

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.05.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0699/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.05.2021	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
25.05.2021	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
10.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1233 - Löhrlen/ Am Eckstein - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 109B) - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung einer Fläche für ein Fußballkleinspielfeld und für Wohnbebauung auf einem untergenutzten Sportplatz.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1233 – Löhrlen / Am Eckstein – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss abgeändert und auf die Fläche des ehemaligen Sportplatzes Löhrlen und den neu geplanten Fußweg bis zur Straße Löhrlen sowie den südlichen Teil des Fußweges Am Eckstein bis zur Straße Bramdelle reduziert – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein (s. Anlage 04).
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1233 – Löhrlen / Am Eckstein – einschließlich der Begründung wird (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 08.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1233 – Löhrrerlen/ Am Eckstein – gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Tennenplatz des Fußballvereins TSV Fortuna Wuppertal künftig für ein Fußballkleinspielfeld und für Wohnbebauung zu nutzen. Die noch zum Aufstellungsbeschluss angedachte Tageseinrichtung für Kinder soll gem. § 34 BauGB auf dem Grundstück Hannoverstraße Ecke Löhrrerlen realisiert werden. Hierfür liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Der dort noch bis Ende 2019 ansässige Tennisverein hat die Fläche aufgrund stark sinkender Mitgliederzahlen freigegeben.

Durch die Verlagerung der Tageseinrichtung für Kinder kann das geplante Kleinspielfeld jetzt in einer Größe von 35 x 55 m (vormals 35 x 40 m) entstehen. Zudem sollen zusätzlich auf der Fläche kleinere Anlagen für Leichtathletik realisiert werden, die insbesondere von den näher gelegenen Schulen als auch von der Öffentlichkeit mitgenutzt werden können.

Das neue Kleinspielfeld wird über den bestehenden Sportplatz an der Straße Löhrrerlen nur fußläufig erreichbar sein. Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung ist über die Zufahrt von der Straße Bramdelle (Fußweg Am Eckstein) westlich der Kleingärten geplant.

Nach dem Aufstellungsbeschluss bekam die Verwaltung den politischen Auftrag zu prüfen, ob die nördlich an den Planbereich grenzenden großen Grundstücke an der Hannoverstraße ein zusätzliches Baurecht im südlichen Bereich ihrer Grundstücke erhalten könnten. Aus stadtplanerischer Sicht sprach nichts gegen dieses Baurecht. Daraufhin fand eine Veranstaltung mit den besagten Eigentümern statt, die bis auf einen Eigentümer kein Interesse an einem Baurecht zeigten. Das Lärmgutachten kam aber zu dem Ergebnis, dass eine Wohnbebauung ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen auf diesem einen Grundstück nicht möglich sei.

Das Erschließungskonzept wurde daraufhin so überarbeitet, dass die Anwohner an der Hannoverstraße nicht direkt tangiert werden.

Während des Bebauungsplanverfahrens sind Hinweise durch die Untere Bodenschutzbehörde, den Geologischen Dienst und die Öffentlichkeit zum Baugrund und der Ascheschicht des Sportplatzes eingegangen.

Daraufhin wurde ein Geotechnischer Bericht zu den Untergrundverhältnissen auf dem Sportplatzgelände in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Sportplatzgelände im Bereich des sog. Schwelmer Massenkalks liegt. In den bis zu 25 m hohen Einschnittböschungen an der Nordbahntrasse – südwestlich des Baugrundstückes – steht der Fels überwiegend bankig an. Daneben sind aber auch Spalten und Hohlräume in der Felswand zu erkennen. Im Kalksteingebiet besteht eine latente Gefahr von Erdfällen (Verbruchtrichter bis zur Geländeoberfläche), die sich durch Einsturz von Decken über den beschriebenen Dolinen bis an die Geländeoberfläche trichterförmig durcharbeiten können.

Aufgrund des Bauuntergrundes (Dolinen, s.o.) ergeben sich erhöhte Kosten bei der Verlegung der künftigen Kanäle. Zudem müssen beim Bau der Wohnhäuser entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Standfestigkeit der Gebäude getroffen werden. Durch die Wohnbebauung kann es zu einer konzentrierten Regenwasserversickerung in dem Kalksteinuntergrund kommen. Das konzentrierte Regenwasser könnte die mit Lehm gefüllten Felsspalten auswaschen und so auch Dolinen ausspülen. Im Untergrund kann es dadurch zu einer fortschreitenden Erosion kommen, die an der Geländeoberfläche zu Senkungen bis hin zu Erdenbrüchen (mit mehreren Metern Durchmesser) führen können. Die verkehrlichen

Erschließungsmaßnahmen stellen sich darüber hinaus ebenfalls als sehr aufwändig dar. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine wirtschaftliche Realisierung des vorgesehenen städtebaulichen Entwurfs im Rahmen einer bislang geplanten Einzelvermarktung nicht möglich. Auch ist das Risiko einer unsachgemäßen Bebauung durch private Bauherren zwingend zu vermeiden. Hierüber wurde bereits in der VO/1270/19 und VO/0241/20 informiert.

Damit das Projekt wirtschaftlich überhaupt tragbar wurde musste der ursprüngliche Städtebauliche Entwurf mit der Einzelhausbebauung modifiziert werden, d.h. eine verdichtete Bebauung musste durch den Bebauungsplan zulässig sein. Der danach aufgezeigte städtebauliche Entwurf sah hauptsächlich Doppel- und Reihenhäuser vor, so dass maximal 37 Wohneinheiten entstehen konnten. Dieser Entwurf wies nach Beratungen mit der Politik eine zu hohe städtebauliche Dichte auf, wodurch der städtebauliche Entwurf nochmal überarbeitet wurde. Zusätzlich zu den Reihen- und Doppelhäusern sind in einem Bereich nördlich der geplanten Haupterschließung jetzt nur Einzelhäuser zulässig. Insgesamt können jetzt maximal 34 Wohneinheiten entstehen. Die ursprüngliche Erschließung über die Bramdelle und das Erschließungsgerüst soll beibehalten werden.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll das Grundstück an einen Projektträger veräußert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Sportplatzbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1233 im Sinne des zuvor geschilderten Entwicklungskonzeptes berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt (s. Anlage 05).

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 19.9.2016 bis zum 20.10.2016 statt. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Rahmen einer Abendveranstaltung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und finden sich in der Anlage 04 zu dieser Beschlussvorlage.

Kosten und Finanzierung

Das gesamte städtische Grundstück wird zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes mit Baurecht an einen privaten Bauträger veräußert. Der private Bauherr übernimmt die Kosten für die gesamten Erschließungsanlagen und die Lärmschutzwand. Es entstehen Kosten für die Errichtung des Kleinspielfeldes, die aus dem Haushalt von 209 (Sport- und Bäderamt) und aus dem Verkaufserlös des Grundstückes finanziert werden. Der Kämmerer stimmt der Vorlage zu.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2021
Rechtskraft	IV. Quartal 2021

Anlagen

- Anlage 01 Bebauungsplanentwurf
- Anlage 02 Begründung
- Anlage 03 Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 04 Würdigung
- Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung