

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V
- Heidter Straße / Rädchen -

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Sitzung

10. Februar 2010

Allgemeines

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße/Rädchen - eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Wie von der **Unteren Landschaftsbehörde** der Stadt Wuppertal (**ULB**) angeregt, wurde eine an der Heidter Straße gelegene und als Naturdenkmal festgesetzte Allee, eine ebenfalls als Naturdenkmal festgesetzte Linde an der Straße ‚Rädchen‘ und eine bestehende Hecke in die Planung integriert. Die vorhandene Obstwiese liegt innerhalb der überbaubaren Flächen und kann deshalb nicht erhalten werden. Dies wurde im Rahmen Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt. Als kompensatorische Maßnahmen werden verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie auf einer unmittelbar angrenzenden Weidefläche festgesetzt.

Die zu erwartenden Veränderungen des Wasserhaushaltes und die potentiellen Auswirkungen insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens wurden unter anderem aufgrund der Anregungen der **ULB** und der **Unteren Wasserbehörde** der Stadt Wuppertal (**UWB**) gutachterlich untersucht. Es sind laut des Gutachters trotz der verringerten Grundwasserneubildungsrate keine negativen Auswirkungen auf die unter Schutz gestellte Quelle des Heusiepens zu erwarten. Um die vorhandenen Blickbeziehungen in Richtung Südwesten zu erhalten, ist im Plangebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in den nur auf den dazu festgesetzten Flächen zulässig, ansonsten ausgeschlossen. Der durch die **ULB** angeregte Entfall des Hauses Nr. 8 ist jedoch nicht vorgesehen, die Lage des Gebäudes wurde hingegen nochmals überprüft und optimiert.

Die Untere Bodenschutzbehörde (**UBB**) hat eine Prüfung angeregt, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. Der Anregung der **UBB** konnte jedoch nicht gefolgt werden, da die Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und das kürzlich erarbeitete ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ die Fläche als Potentialfläche sieht. Die Nullvariante und eine räumliche Verlagerung scheiden somit aus.

Der Anregungen und dem Kompromissvorschlag der **Stadt Remscheid**, zum Schutz des Landschaftsbildes und der sonstigen Schutzgüter das Baufeld im BP 1107 V zu reduzieren oder alternativ eine Eingeschossigkeit festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden, da für das Plangebiet eine villenartige Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen ist. Es wurden jedoch entsprechende Festsetzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild in den B-Plan aufgenommen. Zudem wurde seitens der **Stadt Remscheid** nach der öffentlichen Auslegung eine Überprüfung der Berücksichtigung der Umweltbelange angeregt, damit die Belange eines Remscheider Bürgers hinreichend berücksichtigt werden, Naturqualitäten gesichert und seine Nutzungsmöglichkeiten (Nutzung der vorhandenen Teiche) erhalten bleiben. Da bereits ein entsprechendes hydrogeologisches Fachgutachten erarbeitet worden war, wurde auf eine erneute Überprüfung der hydrogeologischen Belange verzichtet.

Der **Beirat der Unteren Landschaftsbehörde** regt an, auf die geplante Bebauung aufgrund der Störung des Landschaftsbildes (Höhe und Dichte der sich nicht einfügenden Bebauung), der räumlichen Nähe zu unter Landschaftsschutz stehenden Flächen sowie zu schützenswerten Biotopen und Naturdenkmälern, der zu erwartenden und nur unzulänglich erfassten nachteiligen Auswirkungen auf den Heusiepen (Wassermangel), der unter Umständen aufgrund der größeren Erdbewegungen versiegenden Quellen und der kaum realisierbaren Pflege der Ersatzobstwiese grundsätzlich zu verzichten. Der Anregung des **Beirates der Unteren Landschaftsbehörde** wird jedoch nicht gefolgt, da die Auswirkungen auf den Heusiepen im Rahmen eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens ausreichend untersucht wurden (keine Auswirkungen zu erwarten) und ein Verzicht auf die Bebauung den Zielen der Stadtentwicklung entgegensteht. Diese Ziele werden höher gewichtet als die Auswirkungen durch die geplante Bebauung. Zudem können die Auswirkungen minimiert werden.

Seitens der **Öffentlichkeit (46 Anregungen in der Offenlage, flankiert durch ca. 2.700 Unterschriften)** wird ein grundsätzlicher Verzicht auf die geplante Bebauung aus den folgenden Gründen angeregt:

- Empfindliche (Zer)Störung des Landschaftsbildes und der vorhandenen Blickbeziehungen
- Mangelhafte Prüfung der Auswirkungen auf den Quellbereich des Heusiepens, der zugeordneten Biotope, das Grundwasser (Versiegen der Quellen, Reduzierung Wasserführung, mindere Wasserqualität)
- Fehlerhafter Umweltbericht
- Voreingenommene Prüfung der Standortalternativen
- Mängel im Schallgutachten
- Fehlende Neutralität der Fachgutachter
- Verfehlte Stadtentwicklungspolitik, fehlende Nachhaltigkeit, kein Bedarf für neue Wohnungen
- Fortgesetzter Landschaftsverbrauch, Zersiedelung
- Fragwürdiger Ausgleichsmaßnahmen
- Verlust an Naherholungs- und Lebensqualität
- Fehlerhafte Ermittlung Artenschutzbelange
- Zerstörung der ‚Grünen Lunge‘
- Zerstörung Spiel- und Erlebnisräume für Kinder

Den Anregungen der **Öffentlichkeit** wird im Wesentlichen nicht gefolgt, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sowie auf den Ergebnissen des Konzepts ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ beruht. Wie die Ergebnisse des letztgenannten Konzepts zeigen, besteht in Wuppertal trotz der Auswirkungen des demografischen Wandels (Bevölkerungsrückgang) und des derzeit stagnierenden Wohnungsmarktes eine Unterversorgung in den Segmenten ‚Neubaubedarf Eigenheimbau‘ und ‚Neubaubedarf Geschosswohnungsbau‘. Ein Verzicht auf neue Baugebiete hätte zur Folge, dass sich der Bevölkerungsrückgang in der Stadt Wuppertal zugunsten der Umlandgemeinden noch beschleunigen würde. Um diese Abwanderungstendenzen aufzuhalten, müssen aus städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Gründen Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Baulandmarktes getroffen und entsprechende Standorte definiert werden. Deshalb wird auch an dem Potentialstandort Heidter Straße/Rädchen festgehalten.

Der Wert des Plangebiets ist bekannt, weshalb die Auswirkungen der geplanten Bebauung auch im Rahmen verschiedener Fachgutachten untersucht wurden. Im Ergebnis der verschiedenen Fachgutachten zeigt sich, dass die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (und die geplante Bebauung) verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Obstwiese, Wildrosenhecke u. a. Pflanzmaßnahmen) zumindest rechnerisch ausgeglichen werden, so dass letztendlich keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Nach der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange wird der zukünftige Wert der geplanten Wohnbebauung durch die beschließenden politischen Gremien höher eingestuft als die Erhaltung des Plangebiets als Grünfläche.

Es ist auch keine weitere Vergabe von Fachgutachten vorgesehen, da die Ergebnisse der bestehenden Fachgutachten eine angemessene Einschätzung der Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens erlauben.

Die langfristige Sicherung der Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Obstbäume werden den zukünftigen Eigentümern zugeteilt und müssen von diesen langfristig entsprechend der vertraglichen Regelungen gepflegt werden. Die Obstbaumpflege (z. B. Rückschnitt, Ersatzpflanzungen u. a.) ist durch einen spezialisierten Gartenbaubetrieb vorzunehmen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur Umsetzung der vorliegenden Planung hätte die Möglichkeit bestanden, auf die geplante Bebauung zu verzichten (Nullvariante), eine andere Art der Bebauung (z. B. Einfamilienhäuser) vorzusehen, oder die vorgesehene Wohnbebauung auf andere Flächen innerhalb des Wuppertaler Stadtgebiets zu verlagern.

Bei einem vollständigen Verzicht auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V ‚Rädchen / Heidter Straße‘ (Nullvariante) und die geplante Wohnbebauung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. In diesem Fall hätten auch die Auswirkungen auf die Schutzgüter (z. B. Landschaftsbild) vermieden werden können.

Aufgrund der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal erfolgten Entscheidung zugunsten der Darstellung einer Wohnbaufläche ist jedoch eine Vorentscheidung zugunsten einer Wohnbebauung gefallen. Aufgrund der hochwertigen Lagemerkmale des Plangebiets (Blickbeziehungen nach Südwesten, Übergang zur Kulturlandschaft u. a.) und der im ‚Handlungsprogramm Wohnen‘ zitierten stadtpolitischen Ziele wird an der geplanten Bebauung festgehalten. Eine räumliche Verlagerung der geplanten Bebauung auf andere Flächen - z. B. innerhalb des Ronsdorfer Siedlungskerns - wäre zwar theoretisch denkbar. Aus den genannten Gründen (FNP-Darstellung, sowie Potentialstandort) und aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine räumliche Verlagerung jedoch nicht realistisch, da die Planungen für die Wohnbebauung auf den besonderen Lagemerkmale der Fläche basieren. Eine räumliche Verlagerung der geplanten Bebauung würde insofern zu einem Verzicht auf die hochwertigen Wohnbebauung führen.

Wuppertal, den 10.02.2010