

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:	13.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1792/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.01.2022	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
18.01.2022	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
26.01.2022	Sportausschuss	Empfehlung/Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
10.02.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
14.02.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1233 - Löhrrerlen / Am Eckstein - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 109B) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

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

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1233 – Löhrrerlen/ Am Eckstein – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1233 – Löhrrerlen/ Am Eckstein – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Das hintere Großspielfeld mit Rundlaufbahn (Tennenbelag) der Bezirkssportanlage Löhrrerlen wird als kommunale Sportstätte aufgegeben. Auf einem Teil dieser an den bestehenden Kunstrasenplatz angrenzenden Fläche soll ein Kunstrasen-Kleinspielfeld (35 x 55 qm) mit leichtathletischen Anlagen (Laufbahn/Weitsprung) errichtet werden.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 10.06.21 den Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 1233 – Löhlerlen/ Am Eckstein – gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen städtischen Tennenplatz mit Rundlaufbahn, der wie der benachbarte Kunstrasenplatz dem Fußballverein TSV Fortuna Wuppertal zur eigenverantwortlichen Nutzung vertraglich übertragen ist, künftig für ein Fußballkleinspielfeld und für Wohnbebauung zu nutzen.

In seiner Sitzung am 20.01.2016 hatte der Sportausschuss nach einer entsprechenden Stellungnahme des Stadtsportbundes den weiteren Planungen mit der Maßgabe grundsätzlich zugestimmt, dass eine Fläche von mindestens rd. 1500 qm für eine Freisportanlage (mit Kunstrasenspielfläche) verbleibt, die direkt an die Grundstücksfläche des vorhandenen Kunstrasenspielfeldes anschließt (vgl. VO/2036/15 vom 20.01.2016). In der Vergangenheit wurde der Tennenplatz sehr wenig genutzt. Der Verein sieht sich nicht mehr in der Lage, den sanierungsbedürftigen Platz für den Betrieb ausreichend zu pflegen. Er ist zurzeit aufgrund bestehender Unfallgefahren gesperrt.

Für den hoch frequentierten vorderen Kunstrasenplatz wird das Kunstrasenkleinspielfeld mit den vorgesehenen Spielfeldmaßen von 35 x 55 m eine sinnvolle Ergänzung sein und insbesondere den Jugendmannschaften des Vereins zu Gute kommen, wie sich auch bei anderen Modernisierungsmaßnahmen, z.B. Sportplätze Grundstr. und Hardenberg, gezeigt hat. Auch der Schulsport und die Öffentlichkeit (außerhalb der Vereinsnutzungszeiten) können davon profitieren. Zudem sollen zusätzlich auf der Fläche kleinere Sprunganlagen (Laufbahn/Weitsprung) für Leichtathletik realisiert werden, die von den näher gelegenen Schulen genutzt werden können.

Die noch zum Aufstellungsbeschluss angedachte Tageseinrichtung für Kinder soll gem. § 34 BauGB auf dem Grundstück Hannoverstraße Ecke Löhlerlen realisiert werden. Hierfür liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Der TfK-Bau und spätere Betrieb wird als Investorenmodell durch das Gebäudemanagement ausgeschrieben. 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) mit zusätzlichen leichtathletischen Nebenanlagen entstehen.

Das neue Kleinspielfeld wird über den bestehenden Sportplatz an der Straße Löhlerlen 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 Erdrutschen (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.

Gemäß der Beschlussvorlage (VO/0448/20) ist vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden, dass bei der bauleitplanerischen Entwicklung von Wohngebieten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eine Quote von 20 %, bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten vorzusehen ist. Der Beschluss gilt für alle Projekte mit Projektstart ab 2020, ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m². Dies soll vor allem im Hinblick auf die nicht ausgeschöpften Fördermittel der vergangenen Jahre dem Trend entgegenwirken, dass der soziale Wohnungsbau stagniert. Da es sich bei dem zu entwickelnden Bereich um eine städtische Fläche handelt, sollen sowohl die erforderliche Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als auch Klimakriterien für die zukünftigen Gebäude mit als Auflagen in den Kaufvertrag aufgenommen werden. Als Klimakriterien werden die Errichtung von Energieeffizienzhäusern 40 sowie unterirdische Zisternen zur Niederschlagswasserrückhaltung vorgegeben. Wo nachweislich aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine unterirdischen Zisternen umgesetzt werden können, müssen alternative Maßnahmen wie Regentonnen mitgeplant 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 öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 07.07.2021 bis zum 18.08.2021 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und der vorgeschlagene Umgang damit finden sich in der Anlage 04 zu dieser Beschlussvorlage.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
<ul style="list-style-type: none"> • Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern sind extensiv zu bepflanzen (Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets) 	<ul style="list-style-type: none"> • Tennenplatz mit Ascheschicht geht verloren, dafür werden begrünte Privatgärten geschaffen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Freilandklimatop geht verloren (Erzeugung von Frisch- und Kaltluftproduktion geht verloren)
<ul style="list-style-type: none"> • Neue Straßenbäume 	<ul style="list-style-type: none"> • Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima. 	<ul style="list-style-type: none"> • Stadt-Klimatop entwickelt sich (Wärmeinsel, ähnlich der umliegenden Bebauung, bildet sich aus)
<ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließung und entsprechend auch die Baufenster sind im Planbereich so angelegt, dass die Dächer der künftigen Gebäude immer nach Süden bzw. Süd-Westen ausgerichtet werden können, um erneuerbare Energien nutzen 		
<ul style="list-style-type: none"> • Als Auflage zum Kaufvertrag werden Energieeffizienzhäuser 40 sowie unterirdische Zisternen gefordert, um den Klimazielen und der Wasserrückhaltung möglichst gerecht zu werden. 		
<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung der GRZ im Bereich der geplanten Einfamilien- und Doppelhäuser auf 0,3 		
<p>Im Kaufvertrag und im Bebauungsplan werden viele Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken werden. Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, weil eine bislang unbebaute Fläche, wenn auch mit Tennenbelag versehen, bebaut werden soll.</p>		

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.

Über die Bereitstellung der insgesamt erforderlichen Baumittel von geschätzt 300.000 € für das Kleinspielfeld mit Weitsprunganlagen ist im Zuge des Haushaltsplanverfahrens 2022/23 zu entscheiden. Im Haushalt 2020/2021 wurde bereits ein Betrag von insgesamt 250.000 € etatisiert, der jedoch wegen absehbarer Kostensteigerungen um 50.000 € erhöht werden soll.

Zeitplan

Rechtskraft

I. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 Bebauungsplan

Anlage 02 Begründung

Anlage 03 Festsetzungen und Hinweise

Anlage 04 Abwägung

Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung