

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	21.04.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0222/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.05.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.05.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>14.06.2006</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>19.06.2006</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 591 - Gräfrather Sr./ Höhe -</b> <b>2. Änderung im Bereich der Roßkamper Str.</b> - Behandlung der Anregungen - Satzungsbeschluss		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Planungsrecht zur wohnbaulichen Nutzung eines städtischen Grundstücks.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich südlich der Roßkamper Straße zwischen den Häusern Nr. 82 und 90 und verläuft bis zum Fußweg, der an der Stadtgrenze nach Solingen verläuft (Anlage 05).
2. Die vorgebrachten Anregungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt (Anlage 02).
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 (8) BauGB ist beigelegt (Anlage 03).

### 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 dem Ressort 403 (Kämmerei) entsprechend der Dienstanweisung Grundstückswirtschaft abgestimmt.

## Unterschrift

Uebrick

## Begründung

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

Am 25.10.2005 fasste der Ausschuss Bauplanung den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, für die ursprünglich als Spielplatz festgesetzte aber nie realisierte Nutzung planungsrechtlich eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Offenlage des Planes sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 21.11.-21.12.2005. Hervorzuhebende abwägungsrelevante Anregungen erfolgten seitens des LNU (Naturschutz und Umwelt e.V.), der Nachbarstadt Solingen und der Bezirksvertretung Vohwinkel.

Der **LNU** lehnte eine Bebauung der Fläche ab, da dieser der Meinung war, dass jede Bebauung den überregional wichtigen Grünzug beeinträchtigen würde.

Die Nachbarstadt **Solingen** wünschte sich eine reduzierte Bebauung der Fläche und eine Anordnung der Wohngebäude senkrecht zur Straße, damit die Hausgärten zum Biotopverbund beitragen können.

Die **Bezirksvertretung Vohwinkel** wünschte eine Dachneigung bis 45 Grad, damit sich durch die Südausrichtung der Gebäude eine Solarnutzung rechnet; dies würde eine Ausrichtung der Gebäude parallel zur Straße bedeuten.

Die Abwägung ergab jedoch, dass die geplanten Festsetzungen nicht geändert werden sollen. Um der Vernetzungsfunktion Rechnung zu tragen, soll hier lediglich ca. ein Drittel des Grundstücks bebaut werden. Eine weitere Reduzierung ist nicht geplant, da es sich um ein Grundstück handelt, das nicht nur eine gute Lage besitzt, sondern darüber hinaus optimal erschlossen ist, sich daher für den Bau von Einfamilienhäusern sehr gut eignet. Durch derartige Nachverdichtungen von Innenbereichen können Stadtrandzersiedelungen entgegengewirkt werden.

Bezüglich der Art der geplanten Bebauung muss festgestellt werden, dass im Bebauungsplan lediglich ein „Baufenster“ festgesetzt ist, jedoch keine vorgeschriebene Firstrichtung. Es können also Reihenhäuser entstehen, die wie die bestehenden Häuser Roßkamper Str. 76-82 senkrecht oder wie die Häuser Roßkamper Str. 90-100 parallel zur Straße angeordnet werden.

Entgegen des Wunsches der Bezirksvertretung Vohwinkel wurde gegenüber den ökologischen Aspekten der städtebauliche Aspekt höher bewertet, da es sich bei der bestehenden Bebauung um eine komplett erhaltene Flachdachsiedlung aus den 70er Jahren handelt, daher sollen hier nur Flachdächer bis 15 Grad zulässig sein. Der ökologische Aspekt konnte in Bezug auf die Festsetzung des 800 m<sup>2</sup> großen Grünstreifens mit Vernetzungsfunktion, auf die Festsetzung des bestehenden Gehölzstreifens und auf die Festsetzung eines Ersatzgeldes berücksichtigt werden.

Da sich aus den Anregungen zur Offenlage keine Planänderungen ergeben haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Hinweis: In der Anlage 03 (Begründung) sind die Änderungen bzw. Ergänzungen zum Aufstellungs-/ und Offenlegungsbeschluss *kursiv* gedruckt.

## **Anlagen**

- Anlage 01: Auflistung der vorgebrachten Anregungen
- Anlage 02: Behandlung der vorgebrachten Anregungen (Abwägung)
- Anlage 03: Begründung
- Anlage 04: Textliche Festsetzungen
- Anlage 05: Rechtsplan
- Anlage 06: Vergrößerter Rechtsplan