

<b>Satzungsbeschluss</b>	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:	28.01.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0083/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.03.2010</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.03.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.03.2010</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.03.2010</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 V -Heidter Straße / Rädchen- - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Ausweisung eines Wohngebietes in Wuppertal –Ronsdorf

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V gilt 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 5 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 eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V – Heidter Straße / Rädchen - werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie in den Anlagen 6a, 6b, 7a und 7b dargelegt, behandelt.
4. Der Bebauungsplan Nr. 1107 V – Heidter Straße / Rädchen – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 1 bzw. Anlage 2 beigefügt. Eine zusammenfassende Erklärung gem § 10 Abs. 4 BauGB ist in der Anlage 8 beigefügt.

## **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 - Heidter Straße / Rädchen - ein neues Wohngebiet entstehen. Ein Antrag dazu ist am 26.04.2007 eingereicht worden.

Die städtebaulichen 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. Demnach sollte die geplante Bebauung als Straßenrandbebauung realisiert werden. Die Kubatur der geplanten Wohngebäude sollte den an der Heidter Straße vorhandenen Gründerzeitvillen angepasst werden. Der Ortsrand ist zu erhalten bzw. naturräumlich neu zu gestalten. Die entlang der Heidter Straße vorhandene Baumallee steht samt des Unterbewuchses flächenhaft unter Naturschutz und darf auch zum Zwecke der Erschließung nicht gequert werden.

Der Antrag des Vorhabenträgers sieht eine einreihige Bebauung entlang der Heidter Straße und der Straße Rädchen vor, die aus sechs zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, jeweils mit einer Penthousewohnung sowie einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus besteht. Die geplanten Häuser sollen in aufgelockerter, offener Bauweise errichtet werden. Zwischen den einzelnen Häusern entstehen somit Sichtschneisen, die den Blick ins Grüne gewährleisten sollen. 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 Tiefgarage 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 Einfamilienhäuser können an die Straße Rädchen angebunden werden.

Wie durch die Untersuchung des „Handlungsprogrammes Wohnen“ der Stadt Wuppertal aufgezeigt, besteht in Wuppertal trotz der Auswirkungen des demokratischen Wandels und des derzeit stagnierenden Wohnungsmarktes eine Unterversorgung in bestimmten Wohnungsmarktsegmenten. Spezifisch wird der Bereich des qualitativ hochwertigen Geschoßwohnungsbaus in attraktiven Lagen genannt. Deshalb soll auf die in diesem Bereich vorhandene Nachfrage reagiert werden und die bestehende Angebotslücke geschlossen werden. Diese speziellen Angebote sollen auch der Positionierung und Verfestigung Wuppertals als attraktiver Wohnstandort dienen und die vorhandenen Abwanderungssalden mildern. In Wuppertal-Ronsdorf kann hiermit kurzfristig ein diesen Merkmalen entsprechender Wohnstandort entwickelt werden.

Entsprechend des eingereichten Antrages ist am 16.10.2007 der Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1107 V - Heidter Straße / Rädchen - beschlossen worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist am 08.05.2008 durchgeführt worden und die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 02.11. bis 02.12.2009 statt.

Das geplante Vorhaben ist seit der Einleitung des Verfahrens in der Ronsdorfer Bevölkerung kontrovers diskutiert worden. Da es sich um eine Neubebauung an der Nahtstelle zwischen freier Landschaft und Siedlungsraum handelt, wenden sich die meisten Stellungnahmen der Bürger gegen die Inanspruchnahme von Landschaftsflächen. Auf Bestreben der Bürgerinitiative „Bündnis Heusiepen“ sind Unterschriften gesammelt worden. Eine Liste mit ca. 2800 Unterschriften von Bürgern, die sich gegen die Bebauung und für den Erhalt der Landschaft aussprechen, liegt der Verwaltung vor.

Derzeitig befinden sich die 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.

Die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch die Anpflanzung einer Streuobstwiese direkt hinter der geplanten Bebauung sowie einer Wildrosenhecke entlang der Freilandgrenze gemildert bzw. ausgeglichen werden.

Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspringt aus einer Teichanlage der Heusiepen, der im weiteren Verlauf über den Saalbach in der Gelpe mündet. Einige Einsprecher fürchten, dass durch die Flächenversiegelung im Einzugsbereich der Quelle den Wasserhaushalt des Heusiepen empfindlich gestört werden könnte. Da mit einer Flächenneuversiegelung grundsätzlich eine verringerte Grundwasserneubildungsrate einhergeht, sind die zu erwartenden Veränderungen des Wasserhaushaltes und die daraus resultierenden Auswirkungen insbesondere auf den Quellbereich des Heusiepens gutachterlich untersucht worden. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass durch die Neuversiegelung später gegenüber dem jetzigen Zustand etwa 3% der Gesamtfläche des Einzugsbereiches des Heusiepens fehlen. Laut des Gutachters ist dies tolerierbar, denn die allgemeinen Niederschlagswassermengenschwankungen größer als 3 % sind.

In weiteren Stellungnahmen wird die Funktionalität der geplanten Verkehrsführung der Straße Rädchen in Frage gestellt. Die vorhandene, alt-öffentliche Straße Rädchen verläuft momentan über Privatgrundstücke. In dem aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts stammenden Bebauungsplan Nr. 311 – Rädchen - ist eine neue Straßenplanung der Straße Rädchen erstellt und planungsrechtlich festgesetzt worden. Diese Straßenplanung stellt sich in ihrer Dimensionierung entsprechend des damaligen Planungsverständnisses dar, ist jedoch seit dieser Zeit nicht realisiert worden und musste nun neu überdacht werden. Diese Straßenplanung sieht in dem behandelten Bereich eine Straße vor, die mit 11,5 m Breite in einem Bogen über die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der jetzigen Straße Rädchen verläuft und im Bereich des Hauses Rädchen Nr. 54 in die vorhandene Straße mündet. Im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens hat die Untere Landschaftsbehörde festgestellt, dass diese Straßenplanung mit den derzeitigen Landschaftsgegebenheiten kollidiert. Inzwischen ist nämlich eine westlich des Hauses Rädchen Nr. 54 befindliche Sommerlinde unter Naturschutz gestellt und auch eine entlang der Straße Rädchen vorhandene Hecke ist erhaltenswert. Beide Landschaftselemente befinden sich auf Flächen, die laut der auf dem Bebauungsplan Nr. 311 basierenden Straßenplanung für den Straßenausbau benötigt würden. Demnach musste eine neue Straßenplanung ausgearbeitet werden. Diese ist entsprechend dem Verkehrsbedarf dimensioniert, verläuft jedoch entlang

der Sommerlinde auf einer Länge von ca. 12,0 m einspurig. Laut Einschätzung der Fachbehörde stellt diese Straßeneinengung eine Verkehrsberuhigungsmaßnahme und keine – wie von einigen Bürgern vermutet - Gefahrenquelle dar. Der Ausbau der neu geplanten Straße Rädchen kann jedoch, aufgrund der städtischen Finanzlage nur langfristig erfolgen.

Gutachterlich untersucht worden ist auch die von der Straße Rädchen ausgehende Verkehrslärmbelastung. Die Untersuchung ergab geringfügige Überschreitung der zulässigen Werte, die jedoch mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Hausfassaden zu beheben sind.

Die Stadt Remscheid hat die geplante Bebauung u.a. im Sinne eines Bürgers der Stadt Remscheid der im Besitz der Teiche ist, abgelehnt. Zwei der Teiche werden für Fischzucht benötigt und einer als naturnaher Biotop unterhalten. Des Weiteren hat die Stadt Remscheid gebeten, bei der Neuplanung der Erschließung, die Belange der Remscheider Gewerbegebiete zu berücksichtigen und in einer weiteren zu beachten, dass sie einen erheblichen Aufwand betrieben hat, den Landschaftsraum in der Umgebung der Heidter Straße zu schützen. Deswegen regt sie an, das Baufeld zu reduzieren bzw. Eingeschossigkeit festzusetzen.

Hinsichtlich der Beeinflussung des Heusiepens kann hier auf die bereits oben genannten Untersuchungen hingewiesen werden, die ausgearbeitete Straßenplanung berücksichtigt die gesamte Verkehrsbelastung der Straße Rädchen, somit auch die der gewerblichen Nutzungen und betreffend der Beeinflussung des Landschaftsschutzgebietes wird auf die zuvor beschriebenen Minderungsmaßnahmen im Bereich des Landschaftsschutzes hingewiesen.

Die detaillierten Abwägungsvorschläge befinden sich in den Anlagen 6a, 6b, 7a sowie 7b.

### **Kosten und Finanzierung**

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Entwicklungs- und Untersuchungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

### **Zeitplan**

1. Satzungsbeschluss – I Quartal 2010

### **Anlagen**

- Anl. 1. - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Anl. 2. - Umweltbericht
- Anl. 3. - Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anl. 4.- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anl. 5 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Anl. 6 a– Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGBa
- Anl. 6 b – Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Anl. 7 a – Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Anl. 7 b – Abwägungsvorschläge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Anl. 7 c – Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
- Anl. 8 - Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- Anl. 9 - Schaubild des Projektes
- Anl. 10 - Vorläufiges und endgültiges Erschließungskonzept