

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.12.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/1048/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.01.2020	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.02.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.02.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hoffelds Katernberg - - Satzungsbeschluss - Bebauungsplan 222 - In den Birken / In der Beek - - Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan 1223 sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hoch-wertigen Wohnquartieres in attraktiver Lage geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hoffelds Katernberg - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hoffelds Katernberg - wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die insgesamt zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 222 – In den Birken / In der Beek – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
4. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 222 – In den Birken / In der Beek – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Das Plangebiet ist im dem seit 2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bedarf für dieses geplante Wohngebiet ist in dem damaligen Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächenreaktivierung, Gebäudeleerstand, Baulücken sowie Nachverdichtungspotenziale) ermittelt und mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungs- und Regionalplanungsbehörde abgestimmt worden. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist seit diesem Zeitpunkt noch weiter angestiegen. Für die Neuaufstellung des Regionalplanes hat die Regionalplanungsbehörde im Planungszeitraum von 2018 bis 2040 für die Stadt Wuppertal einen Bedarf von insgesamt 15.863 Wohneinheiten ermittelt. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rund 690 Wohneinheiten und zeigt einen dringenden Handlungsbedarf zur Entwicklung neuer Baugebiete auf geeigneten Flächen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern in attraktiver Lage. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die den städtebaulichen Rahmen für ein aufgelockertes Wohngebiet bilden und den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren. Die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig durch die Anlage eines Feldgehölzes ausgeglichen. Außerdem wird ein Spielplatz festgesetzt, der von allen Anwohnern der Umgebung genutzt werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren ist im Normalverfahren einschließlich aller Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes und der Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt worden. Der Bebauungsplan ist vom 03.06. bis 03.07.2019 öffentlich ausgelegt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, die insbesondere die Themen Verkehr, Klima, Entwässerung sowie die zulässigen Gebäudegrößen thematisieren. Dabei wurden häufig Missstände kritisiert, die durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinflusst werden können. Die Inhalte aller eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Verkehr

Die vorhandene Verkehrssituation am August-Jung-Weg und dessen Umfeld wird negativ bewertet, da teilweise kein Gehweg vorhanden ist, der Straßenquerschnitt relativ gering ist, Tempolimits und Anliegerbeschränkungen missachtet werden und die Parksituation zumindest zeitweise sehr problematisch ist. Vor dem Hintergrund, dass in den an das Plangebiet angrenzenden Quartieren Nevigeser Straße und Beek insgesamt mehr als 9.700 Personen (Stand 2018) wohnen, wird deutlich, dass die verkehrlichen Auswirkungen der Planung von weniger als 20 Einzelhäusern auf die angrenzenden Quartiere nur sehr gering sein können. Außerdem bewertet die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan die Erschließung des Neubaugebietes aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch: Die Leistungsfähigkeiten sind an allen das neue Wohngebiet betreffenden Knotenpunkten mit mindestens einer ausreichenden Verkehrsqualität gegeben. Die prognostizierten Verkehrsstärken (Ist-Zustand zuzüglich Verkehr des Plangebietes) auf dem August-Jung-Weg sind mit unter 100 Kfz/h in der Spitzenstunde immer noch als sehr gering einzuschätzen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen entspricht das der untersten Straßenkategorie, die z.B. bei Wohnwegen vorliegt. Auf Grund

der nur sehr geringen Erhöhung des Kfz-Verkehrsaufkommens sind auch unter Berücksichtigung des neuen Waldkindergartens keine Maßnahmen zur Realisierung des Wohngebietes im Bestandsstraßennetz für den Kfz-Verkehr notwendig. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung wird für dessen fußläufige Erschließung durch den Projektträger ein separater Gehweg entlang des August-Jung-Weges in der Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hergestellt und weiter in Richtung In den Birken bis zur Einmündung Hoffelds Katernberg verlängert.

Klima und Luft

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Festsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes und der Ausgleichsfläche sowie der Gebäudeanordnung und der Begrünung von Nebengebäuden minimiert. Aus diesen Gründen werden durch die geplante Bebauung weder im Umfeld des Plangebietes noch in der Elberfelder Innenstadt relevante lokalklimatische oder lufthygienische Änderungen erwartet.

Entwässerung

Entgegen der Befürchtung der Anwohner ist eine Entwässerung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers in die öffentliche Kanalisation möglich. Zur Minderung des Niederschlagsabflusses wird die Begrünung der Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass in den Vorgärten befestigte Flächen ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllbehälter zulässig sind (bis maximal 50%) und alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten vollflächig mit Vegetation anzulegen sind (keine Schottervorgärten). Zu den Auswirkungen vergangener Starkregenereignisse ist festzustellen, dass diese außergewöhnlichen Starkregenereignisse im gesamten Stadtgebiet Wuppertals weit über die Anforderungen des Kanalnetzes an eine Überflutungsfreiheit hinausgingen. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung ist auch in dieser Hinsicht nicht von einer relevanten Verschlechterung auszugehen.

Gebäudegrößen

Der rechtskräftige Bebauungsplan 222 – In den Birken / In der Beek – enthält keinerlei Festsetzungen bzgl. einer Mindestgröße der Baugrundstücke sowie der maximal zulässigen Anzahl von Gebäuden oder Wohnungen in Gebäuden. Die Gebäudelängen werden ausschließlich durch die Festsetzung einer offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Die Bautiefe wird lediglich in einem kleinen Teilbereich durch die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. In der Umgebung sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen vorhanden; die vorhandenen Gebäudelängen betragen teilweise über 30 m. Es sind sowohl Flachdachbungalows der 1960er und -70er Jahre als auch mehrgeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdach unterschiedlichster Baujahre vorhanden; die vorhandenen Gebäudehöhen variieren entsprechend.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zeitgemäße großzügige Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen straßenseitig zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses. Die neue Bebauung soll sich nicht an den Flachdachbungalows oder Reihenhäusern der 1960er und -70er Jahre orientieren, die teilweise durch große Gebäudelängen bzw. einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet sind. Im neuen Bebauungsplan 1223 wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 650 m², einer maximalen Gebäudelänge von 15 m, einer Bautiefe von zumeist 14 m und einer GRZ von 0,3 eine aufgelockerte Bebauung erreicht. Darüber hinaus wird die Anzahl der Einzelhäuser im städtebaulichen Vertrag für die einzelnen Wohngebiete auf insgesamt 17 beschränkt, so dass im Geltungsbereich maximal 17 Einzelhäuser entstehen können. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 222 sind deutlich weniger Einschränkungen der räumlichen Ausdehnung der Wohngebäude festgesetzt (s.o.), ohne dass hier eine Einfamilienhausbebauung in der genannten Dimensionierung zu verzeichnen ist. Eine zweite Wohnung (Einliegerwohnung) kann in den Einzelhäusern nur zugelassen werden, wenn diese deutlich untergeordnet ist; Mehrfamilienhäuser

sind im Plangebiet nicht zulässig.

Der Bebauungsplan 1223 ist in seiner vorliegenden Form Ergebnis eines Ausgleichs verschiedener öffentlicher und privater Interessen. Im Verfahren sind zur öffentlichen Auslegung u.a. die Anzahl der Wohnhäuser und deren Maximallängen reduziert worden. Um die städtebaulich wirksamen Fassadenflächen zu reduzieren, sind außerdem in den Wohngebieten WR1 und WR3, die zum August-Jung-Weg bzw. zur Straße Hoffelds Katernberg orientiert sind, Satteldächer sowie entsprechende Trauf- und Firshöhen festgesetzt worden. Die Gebäudehöhen im WR 4 sind um einen Meter reduziert worden. Nach Abwägung aller Belange soll aufgrund des großen Bedarfs an Bauflächen für Einfamilienhäuser und der vergleichsweise guten Eignung dieser Fläche, gemäß der Vorgaben aus Regional- und Flächennutzungsplan einer wohnbaulichen Entwicklung entsprechend des Bebauungsplanes 1223 der Vorzug gegeben werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 222 - In den Birken / In der Beek – soll für diesen Bereich aufgehoben werden, da seine städtebauliche Zielsetzung inzwischen überholt ist und der neue Bebauungsplan 1223 an dessen Stelle tritt.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Der Kinderspielplatz sowie das Feldgehölz werden auf Kosten des Projektträgers angelegt und kostenfrei an die Stadt Wuppertal übertragen. Der Projektträger übernimmt ebenfalls den Bau der Privatstraße (einschließlich Beleuchtung und Besucherstellplätzen), die Anlage des Gehweges am August-Jung-Weg sowie die erforderliche Kanalisation.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	1. Quartal 2020
Rechtskraft	1. Quartal 2020

Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan 1223: Abwägungsvorschläge
- Anlage 2: Bebauungsplan 1223: Begründung
- Anlage 3: Bebauungsplan 1223: Umweltbericht
- Anlage 4: Bebauungsplan 1223: Planentwurf
- Anlage 5: Bebauungsplan 1223: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Bebauungsplan 222: Teilaufhebung