Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.08.2009
	Drucks.-Nr.:	**VO/0608/09** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.09.2009	**Bezirksvertretung Ronsdorf**	**Empfehlung/Anhörung**
29.09.2009	**Ausschuss Bauplanung**	**Entscheidung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V -Heidter Straße / Rädchen-
Änderung des Geltungsbereiches
-Offenlegungsbeschluss-

Grund der Vorlage
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes in Wuppertal –Ronsdorf

Beschlussvorschlag
1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V wird um eine nördlich des Grundstückes Heidter Straße Nr. 50 liegende Straßenfläche verkleinert und gilt nun für die südwestlich der Heidter Straße und der Straße Rädchen liegende Flächen bis ca. 40 m in die Grundstückstiefe, beginnend ab dem Grundstück Heidter Straße Nr. 50 und bis gegenüber dem Grundstück der Straße Rädchen Nr. 54, sowie für die davor liegenden Straßenflächen der Heidter Straße und der Straße Rädchen und des Kreuzungsbereiches der beiden Straßen, wie in der Anlage 05 kenntlich gemacht.

2. Die Straßenfläche der Heidter Straße sowie der Straße Rädchen sowie die Fläche des entlang der Heidter Straße liegenden Naturdenkmals werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

3. Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V – Heidter Straße / Rädchen – mit Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Meyer

Begründung
Südwestlich der Heidter Straße und der Straße Rädchen, in einer Stadtrandlage von Wuppertal-Ronsdorf soll auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V ein neues Wohngebiet entstehen. Der Antrag auf Einleitung des Verfahrens ist am 26.04.2007 eingereicht worden, der dazugehörige Einleitungsbeschluss ist am 16.10.2007 vom Ausschuss Bauplanung gefasst worden.

Ursprünglich war vorgesehen den Geltungsbereich des neu aufzustellenden VBP´s identisch mit dem „darunter liegenden" Bebauungsplan Nr. 311 zu fassen, den der VBP Nr. 1107 teilweise überplanen soll. Dementsprechend ist zum Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich des vorliegenden VBP´s gebildet worden. Da nun jedoch für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 311 ein selbständiger Beschluss gefasst wird (siehe Drucks. Nr. VO/0593/09), kann der Geltungsbereich entsprechend den Abgrenzungen des geplanten Vorhabens verkleinert werden. Dem zu Folge wird die vor dem Grundstück Heidter Straße Nr. 50 liegende Straßenfläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die Vorgaben für die geplante Bebauung waren einerseits die Berücksichtigung der dort vorgefundenen naturräumlichen Elemente und andererseits eine möglichst große Anpassung an die städtebaulichen Strukturen der Umgebung. Die Bebauung wird als Straßenrandbebauung realisiert. Der Ortsrand ist zu erhalten bzw. naturräumlich neu zu gestalten.

Der Antrag des Vorhabenträgers sieht eine einreihige Bebauung entlang der Heidter Straße und der Straße Rädchen vor, die aus sechs zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem freistehenden Einfamilienhaus besteht. Die geplanten Häuser lehnen sich mit ihrer Kubatur an die an der Heidter Straße bereits vorhandenen Wohngebäude an und sollen in aufgelockerter, offener Bauweise errichtet werden. Zwischen den einzelnen Häusern entstehen somit Sichtschneisen, die die Erlebbarkeit der dahinter am Rand des Siedlungsbereiches liegende Landschaft nach wie vor ermöglichen. Damit die Oberfläche der Baugrundstücke landschaftsgerecht gestaltet werden kann, sind die für die zukünftige Bebauung notwendigen Stellplätze - mit Ausnahme der Besucherstellplätze - in einer Tiefgarage zu realisieren. Die Oberfläche der Garagen ist gärtnerisch zu gestalten.

Aufgrund der entlang der Heidter Straße liegenden und zu berücksichtigenden flächenhaften Naturdenkmäler (Baumallee) sowie der Verkehrssicherheitsaspekte im Bereich der Kreuzung Heidter Straße / Rädchen, ist die Anbindung des Wohngebietes an die öffentlichen Straßen nur an wenigen Stellen möglich. So wird für die sechs Mehrfamilienhäuser nur eine Zufahrt für die Tiefgarage und Rettungsfahrzeuge vorgesehen. Die drei Einfamiliehäuser können an die Straße Rädchen angebunden werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger hat am 08.05.2008 stattgefunden. Dort sind vor allem Bedenken geäußert worden, die Bebauung könnte negativen Folgen für die umliegende Natur und Landschaft nach sich ziehen, unter anderem auch für die in der Nähe befindliche Quelle des Heusiepens. Desweiteren ist auf die von der Straße Rädchen ausgehende Lärmbelastung hingewiesen worden. Beide Aspekte sind im bisherigen Verfahren untersucht worden. Die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Landschaftsbild sollen durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese direkt hinter der geplanten Bebauung sowie einer Wildrosenhecke entlang der Freilandgrenze gemildert bzw. ausgeglichen werden. Durch diese Maßnahmen soll auch ein angemessener, neuer Ortsrand gebildet werden. Die Untersuchung der Lärmbelastung ergab eine geringfügige Überschreitung der Nachtwerte an den der Straße Rädchen zugewandten Fassaden, die jedoch durch entsprechende technische passive Schallschutzmaßnahmen zu beheben sind. Sowohl die Landschaftsersatzmaßnahmen als auch die Lärmschutzmaßnahmen werden entweder im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt oder im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung haben sich vor allem die Untere Landschaftsbehörde, die Untere Wasserbehörde sowie Stadt Remscheid maßgeblich geäußert. Die Untere Landschaftsbehörde möchte insbesondere die umliegenden Naturdenkmale in angemessener Weise bei der Ausweisung des neuen Wohngebietes berücksichtigt haben. Diese Belange sind bereits bei der Ausformung des Gebietes beachtet worden. Für die Straße Rädchen ist eine neue Straßeplanung ausgearbeitet worden, die mit ihrem Verlauf auf den Standort einer westlich des Grundstückes Rädchen Nr. 54 liegende und unter Naturschutz stehende Sommerlinde Rücksicht nimmt. Auch die entlang der Heidter Straße befindliche Baumallee soll im Gänze erhalten bleiben und nicht beeinträchtigt werden.
Die Untere Wasserbehörde legte vor allem Wert auf die Prüfung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort möglich wäre, und, ob durch die geminderten Einspeisungsraten die Quelle des Heusiepens beeinträchtig wäre. Die dazu durchgeführten Untersuchungen ergaben zum einem, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, und zum anderen, dass die Einspeisungsraten des Heusiepens um ca. 3 % gemindert werden und die Beeinflussung des Baches somit verträglich wäre.
Die Stadt Remscheid hat auf die bereits im Jahr 2004 im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal geäußerte Bedenken Bezug genommen und auf die negativen Auswirkungen der Planung sowohl auf den Heusiepen als auch auf das Landschaftsschutzgebiet Remscheid-Gelpe hingewiesen. Hinsichtlich der Beeinflussung des Heusiepens kann auf die Ausführungen zu den Bedenken der UWB hingewiesen werden und betreffend der Beeinflussung des Landschaftsschutzgebietes auf die zuvor beschriebene Minderungsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsschutzes.

Derzeitig befinden sich diese Flächen des geplanten Neubaugebietes noch im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Gelpe“, sind dort jedoch mit dem Entwicklungsziel „temporäre Erhaltung“ belegt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan für den Bereich der geplanten Wohnbaufläche gem. § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW außer Kraft. Unabhängig davon bleiben einige dort befindliche Landschaftselemente, und zwar der entlang der Heidter Straße vorhandene alte Baumbestand samt des darunter liegenden Gehölzbewuchses, mit ihrem Status als Naturdenkmale erhalten.

Kosten und Finanzierung
Die Kosten des Verfahrens und der Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger.

Zeitplan

1. Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2009
2. Satzungsbeschluss	I. Quartal 2010
3. Rechtskraft	I. Quartal 2010

Anlagen
Anl. 01. – Begründung zur Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V –Heidter Straße / Rädchen-
Anl. 02. – Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V –Heidter Straße / Rädchen-
Anl. 03. – Textliche Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V –Heidter Straße / Rädchen-
Anl. 04. – Vorhaben- und Erschließungsplan –Heidter Straße / Rädchen-
Anl. 05. – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V –Heidter Straße / Rädchen- mit dem Geltungsbereich des VBP´s Nr. 1107 V
Anl. 06 – Würdigung der Belange der Bürger und der Behörden
Anl. 07 – Protokoll der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB