

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Alexandra Paepcke
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.11.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0872/10</b> öffentlich
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
<b>07.12.2010 Bezirksvertretung Oberbarmen</b>		<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.12.2010 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>		<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1123 - Stollenstr.-          Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB          (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 64 B)          - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Planungsrecht für einen Solaren Generationenwohnpark mit Einfamilienhäusern

### Beschlussvorschlag

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1123 – Stollenstr. - für den Geltungsbereich zwischen der Stollenstr. im Westen, der Wichlinghauser Str. im Süden und Osten und der Wohnbebauung südlich der Straße Müggenburg wird beschlossen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 01 zur Drucksache erkennbar.
- Der Bebauungsplan Nr. 1123 -Stollenstraße- wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Die Stadt Wuppertal bewirbt sich mit dem Projektentwickler des Vorhabens um Aufnahme in das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ (siehe auch VO/0960/10). Die Verwaltung stimmt die erforderlichen Anforderungen mit dem Projektentwickler ab.

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Bereits im Jahre 2007 hat das Planungsbüro Archi-Plan im Auftrag des Eigentümers der Gärtnerei an der Stollenstraße einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Daraufhin wurden umfangreiche Vorprüfungen zum Projekt und zu den Planungs- und Erschließungsvoraussetzungen durchgeführt. Da nunmehr weitere Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen werden, soll ein normales Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Der **Geltungsbereich** liegt im Stadtteil Wichlinghausen östlich der Stollenstraße und umfasst eine noch vorhandene Gärtnerei. Da diese in näherer Zukunft den Betrieb einstellen wird, ist eine Umnutzung des Areals geplant.

Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich das Grundstück der Kirchengemeinde Wichlinghausen an der Stollenstraße sowie die nördlich angrenzenden Grabelandparzellen.

**Konzept:** Auf dem Gärtnergelände ist ein Mehrgenerationenwohnpark mit flexiblen und barrierefreien Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen (Anlage 2).

Aufgrund der Südausrichtung des Geländes plant der Projektentwickler ein regeneratives Energiekonzept in Form eines **Solarparks**. Die Gebäude sollen ihren Eigenbedarf für Warmwasser und Heizung vorrangig mit Sonnenenergie decken. Die restliche Energie soll ebenfalls mit regenerativen Energien (Pelletheizung) gedeckt werden. Das Gesamtkonzept verfolgt möglichst niedrige CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Landesregierung NRW startete 2009 das Landesprogramm „**100 Klimaschutzsiedlungen NRW**“ und fordert Kommunen, Investoren und Architekten auf, sich mit Bauvorhaben zu beteiligen. Die in einem Bewerbungsverfahren anerkannten Klimaschutzsiedlungen werden vom Land Nordrhein-Westfalen finanziell gefördert.

Mit den Klimaschutzsiedlungen sollen die wärmebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Wohnsiedlungen reduziert und die breite Markteinführung der Techniken zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und der rationellen Energieverwendung beschleunigt werden.

Die Anforderungen für die Anerkennung als Klimaschutzsiedlung im Neubau sind in einem Leitfadens zusammengefasst. Sie umfassen formale, energetische, gestalterische, städtebauliche, ökologische und soziale Kriterien, wie z.B.

- ein einheitliches Architekturkonzept,
- flächensparendes Bauen,
- eine Größe von mind. 20 Eigenheimen,
- bestimmte maximal zulässige CO<sub>2</sub>-Emissionen,
- Regenwasserversickerung,
- Barrierefreiheit der Gebäude
- gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und an Infrastruktureinrichtungen

Der Investor beabsichtigt die Kriterien einzuhalten; die Stadt wird sich um die Aufnahme in das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ bewerben. Ein Vorgespräch der städtischen Klimaschutzbeauftragten, der Projektentwickler mit seinem Architekten und der WSW mit Vertretern des Landes ergab, dass die Voraussetzungen für die Anerkennung im formellen Bewerbungsverfahren voraussichtlich im Februar 2011 erfüllt werden können.

Die **Erschließung** der geplanten Bebauung erfolgt über die Stollenstraße, die hierfür ausgebaut werden muss. Es ist beabsichtigt, die erstmalige Herstellung der Stollenstraße auf der Strecke von der nördlichen Grenze des Grundstücks Stollenstr. 11 bis zu der nördlichen Grenze des Grundstücks Stollenstr. 16 dem Projektentwickler durch Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB zu übertragen. Die Herstellung der Straße wird damit ausschließlich privat finanziert- Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben.

Ferner soll die Stollenstraße von der nördlichen Grenze des Grundstücks Stollenstr. 16 bis zur Einmündung der Eylauer Straße ausgebaut werden. Hierfür soll auf dem bestehendem Straßenquerschnitt ein 2 m breiter Gehweg angelegt werden. Die Fahrbahnbreite beträgt dann ca. 5m. Es ist beabsichtigt, dass der Erschließungsträger die insoweit anfallenden Kosten im Rahmen eines Folgelastenvertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB übernimmt. In diesem Fall entsteht der Stadt kein beitragsfähiger Erschließungsaufwand- auch hier werden keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Das **Planungsrecht** stellt sich wie folgt dar:

**Flächennutzungsplan:** Darstellung der Gärtnereifläche als Mischgebiet, die Fläche der Kirchengemeinde als Wohnbaufläche. Die nördlichen Flächen des Grabelandes sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.  
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 64 B) hinsichtlich der Zweckbestimmung Wohnen angepasst.

**Bebauungsplan Nr. 830:** Dieser Bebauungsplan sicherte im gesamten Stadtgebiet Kleingartenanlagen. Ein Teilbereich ist die Kleingartenanlage an der Osteroder Straße.  
Der Bebauungsplan Nr. 830 wird in einem Parallelverfahren für den Bereich Osteroder Str. aufgehoben (siehe Vorlage VO/0871/10).

**Fluchtlinienpläne:** Die Fluchtlinienpläne Nr. 109 aus dem Jahre 1895 und Nr. 319 aus dem Jahre 1925 werden im Zuge dieses Verfahrens in einer separaten Vorlagendrucksache aufgehoben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1123 – Stollenstr. - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung der Vorschriften zur Beschleunigung von Planverfahren ist rechtlich zulässig, weil es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient. Zudem sind die Flächen bereits überwiegend bebaut und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Ebenso wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Somit kann auf die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zugegriffen werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Mit der Vorlage VO/0222/10 – wurde die Übernahme von Kosten durch Investoren und Bauwillige bei Bauleitplanverfahren beschlossen.

Entgegen dieser Vorlage soll hier auf eine Übertragung der Planungskosten auf den Projektentwickler verzichtet werden, da dieser bereits im Jahre 2007 einen Antrag für die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt hat. Aufgrund dieser langen Zusammenarbeit zwischen der Stadt und dem Projektentwickler zur Realisierung dieses Vorhabens ist bereits ein gewisser Vertrauensschutz entstanden.

Darüberhinaus besteht seitens der Stadt Wuppertal ein Interesse an der geplanten Mustersiedlung im Rahmen des Landesprogramms „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“.

Der Projektentwickler wird jedoch alle Kosten für die erforderlichen Gutachten übernehmen. Weiterhin wird sich der Projektentwickler in einem Erschließungs- und Folgelastenvertrag zum erforderlichen Ausbau der Stollenstraße verpflichten.

Durch die Bewerbung in das Landesprogramm „100 Klimaschutzsiedlungen NRW“ entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

### **Zeitplan**

4. Quartal 2010      Aufstellungsbeschluss

### **Anlagen**

Anlage 01:      Lageplan mit Abgrenzung des Bebauungsplanes  
Anlage 02:      Bebauungskonzept Solarer Generationenwohnpark Wichlinghausen  
Anlage 03:      Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes