

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	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:	20.10.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1034/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>08.11.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.11.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.12.2006</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.12.2006</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 996 V -Wiedener Straße-          Vorhabenbezogener Bebauungsplan          Behandlung der Anregungen          Satzungsbeschluss</b>		

#### **Grund der Vorlage**

Ausweisung eines Wohngebietes

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 –Wiedener Straße - erstreckt sich östlich der Wiedener Straße bis zu einer Tiefe von ca. 70 Metern. Westlich ist der Geltungsbereich von der Wiedener Straße begrenzt. Die nördliche bzw. die südliche Begrenzung bilden die Grundstücke Wiedener Straße Nr. 170 bzw. Nr. 140, wie in der Anlage Nr. 04 näher kenntlich gemacht.
2. Die vorgebrachten Anregungen zur Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 –Wiedener Straße- werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 996 –Wiedener Straße- wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB ist beigefügt.

#### **Einverständnisse**

entfällt

#### **Unterschrift**

Peter Jung  
 Oberbürgermeister

## **Begründung**

Mit Datum vom 04.01.2005 ist der Stadt Wuppertal für die Fläche „Wiedener Straße“ ein Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht worden. Der zuständige Ausschuss für Bauplanung hat am 12.04.2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Beabsichtigt wird die Bebauung einer Fläche, die im nördlichen Bereich des Stadtteiles Vohwinkel an der Stadtgrenze zu Wülfrath-Aprath gelegen ist. Der Vorhabenträger möchte dort auf einem ca. 14.000 qm großen Gelände vor allem Einfamilienhäuser realisieren.

Als erste Reaktion auf den demografischen Wandel werden jedoch bereits auf dem Wohnungsmarkt auch neue Wohnformen nachgefragt. Der Vorhabenträger möchte dieser Nachfrage nachgehen. So ist hier zwar beabsichtigt, das äußere Erscheinungsbild einer zweigeschossig ausgeführten Wohnanlage für Ein- und Zweifamilienhäuser beizubehalten (Z = II; GRZ = 0,4), jedoch sollen in diesen äußeren Baumaßen auch Wohnungen für mehrere Generationen realisiert werden können. Auch alternative Wohnformen, wie Wohngemeinschaften älterer Menschen, die zwar eine eigene Wohnung besitzen und weiterhin selbstbestimmt wohnen möchten, aber innerhalb dieser Gemeinschaften auf gegenseitige Unterstützung rechnen können, sollen angeboten werden. Flankierend zu den angedachten Nutzungen, jedoch untergeordnet in bezug auf die Häufigkeit und Größe, sind auch die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Anlagen zulässig.

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an das äußere Verkehrsnetz erfolgt über die, für die Erfordernisse eines überörtlichen Verkehrs ausgebaute Wiedener Straße. Vor der aus führt zukünftig eine öffentliche Sammelstraße in das Wohngebiet selbst. Die jeweiligen Wohngrundstücke sollen mittels befahrbarer Privatwege in die Sammelstraße münden. Für die nichtmotorisierten Bewohner des Gebiets kommt es zugute, dass sich in unmittelbaren Nähe der S-Bahn-Haltepunkt „Wülfrath-Aprath“ befindet. Damit ist eine günstige ÖPNV-Verbindung sowohl in Richtung Wuppertal-Vohwinkel als auch in Richtung Wülfrath und Essen vorhanden.

Aufgrund des am 18.11.2004 durchgeführten Scopingtermines sowie der nachfolgenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB haben sich einige Untersuchungsnotwendigkeiten ergeben, denen im Verfahren nachgegangen ist. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen und Anregungen Privater sowie der beteiligten Behörden und Träger Öffentlicher Belange sind in der Offenlegungsvorlage (VO/0369/06) dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat in der Zeit von 19.06.2006 bis 28.07.2006 im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen. Der Umweltbericht war der offengelegten Begründung des Vorhabens beigelegt. Im Offenlegungsverfahren sind seitens Privater keine weiteren Anregungen zu dem Verfahren „Wiedener Straße“ vorgebracht worden. Parallel zur Offenlegung sind noch mal Behörden und Träger Öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Vorgebracht sind lediglich einige Ergänzungen zu den im frühzeitigen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen.

- Die Untere Wasserbehörde hat angeregt in der Begründung zu ergänzen, dass das Verbot von Drainagen im Plangebiet auch dem Erhalt der Bodenstruktur als Teil des Wirkungsgefüges der Schutzgüter dienen soll. Eine dementsprechende Ergänzung wird im Umweltbericht eingebracht. Nicht entsprochen wird dagegen der Anregung, vor dem Hintergrund schwieriger topographischen Verhältnisse die Geländehöhen im Plangebiet zwingend festzusetzen. Der Vorhabenträger hat bereits zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der Unteren Wasserbehörde den Antrag auf Genehmigung der Entwässerungsanlagen eingereicht, in dem auch die Geländehöhen bedingten Abhängigkeiten im Bezug auf diese Anlagen detailliert dargestellt sind sowie die technische Machbarkeit der Entwässerungsanlagen beginnend bei den Hausanschlüssen und bis zu der

Versickerungsanlage folgend nachgewiesen.

- Die BUND-Kreisgruppe Wuppertal betont wiederholt, dass der im Plangebiet vorhandene Baumbestand zu erhalten sei. Dieser Anregung wird nicht entsprochen, da durch den Baumerhalt die Realisierung der meisten Häuser nicht möglich wäre und somit auch die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens in Frage gestellt werden würde. Die durch die Rodung der Bäume entstehender Eingriff in die Landschaft und Naturhaushalt soll durch Anpflanzung von Streuobstwiesen im Plangebiet selbst, durch Anlegung einer Waldfläche im Bereich Buchenhofen sowie durch Renaturierung des Herichhauser Baches kompensiert werden. Die Vorgehensweise ist mit der Unteren Landschaftsbehörde sowie mit dem Forstamt abgestimmt worden.

Gemäß § 12 Abs.1 BauGB stellt ein unterzeichneter Durchführungsvertrag die Voraussetzung für die Fassung des Satzungsbeschlusses dar. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrages zu dem beabsichtigten Vorhaben „Wiedener Straße“ sind bereits zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger weitestgehend ausgearbeitet worden. Einige Details der Erschließungsplanung fehlen noch, können jedoch bis Anfang Dezember ergänzt werden, sodass die Unterzeichnung des Vertrages noch rechtzeitig vor dem Ratstermin im Dezember erfolgen kann.

Der Vertrag regelt im einzelnen:

- die Realisierung von 23 Einfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationenhäusern durch den Vorhabenträger
  - die Erschließung des Gebietes samt der Entwässerungsanlagen durch den Vorhabenträger
  - die Ausführung der Ausgleichmaßnahmen für die Eingriffe in Natur- und Landschaft. Die Ausgleichsmaßnahmen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind durch den Vorhabenträger durchzuführen, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes realisiert die Stadt auf Kosten des Vorhabenträgers.
- die Zahlung der Ersatzgelder an die Stadt für Ausgleichsmaßnahmen die außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden sowie für die Aufforstungsmaßnahme.
- die Stadt verpflichtet sich die Ersatzgelder für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen zu verwenden und zwar insbesondere zur Renaturierung des Herichhauser Baches und einer Ersatzaufforstung in der Nähe der Kläranlage Buchenhofen.

Weitere Anregungen sind nicht vorgebracht worden, sodass der Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 996 –Wiedener Straße- gefasst werden kann.

### **Kosten und Finanzierung**

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die wesentlichen Planungs- und die Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

### **Zeitplan**

### **Anlagen**

- Anl. 01** Liste der Einsprecher zur öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996- Wiedener Straße – und die Behandlung der während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen
- Anl. 02** Begründung des Satzungsbeschlusses gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 996 –Wiedener Straße-
- Anl. 03** Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 996 –Wiedener Straße-
- Anl. 04** Bebauungsplankarte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 - Wiedener Straße-