



II - Stadt- und Raumplanung

**Regionale 2010 Projekt: Wasserquintett - Lupenraum Ohler Wiesen
Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Wupper - Innenstadt"
(vereinfachtes Sanierungsverfahren)
Teilbereich Ohler Wiesen - ein Projekt der Regionale 2010**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	16.09.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Sanierungsgebiet „Wupper – Innenstadt“

Der Teilbereich Ohler Wiesen (Wupperaue) ist Bestandteil des 1990 durch den Rat beschlossenen Sanierungsgebietes „Innenstadt“ (Innenstadt und Wupperaue). Für den Teilbereich Ohler Wiesen (Wupperaue) wird der Beschluss bestätigt sowie das Sanierungsgebiet gem. § 142 Abs.4 förmlich festgelegt. Der Bereich um die Ohler Wiesen zwischen Nordtangente (B237) und der Lüdenscheider Straße behält die Bezeichnung „Wupper – Innenstadt“.

Die Teilabgrenzung 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Wupper – Innenstadt - Radium“, Sanierungsgebiet „Wupper-Innenstadt“, der ebenfalls Bestandteil des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke aus der Gemarkung Wipperfürth (siehe auch beigegefügtter 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 teilweise, 1002 teilweise, 1003, 1006 teilweise, 1007, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1022, 1023, 1061 teilweise,
- 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 beigefügt.

2. Von den vorbereitenden Untersuchung wird entsprechend § 141 Absatz 2 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:

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

Demografische Auswirkungen:

keine

Begründung:

Das Sanierungsgebiet „Wupper-Innenstadt“ ist durch Sanierungsbeschluss aus dem Jahre 1990 als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 4 förmlich festgelegt worden. Nachdem im Jahre 2001 der Teilbereich „Wupper – Innenstadt – Radium“ (Bebauungsplan Nr. 73) durch den Rat beschlossen wurde und die Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt wurden, soll nun der Teilbereich um die Ohler Wiesen zwischen Nordtangente (B 237) und Lüdenscheider Straße als Sanierungsgebiet gem. BauGB § 142 Abs. 4 entwickelt werden ebenfalls mit der Bezeichnung „Wupper – Innenstadt“ (Teilbereich 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
- Fahrverkehrsanbindung: Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Gestaltung der Radwegtrasse als wesentliches Verbindungselement und Teil des Rad- und Wanderroutenkonzeptes des Projektes „Wasserquintett“ im Rahmen der Regionalen 2010

- Erlebarmachen 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 EU-WRRL
- Schaffung von stadtverträglichen Entwicklungsperspektiven im Bereich Lüdenscheider Straße

Weitere Vorgehensweise

Für den Bereich Sportanlagen Ohler Wiesen und Wupperrau wurde vom Landschaftsplanungsbüro WGF Landschaft, Nürnberg, ein Freiraum- und Nutzungskonzept entwickelt, das am 03.04.2008 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 um den 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 „Wupperbogen“ 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 sind.

Anlagen:

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