

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Sylvia Winkler
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	563 8418
	E-Mail	sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.10.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0650/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.11.2014	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
26.11.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1203 - An den Friedhöfen - - Aufstellungsbeschluss - Bebauungsplan 266 -Schenkstraße - -Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Ausweisung eines neuen Wohngebietes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen – umfasst die Flächen, die im Süden durch das Grundstück des Diakoniezentrums und die Grundstücke An den Friedhöfen 47 bis 59, im Westen durch die Grundstücke An den Friedhöfen 15 bis 23, im Norden durch die Grundstücke Lüttringhauser Straße 86 a bis 86 h sowie die Lüttringhauser Straße selbst und im Osten durch den Lauf des Kottsiepens sowie die Kottsieperstraße selbst begrenzt ist. (Siehe Anlage 1)
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 266 –Schenkstraße –wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Eigentümer möchte die in seinem Eigentum befindlichen Flächen im Bereich „An den Friedhöfen / Kottsiepen“ entwickeln. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Teilbereiche sind bereits im Flächennutzungsplan 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. Im Vorfeld wurden bereits in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro einige Untersuchungen im Rahmen der Projektentwicklung durchgeführt sowie ein Rahmenkonzept entwickelt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind im Februar 2014 in Form eines Grundsatzbeschlusses (VO/1104/13) den politischen Gremien vorgestellt worden. Der Untersuchungsraum der Rahmenplanung geht über die zu bebauenden Flächen 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 – auch Flächen im Eigentum der Stadt sowie kleinere private Flächen. Dazu wurde bereits im Vorfeld ein städtebauliches Konzept erstellt. Das städtebauliche Rahmenkonzept hat die Aufgabe, die generelle Eignung von Flächen zur baulichen Entwicklung sowie die Tabuzonen herauszuarbeiten und eine städtebauliche Qualifizierung vorzunehmen. Die weitere Präzisierung des Konzeptes unter Berücksichtigung der Topografie sowie weiterführender Untersuchungen erfolgt im anstehenden Verfahren. Da ökologisch sensible Grün- und Quellbereiche zu berücksichtigen waren, sind parallel zur Erstellung des Rahmenkonzeptes auch einige Eingangsgutachten erstellt worden, wie eine Entwässerungsstudie, ein biologisches Gutachten und eine Artenschutzprüfung. Hierin wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden Tabuzonen für die bauliche Entwicklung definiert und Entwässerungslösungen entwickelt, die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Quellbereiche vermeiden sollen. Als Ergebnis der Rahmenkonzeption wurde 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 äußere Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Straße An den Friedhöfen, von wo aus dann die innere Erschließung entwickelt werden muss. Im ersten Quartal 2015 ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerdiskussion vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren 89 geändert.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gute Wohn- und Lebensbedingungen auch für junge Familien geschaffen werden. Die urbanen Qualitäten von Ronsdorf sollen gestärkt werden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Gutachten und Untersuchungen werden vom Investor Übernommen

Zeitplan

1. Aufstellungsbeschluss – IV Quartal 2014
2. Offenlegungsbeschluss – III Quartal 2015
3. Satzungsbeschluss - I Quartal 2016

Anlagen

- Anl. 1 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen -
Anl. 2 – Städtebauliches Rahmenkonzept
Anl. 3 – Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes 266