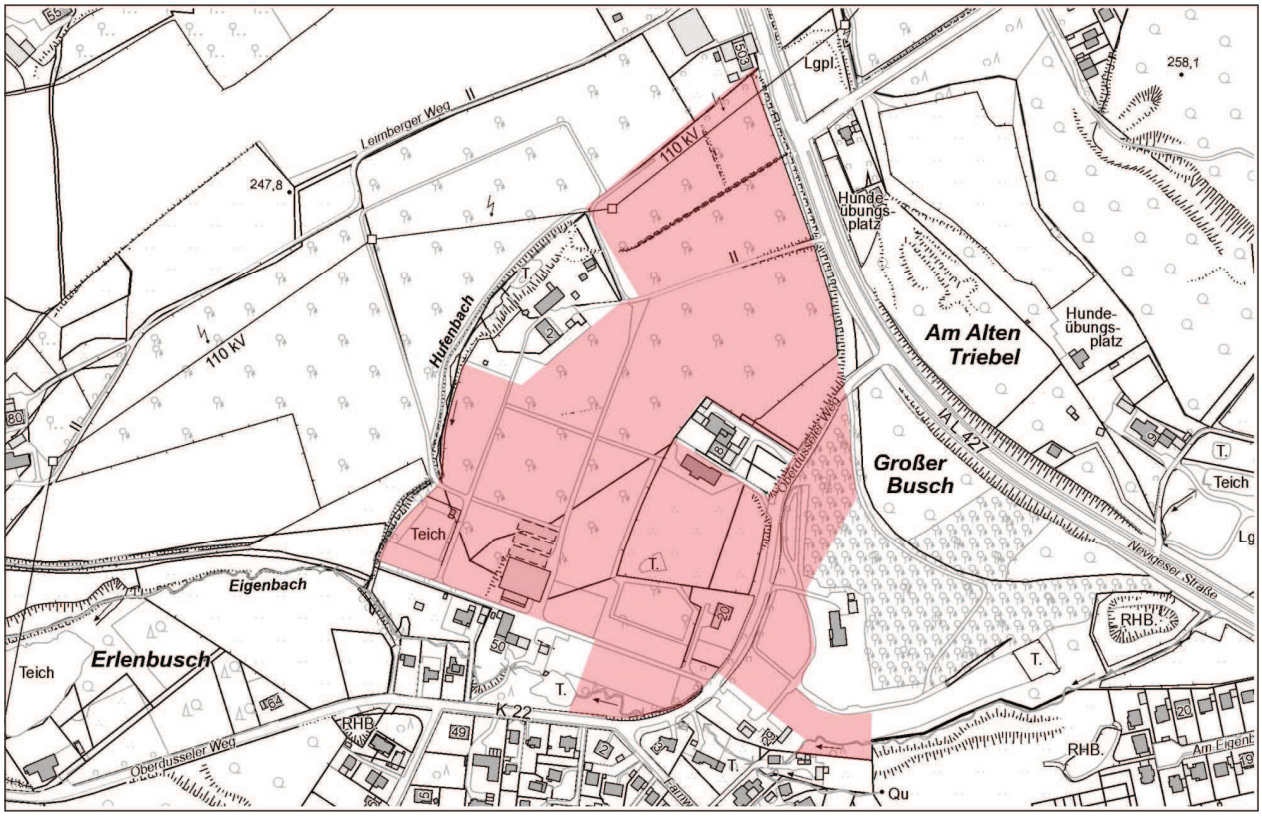


EXPOSÉ

OBERDÜSSELER WEG / NEVIGESER STRASSE



STADT WUPPERTAL / STADTENTWICKLUNG UND STÄDTEBAU

INHALT

I. PLANUNGSANLASS 03

II. POTENZIALFLÄCHE 03

II.1 Lage 03
II.2 Flächenbeschreibung 04
II.3 Planungsrecht..... 05
II.4 Eigentümer.....07
II.5 Infrastruktur 08
II.6 Umfeld..... ... 09
II.7 Umweltbelange 09

III. PLANUNG 10

III.1 Beurteilung..... 10
III.2 Plangebiet 11
III.3 Planerische Zielsetzung..... 11

HERAUSGEBER

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister
Ressort Stadtentwicklung und Städtebau
Abteilung 101.12
Bearbeitung: Barbara Günther

Stand 07.12.2021

I. PLANUNGSANLASS

Die Fläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße ist mit der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019) als neuer Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB-Reservefläche für Wohnen) im Regionalplan 2020 festgelegt worden.

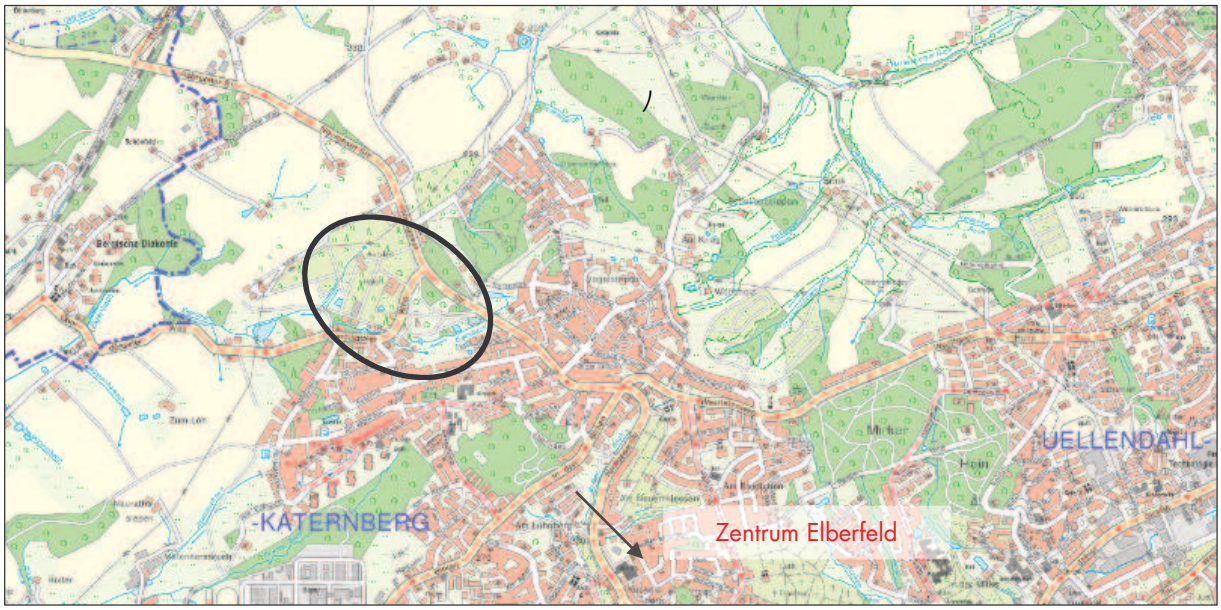
II. POTENZIALFLÄCHE

II.1 Lage

Die Potenzialfläche liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erweitert den Siedlungsbereich Eckbusch Richtung Norden.

Das Elberfelder Zentrum befindet etwa 3,5 km Luftlinie entfernt.

Das Plangebiet liegt an der Nevigeser Straße (L 427), die als Ausfallstraße die Stadt Velbert mit Wuppertal - Elberfeld verbindet und eine direkte Anbindung über die Autobahnanschlussstelle Wuppertal – Katernberg zur A 46 schafft.



01
Lage im Stadtgebiet
(eigene Darstellung nach WuNDa)

II.2 Flächenbeschreibung



02
Luftbild
(eigene Darstellung nach WuNDa)

Die Potenzialfläche wird durch die Nevigeser Straße im Norden, die Siedlung Eckbusch im Süden, den Hufenbach im Westen und die Siedlung Am Eigenbach im Osten begrenzt.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Flächen einer noch aktiven Baumschule, deren Betrieb kurzfristig aufgegeben werden soll.

Der Oberdüsseler Weg erschließt das Plangebiet von Norden nach Süden. Die innere Erschließung erfolgt derzeit über die Wirtschaftswege des Baumschulbetriebes.

Die Flächen westlich des Oberdüsseler Weges werden derzeit als Baumschulflächen intensiv genutzt. Auf dem Gelände befinden sich Wirtschafts- und Geschäftsgebäude, Treibhäuser und vereinzelte Wohngebäude.

Die Flächen östlich des Oberdüsseler Weges sind naturräumlich vielfältiger strukturiert mit kleineren Waldbereichen und einer Obstbaumwiese Richtung Eigenbach.

Die Topographie ist leicht bewegt und fällt insgesamt in Richtung Südwesten ab.

II.3 Planungsrecht

REGIONALPLAN

Im Regionalplan Düsseldorf wird seit Rechtskraft der 1. Änderung am 26.11.2020 der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Damit sind auf überregionaler Ebene die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf kommunaler Ebene geschaffen worden.

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN

Der RPD übernimmt die Funktion des Landschaftsrahmenplanes für die Planungsregion Düsseldorf. Der Landschaftsplan Nord der Stadt Wuppertal muss somit an die geänderten Festlegungen des RPD angepasst werden. Die im RPD festgelegten neuen ASB - Reserveflächen sind in ihrer Landschaftsstruktur temporär, das heißt bis zur Verwirklichung von Vorhaben der kommunalen Bauleitplanung zu erhalten. Eine Herausnahme der Potenzialflächen aus dem Landschaftsschutz kann nach Rechtskraft der kommunalen Bauleitplanung ohne gesondertes Verfahren erfolgen.

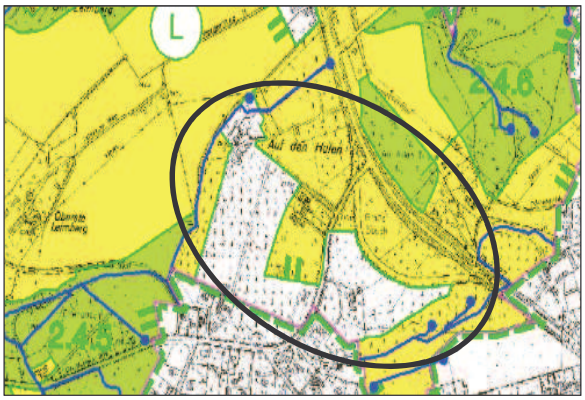


03
Auszug aus dem
Regionalplan Düsseldorf

LANDSCHAFTSPLAN NORD

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes verlaufen derzeit entlang der gartenbaulich intensiv genutzten Flächen.

Im Westen und Nordosten wird die Potenzialfläche durch den Hufenbach und den Eigenbach begrenzt, die bei weiteren Planungen zu berücksichtigen sind.

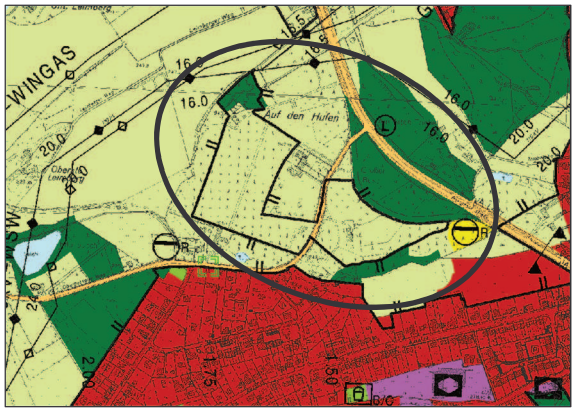


04
Auszug aus dem
Landschaftsplan Nord

.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal wird das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. An der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine unterirdische und eine oberirdische Hochspannungsfreileitung. Im Osten sind zwei kleinere Waldflächen und das Regenrückhaltebecken am Eigenbach dargestellt. Die Potenzialfläche schließt im Süden an die Wohnbauflächen der Siedlung Eckbusch an.



05
Auszug aus dem
Flächennutzungsplan

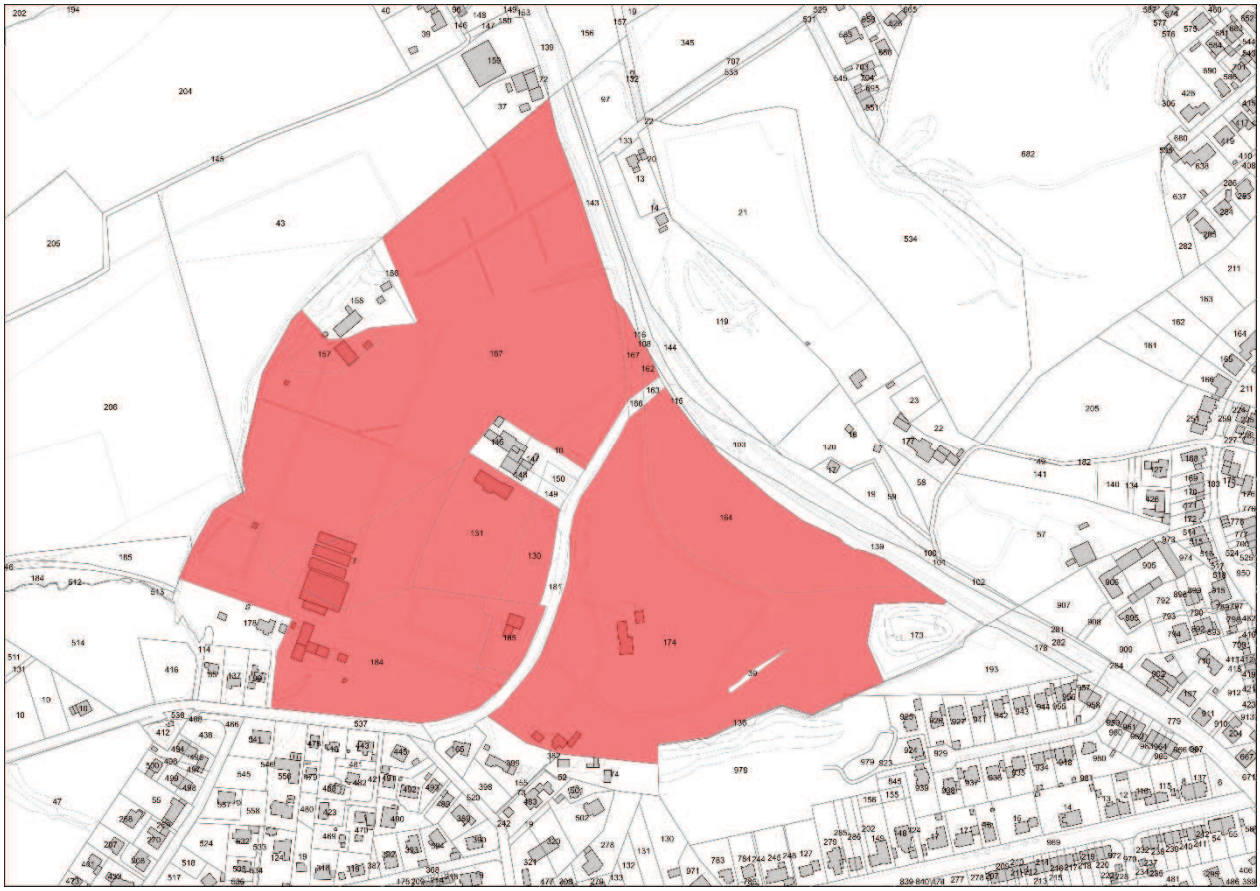
BEBAUUNGSPLANUNG

Es gibt keine Bebauungspläne im Plangebiet. Derzeit liegen die Flächen im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine wohnbauliche Entwicklung setzt die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts voraus (Änderung des FNP /Aufstellung eines BPlanes).



06
Bebauungsplanung
(Darstellung nach WuNDa)

II.4 Eigentümerstruktur



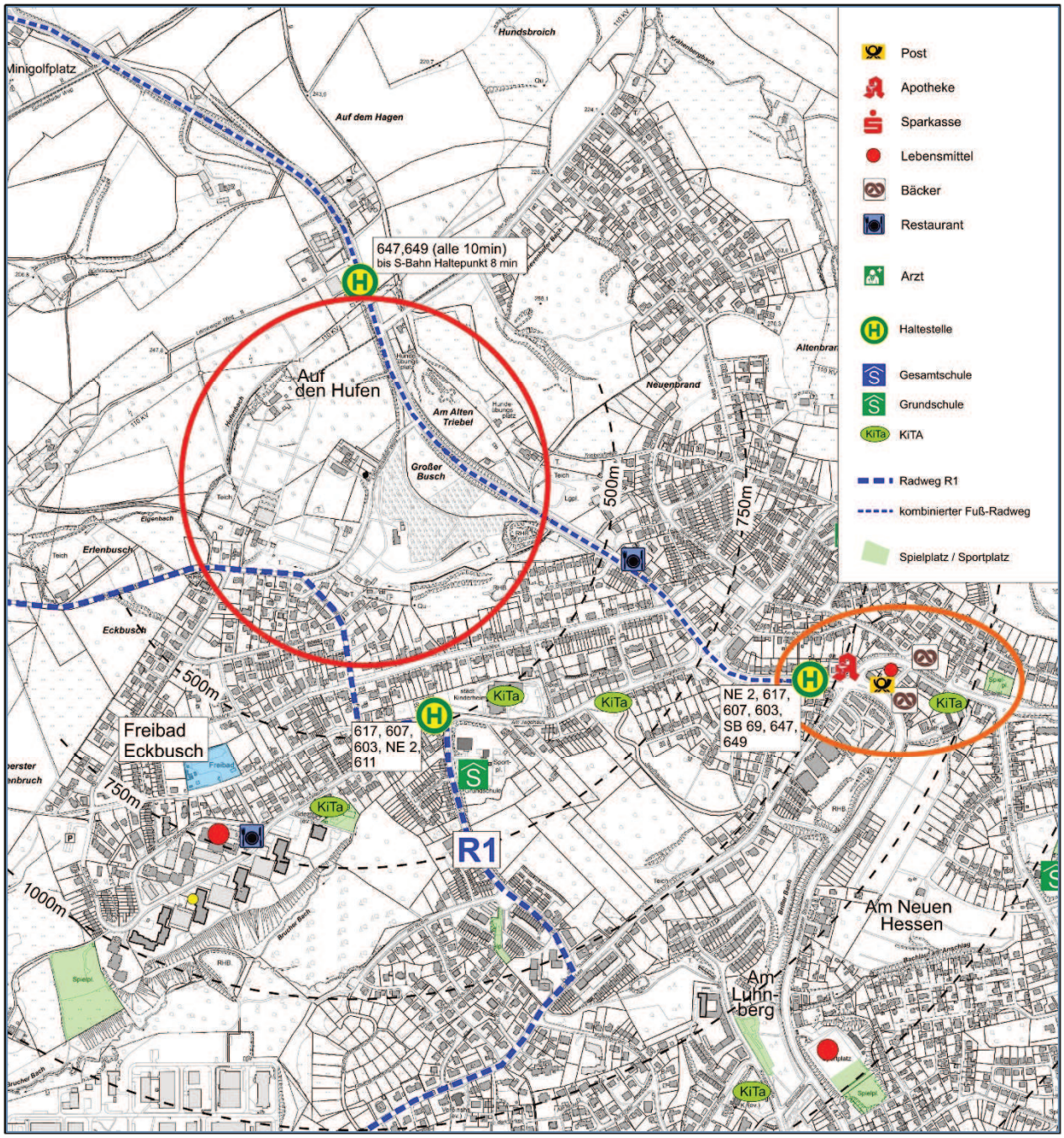
private Eigentümer - entwicklungsbereit

07
Eigentümer
(eigene Darstellung)

Die Potenzialfläche ist überwiegend in privatem Besitz eines einzelnen Eigentümers, der zusammen mit zwei weiteren Eigentümern kleiner Flurstücke Entwicklungsinteresse geäußert hat.

Der Oberdüsseler Weg befindet sich in städtischem Eigentum.

II.5 Infrastruktur



08
Infrastruktur
(eigene Darstellung)

Die Potenzialfläche liegt am Stadtrand, direkt angrenzend zum derzeitigen Siedlungsraum.

Im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf ist die Fläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße trotz der exponierten Lage am Stadtrand insbesondere aufgrund der guten Infrastrukturausstattung und ÖPNV-Anbindung als Allgemeiner Siedlungsbereich in den RPD aufgenommen worden.

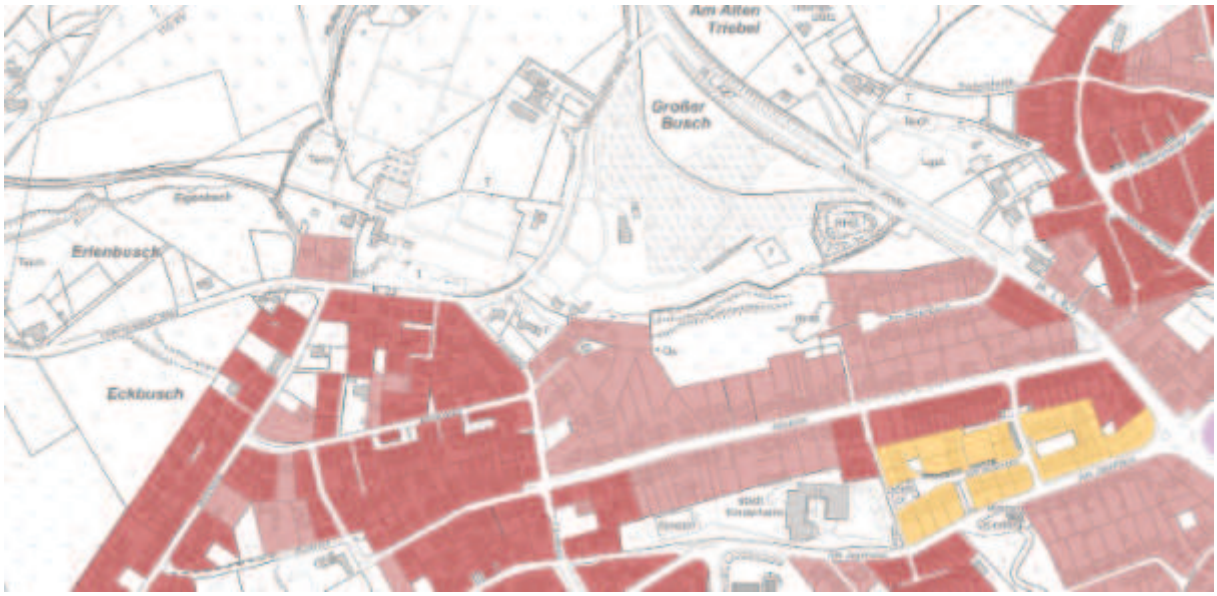
Die S-Bahn-Haltestelle Velbert Rosenhügel ist über die Buslinien 647 und 649 (Bushaltestelle Nevigeser Straße) in acht Minuten erreichbar.

Die Fläche ist an das Radverkehrsnetz der Stadt angebunden. Der R 1 verläuft direkt südlich angrenzend der Fläche (Oberdüsseler Weg). Ein kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nevigeser Straße schafft zudem eine Fahrradanbindung zur S-Bahn-Haltestelle.

Kindertageseinrichtungen und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Die nächste weiterführende Schule ist die Gesamtschule Uellendahl-Katernberg an der Nevigeser Straße (ca.1,7 km Luftlinie Entfernung).

Die Nahversorgung ist mit dem Supermarkt am Eckbusch und dem neuen Discounter an der Nevigeser Straße gesichert. Weiterer Lebensmitteleinzelhandel findet sich am Rosenhügel in Neviges.

II.6 Umfeld



09
Stadtraumtypen in der Umgebung laut Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal
(Stadt Wuppertal, WuNDa)

Legende:

Verdichtete Einfamilienhausgebiete	**Aufgelockerte Einfamilienhausgebiete**	**Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise**

Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird im Süden durch den Stadtraumtyp der verdichteten Einfamilienhausgebiete geprägt. Auch in der näheren Umgebung bestimmen Einfamilienhaussiedlungen das Siedlungsbild.

II.7 Umweltbelange

Die Potenzialfläche liegt am Stadtrand im Übergang zum vor allem landwirtschaftlich geprägtem Freiraum.

Im Norden des Plangebietes fließt der Hufenbach. Seine Quelle liegt an Nevigeser Straße, eine weitere im Plangebiet. Im Osten und Süden verläuft der Eigenbach mit seinen Quellen. Bei einer baulichen Entwicklung sind die Bachläufe und Quellen zu schützen und die erforderlichen Schutzabstände einzuhalten.

Von der Nevigeser Straße ist eine Belastung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Das Plangebiet ist aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung des Gartenbaubetriebes nicht vollständig versiegelt. Die Böden sind jedoch stark anthropogen überformt (Bodenverdichtung mit Schotter/Abdeckung mit wasserdurchlässiger Schutzfolie).

Die Fläche wird als Freilandklimatop mit starker Frisch- und Kaltluftproduktion sowie hoher Klimaaktivität eingeordnet.
Im Zuge einer baulichen Entwicklung müssen die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung berücksichtigt werden.

Eine Artenschutzprüfung und die Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen wird erforderlich.

III.PLANUNG

III.1 Beurteilung

Die Potenzialfläche kann als Brachfläche eingestuft werden. Sie ist trotz der Stadtrandlage aus ökologischer und siedlungsstruktureller Sicht grundsätzlich gut für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet.

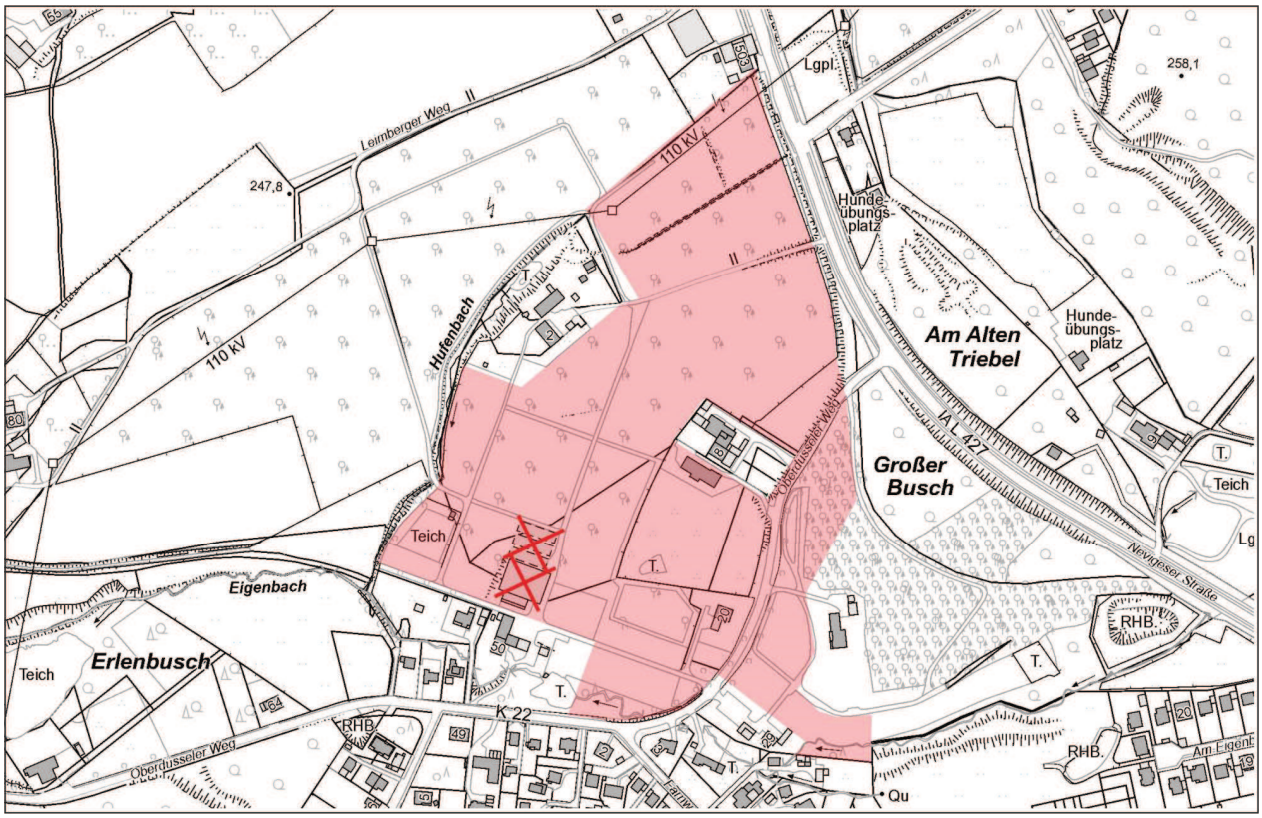
Westlich des Oberdüsseler Weges hat die intensive Nutzung durch den Gartenbaubetrieb die Flächen deutlich vorgeprägt. Die Böden sind stark verdichtet und im Laufe der Jahrzehnte anthropogen überformt worden. Östlich des Oberdüsseler Weges ist der Landschaftsraum weitgehend erhalten geblieben. Aufgrund seiner eher kleinteiligen und vielfältigen Struktur mit Waldbereichen, einer Obstbaumwiese und dem Eigenbach wird er in Teilen als schützenswert eingestuft.

Es wird empfohlen, eine wohnbauliche Entwicklung auf die derzeit intensiv genutzten Flächen zu beschränken. Schutzabstände zu vorhandenen Bachläufen (Hufenbach/Eigenbach) mit seinen Quellen und den Hochspannungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Insgesamt stehen mit der vorgeschlagenen Flächenabgrenzung rund 11 ha Potenzialfläche für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Der nachgewiesene hohe Wohnungsbedarf in Wuppertal lässt sich nicht allein über eine verstärkte Innenentwicklung decken. Es bietet sich hier die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum mittelfristig zur Verfügung zu stellen.

III.2 Plangebiet



X geplanter Abriss vorhandener Nebengebäude

10
Plangebiet
(eigene Darstellung nach WuNDa)

III.3 Planerische Zielsetzung

Es wird eine nachhaltige Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße angestrebt. Die siedlungsräumliche Lage der Potenzialfläche im Übergang zur freien Landschaft, angrenzend zu bestehenden überwiegend verdichteten Einfamilienhausgebieten bestimmt den Rahmen der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort.

Zielsetzung:

- Wiedernutzung einer Brachfläche unter besonderer Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte
- Entwicklung von Einfamilienhausbau in unterschiedlichen Typologien
- Sicherung und Aufwertung erhaltenswerter Landschaftsräume
- Realisierung von sozialem Wohnungsbau (20 %)
- Sicherung und Ausbau sozialer Infrastruktur

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird die Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens empfohlen. Der daraus resultierende Rahmenplan soll Grundlage für die weiteren Planverfahren sein.