



Regionale 2010 Projekt: Wasserquintett - Lupenraum "Ohler Wiesen"
Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Ohler Wiesen" (vereinfachtes Sanierungsverfahren) als Erweiterung des Sanierungsgebietes "Wupper-Innenstadt"

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	17.06.2008	Entscheidung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	11.06.2008	Vorberatung

Beschlussentwurf:

1.) Sanierungsgebiet „Ohler Wiesen“

Als Erweiterung des Sanierungsgebietes „Wupper-Innenstadt“, das 2001 als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 4 förmlich festgelegt wurde, wird der Bereich um die Ohler Wiesen zwischen Nordtangente (B 237) und Lüdenscheider Straße als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 3 und 4 förmlich festgelegt mit der Bezeichnung „Ohler Wiesen“.

Die Grenze des Sanierungsgebietes verläuft im Norden entlang der Nordtangente (B 237), im Osten umschließt es die Parkplätze der Firma Voss, weiter südlich wird die Grenze entlang der südlichen Parzellen der Lüdenscheider Straße gebildet. Im Westen verläuft die Grenze entlang der Wupper um den Festplatz Ohler Wiesen bis zum Sanierungsgebiet „Wupper-Innenstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke aus der Gemarkung Wipperfürth (siehe auch beigefügter Übersichtsplan):

- Flur 55 1237, 1261, 1578 teilweise, 1758, 1760, 1761, 1762, 1764, 1774, 1775, 1777 teilweise, 1778, 1779 teilweise, 1780 teilweise, 1781 teilweise, 1793 teilweise, 1810 teilweise, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1834, 1837, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847 teilweise, 1951, 1952, 1953, 1954, 1956, 1957, 1958, 1973, 1987 teilweise, 1989, 1990, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2065, 1159/267
- Flur 75 3, 10, 11, 12, , 17, 18, 19, 20, 23, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 58, 60, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175

Flur 76 392 teilweise, 460, 1001, 1002 ,1003, 1006 teilweise, 1007, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1022, 1023.

Flur 79 72, 428 teilweise

Flur 89 18, 19, 24 teilweise, 96 teilweise

Die Anwendung der Vorschrift des Dritten Abschnitts: „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB werden ausgeschlossen.

Teile des Sanierungsgebietes liegen in dem am 30.01.2001 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 73 Wupper-Innenstadt-Radium und im am 16.09.1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Ohl-/ Gartenstraße“ (einschl. 2. Änderung).

Die Sanierungssatzung ist in der Anlage beigelegt.

2.) Von den vorbereitenden Untersuchung wird entsprechend § 141 Absatz 2 BauGB abgesehen, da hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (siehe Begründung).

3.) Durchführungszeitraum der Sanierung

Gem. § 142 (3) BauGB ist die Sanierung in einer 7-Jahres-Frist durchzuführen. Die Frist beginnt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungskosten für die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes. Außerdem fallen Personalkosten für den förmlichen Verfahrensschritt und Kosten für die öffentliche Bekanntmachung gem. § 143 BauGB an.

Begründung:

In Erweiterung des Sanierungsgebietes „Wupper-Innenstadt“, das 2001 als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 4 förmlich festgelegt wurde, soll der Bereich um die Ohler Wiesen zwischen Nordtangente (B 237) und Lüdenscheider Straße als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 3 und 4 förmlich festgelegt werden mit der Bezeichnung „Ohler Wiesen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst den Bereich Ohler Wiesen mit angrenzender Bebauung entlang der Lüdenscheider Straße.

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und Ziele der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) wurden mit der Festlegung des

Untersuchungsgebietes am 02.10.1990 vom Rat für die gesamte Innenstadt einschließlich des jetzt vorgesehenen Geländes beschlossen. Aktuelle umfangreiche Beurteilungsunterlagen wurden im Rahmen des Sanierungsgebietes „Wupper-Innenstadt“ und der Rahmenplanung Ohler Wiesen, WGF erarbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Das Gebiet am Wupperbogen besitzt aufgrund der Lage an der Wupper und der Nähe zur Innenstadt wertvolle Potentiale, die heute untergenutzt sind. Das Erscheinungsbild ist teilweise durch städtebaulich unerwünschte bauliche Anlagen insbesondere im rückwärtigen Bereich der Lüdenscheider Straße geprägt. Die als Freizeit- und Sportanlagen angelegten Flächen sind in der Erfüllung ihrer Aufgaben durch mangelnde Erschließung und Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und Sicherheit erheblich beeinträchtigt. Der insgesamt desolate Zustand führt dazu, dass das Areal zunehmend als Angstraum in der Bevölkerung angesehen wird. Das Gebiet wird als wesentliches Angebot an Sport- und Erholungsflächen dem Bedarf in der Innenstadt unter Berücksichtigung der kulturellen und sozialen Aufgaben nicht gerecht.

Dem Gebiet kommt stadtstrukturell aufgrund der stadträumlichen Abfolge verschiedenster Angebote auf der Talachse eine zentrale Bedeutung als innerstädtische „Freizeitachse“ und Verbindung der Innenstadt mit dem Natur- und Landschaftsraum Wupper zu. Darüber hinaus stellt der Bereich am Wupperbogen ein ökologisch wertvolles Areal dar, das in der Vergangenheit durch menschliche Nutzungen zusehends eingeschränkt wurde.

Vor dem Hintergrund der immer größer werdenden Hochwasserproblematik, der Bedeutung des Areals als stadtnahes Erholungsgebiet und der Bedarfsdeckung an infrastrukturellen Einrichtungen insbesondere für Kinder und Jugendliche ist der Bereich Wupperbogen unter dem Leitziel „Leben an und mit der Wupper“ zukunftsfähig zu entwickeln. Dem Gebiet kommt zudem im Kontext der Regionalen 2010 „Wasserquintett“ und in Anlehnung an den Masterplan: grün der Regionale 2010 durch Lage an der Wupper und an dem die Kommunen verbindenden überregionalen Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse eine wichtige Funktion zu. Die angedachten Maßnahmen an und auf der Radtrasse sowie entlang der Wupper sind wichtige Elemente des Projektes „Wasserquintett“ und unterstützen das Gesamtkonzept. Der „Lupenraum Ohler Wiesen“ ist daher für die Stadt Wipperfürth ein wichtiges Regionaleprojekt im Rahmen der „Gesamtperspektive Wasserquintett“.

Unter den Oberzielen gem. § 136 BauGB *Entwicklung der baulichen Struktur im Sanierungsgebiet nach den heutigen Erfordernissen und Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteils, Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes* lassen sich als Ziele der Sanierung insbesondere benennen:

- Aufwertung und Gestaltung des Erholungs- und Freizeitbereichs Ohler Wiesen mit Schaffung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsangeboten und Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Raum
- Stadträumliche Integration: Verbesserung der Zugänglichkeit und Anbindung zur Innenstadt, Verbesserung der Erreichbarkeit und Einsehbarkeit der einzelnen Sport- und Freizeitangebote, Querbarkeit Lüdenscheider Straße
- Fahrverkehrsanknüpfung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderwegenkonzeptes des Projektes „Wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010
- Erlebbarmachen der Stadt an der Wupper und Gestaltung des Erlebnisraums Wupper unter Einbeziehung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinien (EU-WRRL)
- Rückgewinnung der Flusslandschaft
- Verbesserung der wasserwirtschaftlichen und wasserökologischen Situation, insbesondere Entschärfung der Hochwassersituation unter Berücksichtigung der EUWRRL
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße

Weitere Vorgehensweise

Für den Bereich Sportanlagen Ohler Wiesen und Wupperaue wurde vom Landschaftsplanungsbüro WGF Landschaft, Nürnberg ein Freiraum- und Nutzungskonzept entwickelt, das am 03.04.08. im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt vorgestellt und dem zugestimmt wurde. Dieses Konzept wurde inzwischen weiterentwickelt (Integriertes Handlungskonzept Sanierungsgebiet Ohler Wiesen) und berücksichtigt neben den Freiraumbereichen der Ohler Wiesen und der Wupper auch die Bebauung nördlich der Lüdenscheider Straße.

Als Zwischenergebnis wird das weiterentwickelte Konzept und die vorgesehene Zeitachse von dem beauftragten Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt.

Die Sommerpause wird genutzt, um notwendige Abstimmungsgespräche mit den Behörden zu führen und die Planung weiter zu konkretisieren, so dass das Integrierte Handlungskonzept mit Kosten- und Finanzierungsübersicht in der Ausschusssitzung am 27.08.2008 ausführlich vorgestellt werden kann.

Frist der Sanierungsdurchführung

Gem. § 142 (3) BauGB ist auch die Frist der Sanierungsdurchführung zu beschließen. Diese sollte 15 Jahre nicht überschreiten. Gegebenenfalls kann die Frist durch einen erneuten Beschluss verlängert werden. Zurzeit gehen Verwaltung und beauftragtes Planungsbüro davon aus, dass die Durchführung der angedachten Maßnahmen in einem 7-Jahres-Zeitraum möglich ist.

Begründung der Verfahrenswahl (vereinfachtes Verfahren gem. § 142 (4) BauGB)

Die im Sanierungsgebiet „Ohler Wiesen“ vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich und bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

Anlagen:

- Anlage 1 Sanierungssatzung
- Anlage 2 Übersichtsplan M. 1 : 5.000