der Flächen sicherstellt. Die Fläche „Wolfsholz / Elsternbusch West“ (Fläche A) hat eine Größe von ca. 2.800 m². Sie ist im Landschaftsplan Wuppertal Nord größtenteils als Naturschutzgebiet, teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Die Fläche wird extensiv als 1-schürige Wiese gepflegt. Die Grünlandfläche „Wolfsholz / Elsternbusch Ost“ (Fläche B) mit einer Größe von ca. 23.000 m² liegt nördlich des Westfalenweges. Für den Bebauungsplan 772 A kann rund die Hälfte der Fläche (11.500 m²) angerechnet werden, die verbleibende Fläche ist an ein anderes Verfahren (Bebauungsplan 963 - Bahnstraße Ost -) gebunden worden. Die Fläche ist im südlichen Bereich als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt; der nördliche Bereich mit dem Quellgebiet des Elsterbusch Siefen als Naturschutzgebiet. Beide Kompensationsflächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 431 – Elsternbusch – der in diesen Bereichen öffentliche Grünflächen mit verschiedenen Zweckbestimmungen festsetzt (Parkanlage, Kleingärten, Spielwiese etc.). Die Kompensationsflächen befinden sich in den Quelleinzugsbereichen, für die aus ökologischer Sicht eine Nutzung als Kleingärten dauerhaft nicht in Betracht kommt. Zwei weitere städtische Flächen befinden sich im Bereich Lüntenbeck im Gebiet des Landschaftsplans Wuppertal-Nord. Die Fläche „Lüntenbecker Weg“ (Fläche C) hat eine Flächengröße von ca. 9.000 m². Die Fläche „Saurenhaus“ (Fläche D) befindet sich südlich der Autobahnabschlussstelle Wuppertal-Dornap mit einer Flächengröße von ca. 6.000 m². Diese Flächen werden als 1-schürige Glatthaferwiesen gepflegt und entwickelt. Im nördlichen Bereich der Fläche Saurenhaus werden Kopfweiden entlang des Baches Lüntenbeck gepflegt. Auch diese Flächen werden bereits seit 2008 aus Mitteln des Bebauungsplanverfahrens gepflegt. Der eingetragene Kostenerstattungsbetrag deckt die langfristigen Pflegekosten ab. Somit ist eine dauerhafte Pflege der Flächen gesichert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 772 A um die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsflächen 1 und 2 reduziert. Zielsetzung des ersten Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (Drs. VO/0833/05) war zusätzlich die Erweiterung des Geltungsbereiches um vier neue Teilflächen und Festsetzung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Da sich zwischenzeitlich die Flächen teilweise geändert haben, wird der Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung erneuert; damit wird der bisherige Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung aus dem Jahr 2005 gegenstandslos. Abgesehen von den teilweise geänderten Flächenzuschnitten werden nun die Kompensationsflächen gem. § 1a Abs. 3 BauGB nicht festgesetzt, sondern als Hinweis dargestellt. Da es sich um städtische Flächen handelt, sind planungsrechtliche Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarungen nicht erforderlich.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 772 B soll weiterhin als potentielle Reservefläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorgehalten werden; sie ist im Handlungsprogramm Wohnen von 2009 als Potentialfläche Nr. 84, Kategorie Bebauungsplan in Aufstellung, benannt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal wird dieser Bereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es werden alle verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bebauungsplan 772 B aufgehoben, da im Falle einer zukünftigen Entwicklung dieser Fläche ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und der FNP geändert werden müsste. Bei diesen Beschlüssen handelt es sich um den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes 772. Der rechtskräftige Bebauungsplan 772 A bzw. dessen 1. Änderung werden davon nicht tangiert.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0

Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen **0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Ausgleichsmaßnahmen haben keine Auswirkungen auf die demografische Entwicklung.

Kosten und Finanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Kosten ausgelöst

Zeitplan

Öffentliche Auslegung	4. Quartal 2017
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2018
Rechtskraft	1. Quartal 2018

Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan 772 A: Entwurf zur 1. Änderung, Planteil 1
Anlage 2: Bebauungsplan 772 A: Entwurf zur 1. Änderung, Planteil 2
Anlage 3: Bebauungsplan 772 A: Entwurf zur 1. Änderung, Planteil 3
Anlage 4: Bebauungsplan 772 B: Geltungsbereich