

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich                             | Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr             |
|   | Ressort / Stadtbetrieb                       | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung |
|   | Bearbeiter/in                                | Peter Wohlgemuth                                |
|   | Telefon (0202)                               | 563 6649  |
|   | Fax (0202)                                   | 563 8416  |
|   | E-Mail                                       | peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de             |
|   | Datum:                                       | 17.05.2004                                      |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>                          | <b>VO/0376/04</b><br>öffentlich                 |
| Sitzung am  | Gremium                                      | Beschlussqualität                               |
| <b>16.06.2004</b>   | <b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>          | <b>Anhörung</b>                                 |
| <b>29.06.2004</b>   | <b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b> | <b>Entscheidung</b>                             |
| <b>BPL 942 - Greuel - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)</b> |  |   |
| <b>Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches</b>        |  |   |
| <b>Offenlegungsbeschluss</b>  |  |   |
| <b>Priorität 1</b>  |  |   |

### Grund der Vorlage

Der Rat der Stadt hatte am 03.11.1993 den Beschluss gefasst, für den Bereich Möschenborn und Greuel einen Bebauungsplan aufzustellen. Insbesondere soll im Sinne der Beschlussfassung geprüft werden, inwieweit die noch vorhandenen Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Ortsbildverträglichkeit, der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet werden können.

### Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung der Bauleitpläne Nr. 942 - Greuel - (Flächennutzungsplanänderung- und Bebauungsplan) wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich um eine südlich der Museumsbahn und nordwestlich der Grundstücke Hülsberg Hs. Nrn. 52 bis 68 liegende Fläche erweitert, die im Nordwesten von einer Linie begrenzt wird, welche vom nordwestlichen Rand des Grundstückes Hülsberg 70 ausgehend und in nordöstliche Richtung verlaufend an die Trasse der Museumsbahn anschließt - wie in Anlage 10 abgebildet -.

2. Die Offenlegung der Bauleitpläne Nr. 942 - Greuel - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) für den Geltungsbereich westlich der Berghauser Straße zwischen den Grundstücken Haus Nr. 62 und 94 und östlich der Museumsbahntrasse, im Norden von einer Linie begrenzt, die vom südlichen Grundstücksrand Haus Nr. 62 ausgehend, in westlicher Richtung verlaufend an die Museumsbahntrasse anschließt, und im Süden von einer Linie begrenzt, die vom nordwestlichen Grundstücksrand Hülsberg Haus Nr. 70 ausgehend und in nordöstlicher Richtung verlaufend, wiederum an die Trasse der Museumsbahn anschließt - wie in Anlage 10 abgebildet - wird beschlossen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Uebrick

## **Begründung**

Bereits während der Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgeranhörung und auch in den Jahren danach wurden von Bürgern und Bürgerinitiativen Bedenken gegen die erarbeiteten Plankonzepte vorgetragen. Im Kern zielten diese Bedenken darauf ab, den landschaftlichen Belangen gegenüber weiteren Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet den Vorzug zu geben. Insbesondere wurde die landschaftliche Bedeutung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Hofschafft Greuel herausgestellt.

Die sorgfältige Abwägung der bisher vorgetragenen Äußerungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange findet ihren Ausdruck in dem nun vorliegenden Planentwurf, welcher gegenüber den ursprünglichen Überlegungen nur noch wesentlich reduzierte Bebauungsmöglichkeiten vorsieht.

Der Bebauungsplanentwurf ist nunmehr so weit entwickelt, dass er in allen Teilen realisierungsfähig ist und allen im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielsetzungen gerecht wird. Dabei hat die Prüfung ergeben, dass die im Plangebiet vorhandenen größeren zusammenhängenden Freiflächen für eine in früheren Jahren einmal erwogene Kleingartenanlage nicht geeignet sind.

Die lange Laufzeit des Verfahrens liegt in dem Umstand begründet, dass im Hinblick auf die Bereitstellung von Flächen für Entwässerungseinrichtungen mit hohem zeitlichen Aufwand Verhandlungen geführt wurden. Die Vermeidung von Zwangsmitteln rechtfertigte diesen Aufwand.

Um eine umfassende Kenntnis aller widerstreitenden Meinungen und gegebenenfalls noch nicht bedachter abwägungserheblicher Belange zu erhalten, soll der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 942 - Greuel - i. S. des § 3 Abs. 2 BauGB nun zu jedermanns Einsicht offengelegt werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aufgrund seines städtebaulichen Regelungsgehaltes nach Rechtskraft geeignet, den noch geltenden Durchführungsplan Nr.161 - Möschenborn- zu ersetzen.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches in westliche Richtung ergibt sich die Möglichkeit, einen landschaftlichen Eingriff ortsnah und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegend auszugleichen. Diese einbezogene Fläche befindet sich heute noch im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 300 - Berghauser Straße -, für den zwischenzeitlich ein Aufhebungsverfahren eingeleitet wurde.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal könnten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich geringe Kosten für die Übernahme von Verkehrsflächen im Bereich der Hofschafft Greuel entstehen. Dagegen stehen Einnahmeerwartungen durch Realisierung von Baurechten auf städtischem Grundbesitz, gelegen an der Greueler Straße.

## **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss II/04, Satzungsbeschluss IV/04, rechtsverbindlich I/05;

## **Anlagen**

- 01 Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 942 - Greuel -
- 02 Begründung zum Bebauungsplan Nr. 942 - Greuel -
- 03 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 942 - Greuel -
- 04 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- 05 Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- 06 Datenblatt aus B-Plan-Datei
- 07 Lageplan zur Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 161 - Möschenborn -
- 08 Lageplan zum Flächennutzungsplan (alte Fassung)
- 09 Lageplan zum Flächennutzungsplan (neue Fassung)
- 10 Bebauungsplanentwurf als Verkleinerung