

| | | |
|--|---|---|
| Bericht | Geschäftsbereich | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 18.12.2013 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/1104/13 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 04.02.2014 | BV Ronsdorf | Empfehlung/Anhörung |
| 12.02.2014 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen | Entscheidung |
| Städtebauliches Rahmenkonzept Ronsdorf - An den Friedhöfen / Kottsiepen | | |

Grund der Vorlage

Rahmenkonzept zur Qualifizierung einer Wohngebietsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Dem städtebaulichen Rahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Die im Rahmenkonzept formulierten Ziele und Inhalte sind im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

Einverständnisse

entfallen

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die evangelische Kirchengemeinde Ronsdorf möchte die in ihrem Eigentum befindlichen Flächen im Bereich „An den Friedhöfen / Kottsiepen“ entwickeln. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Teilbereiche sind bereits im FNP 2005 als Wohnbauflächen dargestellt, andere Teilbereiche sind als Friedhofserweiterungsflächen ausgewiesen, die jedoch zukünftig nicht benötigt werden. Die Flächen sind auch Bestandteil des Bebauungsplanes 266 aus dem Jahr 1973, der hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof ausweist.

Die Entwicklung von Wohnbauflächen an derartigen integrierten Standorten wird aus Stadtentwicklungssicht grundsätzlich als sinnvoll und notwendig angesehen, da trotz quantitativ ausreichendem Wohnungsangebot im Bestand noch qualitative Angebotsdefizite in bestimmten Marktsegmenten bestehen. So ist insbesondere ein Bedarf im Segment des Eigenheimbaus, aber auch ein Bedarf an Eigentumswohnungen in guter Lage festzustellen.

Zur Vorbereitung der Entscheidung über die Schaffung von Baurecht im Rahmen der vorbereitenden (Flächennutzungsplanänderung) und verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wurde mit der Kirchengemeinde die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes vereinbart. Dieses wurde von der Kirchengemeinde beauftragt und vom Büro bms-Stadtplanung in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung erstellt.

Der Untersuchungsraum der Rahmenplanung geht über die Flächen im Eigentum der Kirche hinaus und umfasst den gesamten unbebauten Bereich zwischen Lüttringhauser Straße, Kottsiepen, Schenkstraße und An den Friedhöfen. Erfasst wurden damit - bei einer Gesamtfläche von ca. 5 ha - neben den kirchlichen Flächen auch Flächen im Eigentum der Stadt sowie kleinere private Flächen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept hat die Aufgabe, die generelle Eignung von Flächen zur baulichen Entwicklung sowie die Tabuzonen herauszuarbeiten und eine städtebauliche Qualifizierung vorzunehmen. Da ökologisch sensible Grün- und Quellbereiche zu berücksichtigen waren, sind parallel zur Erstellung des Rahmenkonzeptes auch eine Entwässerungsstudie, ein biologisches Gutachten und eine Artenschutzprüfung im Auftrag der Kirchengemeinde erarbeitet worden. Hierin werden in Abstimmung mit den Fachbehörden Tabuzonen für die bauliche Entwicklung definiert und Entwässerungslösungen entwickelt, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Quellbereiche vermeiden.

Als Ergebnis der Rahmenkonzeption wird ein Entwurf entwickelt, der im westlichen und südöstlichen Teilbereich des Untersuchungsraumes Wohnbauflächen von etwa 1,8 ha darstellt und die Quell- und Grünbereiche im zentralen und nordöstlichen Bereich von einer Bebauung ausschließt. Der städtebauliche Entwurf definiert einen zentralen Bereich zur Niederschlagsversickerung und „Versorgung“ der Quellen. Dieser Bereich trennt die zu schützende Grünfläche im Norden von den Bauflächen im Westen und Südosten. Die westliche Baufläche eignet sich für Individualwohnungsbau, während die südöstliche Baufläche für Geschosswohnungsbau geeignet erscheint. Die potentiellen Bauflächen befinden sich überwiegend im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Ronsdorf, kleinere Teilflächen in Privateigentum. Mit den privaten Eigentümern wurde noch kein Kontakt aufgenommen, da die Gesamtflächenentwicklung auch ohne Einbeziehung dieser Teilflächen möglich wäre.

Die Details des städtebaulichen Entwurfs sind in dem beigefügten Plan dargestellt (Anlage 01), die Herleitung des Bebauungskonzeptes aus dem ebenfalls beigefügten Bericht „Städtebauliches Rahmenkonzept“ (Anlage 02) zu entnehmen.

Aus Stadtentwicklungssicht kann bei konsequenter Umsetzung des vorgelegten Rahmenkonzeptes ein stadtstrukturell integriertes und attraktives Wohngebiet entstehen.

Das städtebauliche Rahmenkonzept soll Grundlage für die zukünftige verbindliche Bauleitplanung sein. Die gegenseitige Verpflichtung auf die hier formulierten Ziele und Qualitäten ist durch städtebauliche Verträge im Rahmen der Bauleitplanung abzusichern.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

| | |
|---|----------|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen | + |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern | + |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | ○ |

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Entwicklung eines attraktiven neuen Wohngebiets wird dem Bedarf an Neubaugrundstücken entsprochen und die Wanderungsbilanz positiv beeinflusst. Zugleich werden durch die innenstadtnahe und integrierte Lage die kompakten Stadtstrukturen gestärkt.

Anlagen

Anlage 01: Städtebauliches Rahmenkonzept - Plandarstellung

Anlage 02: Städtebauliches Rahmenkonzept - Bericht