

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.09.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0933/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.10.2005	Bezirksvertretung Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
25.10.2005	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 591 - Gräfrather Str./Höhe - - 2. Änderung im Bereich der Roßkamper Str. - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung und Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 591 – Gräfrather Str./Höhe – im Bereich der Roßkamper Straße wird beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich südlich der Roßkamper Straße zwischen den Häusern Nr. 82 und 90 und verläuft im Süden bis zum Fußweg, der an der Stadtgrenze nach Solingen verläuft (Anlage 2).

Einverständnisse

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung zum größten Teil um ein städtisches Grundstück handelt, wurde die Vorlage im Vorfeld mit dem Ressort 105 (Liegenschaften) und der Kämmerei entsprechend der Dienstanweisung Grundstückswirtschaft abgestimmt.

Unterschrift

Bayer

Begründung

Die Bezirksvertretung Vohwinkel hatte bereits 2001 angeregt, den Bebauungsplan Nr. 591-Roßkamper Str./ Höhe für die Wiesenfläche zwischen den Häusern Roßkamper Str. Nr. 82 und Nr. 90 zu ändern. Der Bebauungsplan setzt hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest, dieser Spielplatz ist jedoch nie realisiert worden. Der Stadtbetrieb 208 hat gegen die Bebauungsplanänderung keine Bedenken geäußert, da aufgrund der aktuellen Zahlen des Spielflächensystems in diesem Einzugsgebiet auf diese Fläche verzichtet werden kann.

Aus diesem Grund ist für das städtische Grundstück eine Bebauungsplanänderung angeregt worden, damit hier Wohngebäude errichtet werden können. Der seit dem 17.01.2005 gültige Flächennutzungsplan weist den Bereich bereits als Wohnbaufläche aus.

Die **Stadt Solingen** ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden angeschrieben worden. Diese hält eine Bebauungsplanänderung für bedenklich, da die bestehende Grünfläche die letzte direkte großflächige Grünverbindung darstellt. Dies hätte eine deutliche Verschlechterung des Biotopverbundes zwischen den angrenzenden Waldflächen in Vohwinkel und den angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Hauses Grünwald in Solingen zur Folge. Aktuelle Gespräche mit der Planungsverwaltung der Stadt Solingen haben ergeben, dass eine Teilbebauung der Fläche unter Beachtung der vorgenannten Aspekte durchaus vorstellbar sei.

Auch die **Untere Landschaftsbehörde** (ULB) beschreibt die ca. 60 m breite Fläche als Teilstück einer letzten großflächigen Grünverbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Grünzug Rottscheider Siepen auf Wuppertaler Stadtgebiet und den südlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf Solinger Stadtgebiet.

Die Untere Landschaftsbehörde kommt in ihrer Überprüfung zu dem Ergebnis, dass dieser Fläche eine hohe Biotopverbundfunktion zukommt. Das Naturschutzgesetz wurde im April 2002 geändert und der § 3 „Biotopverbund“ neu aufgenommen, danach sollen die Länder ein Netz verbundener Biotope schaffen, um heimische Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensräume nachhaltig zu sichern. Eine Festsetzung als Wohnbaufläche würde daher den Zielsetzungen des Bundesnaturschutzgesetzes widersprechen. Daher wird angeregt, die Fläche nicht als Wohnbaufläche, sondern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche oder Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ oder gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB „Gebot zur Erhaltung bzw. Anpflanzungsgebot“ festzusetzen.

Diesen Einwänden wird dadurch Rechnung getragen, dass durch die Bebauung lediglich einer Teilfläche dieses Grundstückes die Vernetzungsfunktion zwischen dem Wuppertaler und Solinger Stadtgebiet aufrecht erhalten werden kann. An der westlichen Grundstücksfläche wird ein ca. 800 m² großer Vernetzungstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten und entsprechend festgesetzt. Auf Grund der bereits bestehenden guten Infrastruktur ist die Bebauung dieser Baulücke sinnvoller als weitere Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle z. B. im Außenbereich auszuüben. Zu dem wird mit dieser Bebauungsplanänderung der Tatsache Rechnung getragen, dass der ursprünglich festgesetzte Spielplatz nie realisiert wurde und hier auch nicht realisiert werden soll.

Weiterhin handelt es sich hier um ein Stadtbiotop mittlerer Wertigkeit, dieser Biototyp ist relativ häufig an anderen Bereichen des Stadtgebietes anzutreffen, so dass der Biotopverlust als kompensierbar eingeschätzt wird.

Die **öffentliche Ausschreibung** des Grundstücks erfolgte in der Zeit vom 19.02.-03.04.05. Die Bauträger wurden gebeten, zusammen mit einem Gebot ihre Bebauungsvorstellungen skizzenhaft darzustellen. Hierbei waren der Mindestkaufpreis, die Umgebungsbebauung und ein 800 qm großer Grünstreifen mit Vernetzungsfunktion, der im Eigentum der Stadt

verbleiben sollte, zu berücksichtigen. Leider konnte kein Gebot angenommen werden, da die geforderten Vorgaben nicht eingehalten wurden.

Es wurde daher entschieden, zunächst eine Bebauungsplanänderung durchzuführen und danach das Grundstück erneut auszuschreiben. Dabei sind die im Ausschreibungstext genannten Ziele zu berücksichtigen.

Geplant ist nun, für die beschriebene Fläche ein Wohngebiet festzusetzen. Die zukünftigen Wohngebäude sollen sich in die Nachbarbebauung einfügen, weiterhin wird ein ca. 800 qm großer Grünstreifen mit Vernetzungsfunktion von jeglicher Bebauung freigehalten. Die ursprünglich angedachte Fußwegeverbindung in Richtung Solingen soll beibehalten werden.

Zeitplan

4. Quartal 2005: Offenlegungsbeschluss

1. Quartal 2006: Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01: Begründung

Anlage 02: Vergrößerter Rechtsplan

Anlage 03: Rechtsplan

Anlage 04: Textliche Festsetzungen

Anlage 05: Eingriffsbewertung und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen