Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss	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:	08.07.2021
	Drucks.-Nr.:	**VO/0995/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.08.2021	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
26.08.2021	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
02.09.2021	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
07.09.2021	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

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

Grund der Vorlage
Entwicklung von Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Beschlussvorschlag
1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1263 – Röttgen / Am Deckershäuschen – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung
Am 29.4.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen den Offenlegungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren 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.
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. Die Ausführungen zu der Ziegelmauer sind im städtebaulichen Vertrag geregelt worden.

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 deckt 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 ab. Dazu sind zum einen um das bestehende Gemeindezentrum enge Baugrenzen gefasst und teilweise auf die tatsächliche

Anzahl an Vollgeschossen beschränkt worden. Zum anderen schaffen die Baugrenzen entlang des Straßenverlaufs und entlang der südlichen Grundstücksgrenzen die Möglichkeit für eine Neubebauung, 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 nach Abschluss des Planverfahrens berichtigt (Flächennutzungsplanberichtigung 131B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.5 bis 6.7.2021 statt. Während dieser Zeit sind keine für das Planverfahren relevanten Stellungnahmen eingegangen, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

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 Rechtskraft

Anlagen
Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Begründung
Anlage 03 Festsetzungen und Hinweise
Anlage 04 Abwägung
Anlage 05 Bebauungsplan
Anlage 06 Flächennutzungsplanberichtigung 131B