

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.04.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0461/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.05.2022	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
09.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 809 - Friedensstraße - 1. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 147) - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 - Friedensstraße - erfasst den Bereich nördlich der Friedensstraße 24 bis 32, die bisher als private Grünfläche für Hausgärten festgesetzt ist, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – einschließlich der Begründung (s. Anlage 02, 03 und 04) wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die Wuppertaler Bau- und Siedlungsgesellschaft eG (WBSG) als Eigentümerin des Flurstücks 809/233 sowie der angrenzenden Grundstücke Friedensstraße 24 bis 32 stellte im März 2019 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße –, da sie die nördlich der Grundstücke Friedensstraße 24 bis 32 gelegene Fläche wohnbaulich entwickeln möchte. Es sollen zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund zwölf Wohneinheiten entstehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist vollständig als private Hausgärten festgesetzt und befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der WBSG. Die Fläche wird derzeit in Teilen, entsprechend der Festsetzung, als Gartenfläche von den Mieterinnen und Mietern der WBSG genutzt. Allen bestehenden und zukünftigen Mietparteien soll weiterhin ermöglicht werden, bei Bedarf einen Teil des Grundstücks privat oder gemeinschaftlich zu nutzen.

Eine Nachverdichtung des Grundstücks wird von fachlicher Seite aus befürwortet, da hierdurch in attraktiver Lage genossenschaftlich organisierter Wohnraum entsteht und der erforderliche Erschließungsaufwand gering ist. Wesentlich für den Planungsprozess war jedoch die Waldfläche, die nördlich an den Geltungsbereich anschließt. Durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde ein Waldabstand von 20 m zwischen Bebauung und Wald vorgeschlagen. Ein solcher Abstand hätte die Planung aufgrund der Topografie wesentlich erschwert. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander ließ sich letztlich lediglich ein Abstand von 11 bis 14 m umsetzen. Wesentlich für die Unterschreitung des geforderten Waldabstandes spricht, dass angrenzend an den Wald bereits ein Schmutzwasserkanal verläuft, der beidseitig in einem Abstand von 3 m von Bäumen freizuhalten ist. Im Sinne des Waldes wurde jedoch darauf geachtet, die Erschließungsflächen im Waldabstand möglichst gering zu halten. Auf den Flächen, auf denen keine baulichen Anlagen erforderlich sind, wurde der Waldabstand von 20 m durch Pflanzfestsetzungen und den Ausschluss von Nebenanalgen gesichert.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO wird durch Baugrenzen vorgegeben, die die bestehende Siedlungsstruktur entlang der Friedensstraße fortsetzt. Die festgesetzte abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO orientiert sich an den bestehenden aufgelockerten Siedlungsstrukturen und soll sicherstellen, dass diese auch durch die neue Bebauung fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie die zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhen null festgesetzt. Die GRZ von 0,3 ist niedriger, als der Orientierungswert von 0,4 der BauNVO; ihre zulässige Überschreitung wird ebenfalls auf maximal 20 Prozent anstelle von 50 Prozent reduziert. Die Festsetzung einer niedrigen GRZ erfolgt vor dem Hintergrund des an den Geltungsbereich angrenzenden Waldes und Landschaftsschutzgebietes. Durch eine geringe Bebauungsdichte soll dazu beigetragen

werden, dass sich im Sinne eines Waldsaumes ein naturräumlicher Übergangsbereich zwischen Siedlung und Wald ausbilden kann. Diesen Zweck verfolgt auch die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die an die erforderliche Erschließungsfläche angrenzt und für die verbleibende Fläche im Abstand von 20 m zum Wald gilt. Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine private Anliegerstraße, deren Breite mit 5,5 m auf das minimal erforderliche Maß reduziert wurde, um den Eingriff in den Waldsaum möglichst gering zu halten.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB geändert, die Voraussetzungen des § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sind erfüllt. Im Juni 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2020 bis 03.07.2020 statt. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 beteiligt. Als Grundlage für die Planung wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben, dass die Möglichkeiten der Regenwasserentwässerung untersucht sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplanes (FNP) überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt; lediglich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, überschneidend mit dem Landschaftsplan Wuppertal-West, stellt der FNP Wald dar. Eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist aus formellen Gründen erforderlich, um den Landschaftsplan in den sich überschneidenden Bereichen außer Kraft setzen zu können. Der nördliche Geltungsbereich wird im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 147 daher angepasst und hier anstelle von Wald nun Wohnbaufläche dargestellt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Es wird eine Dachbegrünung festgesetzt.	Flächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.	Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.
Durch einen städtebaulichen Vertrag wird der Ausbau eines Fußweges über das Grundstück geregelt.		Aufgrund des Standortes und der ÖPNV-Anbindung ist eine vermehrte Anfahrt mit privaten Pkw zu erwarten.
Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist für die Nutzung von Solarenergie geeignet. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird über vertragliche	Ein Teilbereich ist als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzt	

Regelungen sichergestellt.		
Aufgrund der teilintegrierten Lage wird die Fläche mit geringem Aufwand erschlossen und zur Nachverdichtung genutzt.		
Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind aufgrund der neuen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche negativ. Im Rahmen der Planung wurde jedoch darauf geachtet Festsetzungen zu treffen, die die baulichen Strukturen an die Klimafolgen anpassen bzw. zum Schutz des Klimas beitragen.		

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss IV. Quartal 2022

Rechtskraft IV. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 1 – Geltungsbereich

Anlage 2 – Bebauungsplan

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Textliche Festsetzungen

Anlage 5 – Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 6 – Flächennutzungsplanberichtigung 147