

Beschlussvorlage	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:	07.05.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/0426/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.06.2007	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
14.08.2007	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1107 -Heidter Straße/Rädchen-		

Grund der Vorlage

Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V
 – Heidter Straße / Rädchen –

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V –Heidter Straße / Rädchen umfasst eine Fläche südlich der Heidter Straße und westlich der Straße Rädchen, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht. Das Areal wird gebildet durch das Flurstück 131 und Teile des Flurstückes 132, Flur 38 in der Gemarkung Ronsdorf.
2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 V – Heidter Straße / Rädchen – gemäß § 12 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Peter Jung

Begründung

Für die in der Anlage 01 dargestellten Flächen ist mit Datum vom 26.04.2007 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht worden. Der Vorhabenträger möchte in Wuppertal-Ronsdorf in einer Stadtrandlage unweit der Stadtgrenze zu Remscheid und südwestlich der Heidter Straße und der Straße Rädchen eine Wohnbebauung realisieren.

Der seit dem 17.01.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal hat die genannten Flächen erstmalig zur Abrundung des Siedlungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Derzeitig befinden sich diese Flächen 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 (LG) außer Kraft. Unabhängig davon sind einige dort befindliche Landschaftselemente, und zwar der entlang der Heidter Straße vorhandene alte Baumbestand samt des darunter liegenden Gehölzbewuchses als schützenswert eingestuft und dauerhaft zu erhalten. Aus diesen Gründen ist in den Eingangsgesprächen zur Abstimmung des Vorhabens von Seiten der Fachverwaltung bereits auf die Notwendigkeit zur Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes und des Umweltberichtes hingewiesen worden.

Das ursprünglich eingereichte Projekt hatte noch eine dicht an der Straße beginnende und in die Tiefe der Landschaft gestaffelte Reihenhausbauung, die mittels mehrerer Stichstraßen von der Heidter Straße aus erschlossen werden sollte. Zusätzlich reihten sich entlang der Heidter Straße Garagenzeilen, die den Straßenraum von der dahinter geplanten Bebauung abgrenzten. In mehreren Gesprächen, die die Verwaltung mit dem Bauträger geführt hat und aufgrund der Empfehlungen der verwaltungsinternen Planungskonferenz ist das Projekt mehrmals modifiziert worden, vor allem in Bezug auf die Wechselwirkung mit der umliegenden Landschaft und der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die vordere Baugrenze sollte sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Die Bebauung sollte als Straßenrandbebauung realisiert werden. Der Ortsrand ist zu erhalten bzw. naturräumlich neu zu gestalten.

Der Antrag des Vorhabenträgers sieht nun eine einreihige Bebauung entlang der Heidter Straße und der Straße Rädchen vor, die in offener Bauweise durchgeführt werden soll. Die geplante Bebauung besteht aus 6 zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem freistehenden Einfamilienhaus. Die Staffelung der geplanten Bebauung engt den naturräumlich geprägten Straßenraum nicht ein, sondern lässt den dort vorhandenen schützenswerten Bäumen Raum.

Die nähere Umgebung der geplanten Bebauung, vor allem die an der in Richtung der Ortschaft Heidt führenden Straße, wird geprägt durch großzügige Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken, die ungehinderte Einblicke in die dahinter liegende Landschaft erlauben. Hinter der geplanten Neubebauung eröffnet sich ebenfalls freie Landschaft um den entlang der Stadtgrenze nach Remscheid verlaufenden Heusiepen. Mit der vorgesehenen offenen Bauweise wird hier das Ziel verfolgt, durch die zwischen den einzelnen Häusern liegenden Sichtschneisen die Einsehbarkeit der dahinter liegenden Landschaft zu erhalten. Des Weiteren wird bei der Kubatur der geplanten Häuser auf die großzügige Einzelhausbebauung Bezug genommen.

Bei der Erschließung des Gebietes ist ebenfalls auf die entlang der Straße befindlichen, schützenswerten Landschaftselemente (Heckenstrukturen und erhaltenswerte Bäume) Rücksicht zu nehmen. Aus diesem Grund erfolgt die Anbindung des projektierten Wohngebietes äußerst sparsam. Vorgesehen sind lediglich zwei Zufahrten; jeweils eine von der Heidter Straße und von der Straße Rädchen aus.

Derzeitig werden die betroffenen Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Kosten und Finanzierung

Die Gutachter- und Untersuchungskosten werden vom Vorhabenträger getragen

Zeitplan

Einleitungsbeschluss	– 3. Quartal 2007
Offenlegungsbeschluss	- 1. Quartal 2008
Satzungsbeschluss	- 2. Quartal 2008

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 – Heidter Straße / Rädchen –

Anlage 02 – Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1107 – Heidter Straße / Rädchen -