Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.02.2021
	Drucks.-Nr.:	**VO/0306/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.04.2021	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
29.04.2021	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1263 - Röttgen / Am Deckershäuschen -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 131B)
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung von Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Beschlussvorschlag
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im süd-östlichen Bereich der katholischen Friedhofsfläche verkleinert – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – einschließlich der Begründung wird (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung
Am 04.06.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1263 - Röttgen / Am Deckershäuschen - gefasst.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen der Katholischen Pfarrgemeinde St. Laurentius und der Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Wuppertal (GWG). Das Grundstück der GWG befindet sich südlich des evangelischen Gemeindezentrums an der Straße Röttgen. Die Fläche wurde ehemals als Kindergarten genutzt und liegt seit einigen Jahren brach. Dort sollen zwei Mehrfamilienhäuser (ein zweigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss im südlichen Bereich und ein dreigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss im nördlichen Bereich) entstehen. Eine Realisierung von ca. 20% der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau wird angestrebt.
Auch die Katholische Pfarrgemeinde St. Laurentius möchte auf einem Teil ihrer Friedhofsfläche (östlich des evangelischen Gemeindezentrums an der Straße Am Deckershäuschen) Planungsrecht für ein Mehrfamilienhaus (ein dreigeschossiges Gebäude plus ein Nicht-Vollgeschoss) schaffen. Es gibt Überlegungen dort Mehrgenerationenwohnen zu realisieren. Der Standort wird derzeit größtenteils als Fläche für Grünabfälle genutzt.
Zu Beginn der Planung gab es noch Überlegungen hinter der Straßenrandbebauung zwei zusätzliche Gebäude zu errichten. Diese Flächen sind aber pietätsbefangen. D.h. eine Bebauung dieser Fläche wäre erst in ca. 25 Jahren möglich, so dass man Abstand von diesen Überlegungen genommen hat. Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist noch ein weiterer Hinweis zu einer pietätsbefangenen Flächen eingegangen, weshalb der Geltungsbereich im süd-östlichen Bereich der Friedhofsfläche nochmal geringfügig reduziert wird. Um die unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich voneinander zu trennen, soll an der südlichen Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Ziegelmauer errichtet werden. Die Ausführungen zu der Mauer werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Der Bedarf an Bestattungsflächen ist in den letzten Jahrzehnten durch eine Veränderung der Bestattungskultur dramatisch zurückgegangen. In Wuppertal gibt es dazu die Besonderheit, dass fast alle Friedhofsflächen konfessionell verwaltet werden, nur eine Friedhofsfläche liegt in kommunaler Verantwortung. Die Folge für die Träger dieser Friedhofsflächen sind immer weniger Einnahmen, um die Friedhöfe pflegen und unterhalten zu können. Viele Friedhöfe haben große ungenutzte Flächen, die sich aufgrund ihrer zentralen Lage für eine Umnutzung eignen. Überwiegend wird es aufgrund der Lage um eine Überführung in Freiraumstrukturen gehen. In Einzelfällen kann – z.B. aufgrund einer bereits vorhandenen Erschließung – auch die Umwandlung in Wohnbauland eine sinnvolle Alternative sein. Gleichzeitig besteht wuppertalweit Bedarf an der Schaffung von Wohnraum. Das Wohnungsbaupotential dieser Fläche des kath. Friedhofes soll daher durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1263 aktiviert werden.
Bislang wurden in Wuppertal lediglich Friedhofserweiterungsflächen einer neuen Nutzung zugeführt. Die katholische Kirche geht durch die beabsichtigte Schaffung von Planungsrecht auf einer noch in Nutzung befindlichen Friedhofsfläche einen neuen Weg. Die bisherige Nutzung der zu überplanenden Friedhofsfläche geht durch die Wohnbebauung verloren. Die Bebauung nimmt jedoch nur einen kleinen Teil der gesamten Friedhofsfläche in Anspruch, zumal dieser Teil des Friedhofes eher untergeordnet als Ablagefläche für Grünschnitt genutzt wurde. Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen bzw. die Anlegung einer Ziegelmauer sollen die kulturhistorische Bedeutung und der Charakter des Friedhofs erhalten bleiben und die Sichtbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Friedhof) eingeschränkt werden.
Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist die evangelische Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum an die Verwaltung herangetreten mit der Absicht die Fläche des evangelischen Gemeindezentrums mittel- bis langfristig für andere Nutzungen zu öffnen. Derzeit gibt es noch keine konkreten Pläne für einen Neubau bzw. eine Nutzungsänderung

des Gemeindezentrums. Es ist aber mittel- bis langfristig möglich, dass das Gemeindezentrum teilweise oder ganz aufgegeben werden muss. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll nun die Chance genutzt werden die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, wo neben Wohnen auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Der Bebauungsplan soll durch gezielte Festsetzungen insbesondere der Baugrenzen, der Grundflächenzahl (wie viel Prozent der Fläche bebaut werden darf) und der Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Zahl der Vollgeschosse verschiedene Bebauungsszenarien abdecken. Dazu sollen zum einen um das bestehende Gemeindezentrum enge Baugrenzen gefasst und teilweise auf die tatsächliche Anzahl an Vollgeschossen beschränkt werden. Zum anderen sollen Baugrenzen entlang des Straßenverlaufs und entlang der südlichen Grundstücksgrenzen die Möglichkeit für eine Neubebauung schaffen, die sich an der geplanten Bebauung der GWG und der Friedhofsfläche orientieren soll.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof bzw. als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie als Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt, Flächennutzungsplanberichtigung 131B. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 17.08 bis 04.09.2020 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 06.07 bis zum 14.08.2020 wurden in der Anlage 04 gewürdigt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren werden von der Katholischen Pfarrgemeinde St. Laurentius**,** der evangelischen Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum und der Gemeinnützige Wohnungsbau GmbH Wuppertal getragen.

Zeitplan

III. Quartal 2021	Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Begründung
Anlage 03	Festsetzungen und Hinweise
Anlage 04	Würdigung
Anlage 05	Bebauungsplanentwurf
Anlage 06	Flächennutzungsplanberichtigung 131B