

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.05.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0507/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.05.2022	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
02.06.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Empfehlung/Anhörung
09.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
20.06.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
21.06.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Zielbeschluss zur Wohnbauflächenentwicklung „Dietrich-Bonhoeffer-Weg“		

Grund der Vorlage

Grundsatzentscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung am Standort „Dietrich-Bonhoeffer-Weg“, einer Fläche im Eigentum des Landes, die als Baufläche für Wohnheime für die Justizvollzugschule auf der Hardt vorgesehen war (Rechtskräftiger B-Plan 669)

Beschlussvorschlag

1. Der Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Dietrich-Bonhoeffer-Weges (unter Anpassung des rechtswirksamen Bebauungsplanes 669) wird zugestimmt.
2. Durch den zukünftigen Vorhabenträger/Projektentwickler ist in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen, das Grundlage für eine städtebauliche Konzeption sowie das spätere Bauleitplan(änderungs)verfahren sein soll.
3. Die Bezirksvertretung und die Ausschüsse werden im Zuge der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption über den Projektstand erneut informiert.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Ausgangssituation

Die im Landeseigentum befindliche Wohnbaupotenzialfläche am Dietrich-Bonhoeffer-Weg (siehe Anlagen 01 und 02) war in den 80er Jahren für eine Bebauung mit Wohnheimen für Justizvollzugsbeamtenanwärter vorgesehen.

Dem Ziel entsprechend wurde der Bebauungsplan 669 aufgestellt, der eine Bebauung mit 5-geschossigen Unterkunftsgebäuden im südlichen Teilbereich und sowie Stellplatzanlagen im nördlichen Teilbereich ausweist (siehe Anlage 03). Das im B-Plan ebenfalls enthaltene östlich angrenzende Baufeld WA2 ist gemäß der Vorgaben des B-Plans mit einem Altenpflegeheim bebaut worden.

Die Wohnheime für Justizvollzugsbeamtenanwärter wurden vom Land NRW nie gebaut. Eine Erschließungsstraße mit Wendehammer wurde hingegen bereits realisiert. Nach Aufgabe der Justizvollzugsschule auf der Hardt ist die Ausweisung als Wohnheimstandort endgültig obsolet geworden. Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) hat in 2017/18 ein erstes Ausschreibungsverfahren für die Fläche durchgeführt, das jedoch nicht erfolgreich war.

In 2021 wurde die Fläche erneut ausgeschrieben. Städtische Vorgaben sind in die Ausschreibung eingeflossen (siehe Anlage 04). Mehrere Investoren/Projektentwickler haben sich beworben. Mit dem höchstbietenden Projektentwickler laufen derzeit Gespräche seitens der Stadtverwaltung. Zu den Vorgaben der Stadt (z.B. Städtebaulicher Wettbewerb, Sozialwohnungsquote, Integration einer KiTa) besteht grundsätzlich Konsens.

Der Zielbeschluss soll dem potentiellen Vorhabenträger/Projektentwickler, der sich derzeit in Abstimmungen mit der Stadtverwaltung und Vertragsverhandlungen mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) befindet, eine stadtpolitische Willensbekundung und daraus resultierend eine höhere Planungssicherheit für die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung geben.

Flächeneignung und städtebauliche Zielstellung

Die Gesamtfläche eignet sich aufgrund der integrierten und attraktiven Lage hervorragend für wohnbauliche Nutzungen. Die Nähe zur Parkanlage Hardt sowie zur Nordbahntrasse stellen besondere Qualitäten der Fläche dar. Ein grüner Steilhang teilt das Gebiet faktisch in zwei Teilbereiche.

Aktuell ist der südliche Teilbereich im B-Plan 669 bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA1) ausgewiesen, wenn auch mit der besonderen Zweckbestimmung für eine Wohnheimnutzung. Im nördlichen Bereich wäre nur eine Bebauung mit Stellplätzen und

Garagen möglich. Die im B-Plan ausgewiesene 5-geschossige, geschlossene Bebauung entspricht nicht den heutigen städtebaulichen Zielstellungen.

In konzeptionellen Voruntersuchungen des Ressorts 101 wurden für den nördlichen Teilbereich Bauformen des Geschosswohnungsbaus, für den südlichen Teilbereich Bauformen des Individualwohnungsbaus vorgesehen. Dadurch soll eine Durchmischung des Gesamtstandortes und ein breites und nachfrageorientiertes Angebotspektrum unterschiedlicher Wohnformen gewährleistet werden.

Die Sozialwohnungsquote beträgt 30% gemäß Vorgaben des Landes und liegt somit höher als die städtische Sozialwohnungsquote, die laut Ratsbeschluss (VO/0448/20) bei 20% liegt. Öffentlich geförderte Wohnungen sollen in beiden Teilbereichen entstehen, um eine gute soziale Durchmischung im Gesamtgebiet zu gewährleisten.

Ein Standort für eine Kindertagesstätte – vorzugsweise im Eingangsbereich des Gebiets - ist ebenfalls vorgesehen.

Die Schemaskizze zu den städtischen Leitlinien für das Projekt (siehe Anlage 05) veranschaulicht die angestrebte Struktur des zukünftigen Wohngebietes.

Grünbestand:

Auf der Fläche haben sich durch die nicht erfolgte Umsetzung der baurechtlich zulässigen Nutzungen umfangreiche Baumbestände entwickelt. Der Baumbestand wird nach erster Einschätzung der Fachbehörden nicht als hochwertig angesehen, soll aber im Laufe der weiteren Planungsprozesse durch ein Fachbüro im Detail begutachtet werden.

Eine Rodung der Bäume wäre innerhalb der Baufelder des rechtskräftigen B-Planes heute schon unter Beachtung der städtischen Baumschutzsatzung grundsätzlich zulässig. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwieweit erhaltenswerte Bäume in das Bebauungskonzept integriert werden können.

Weiteres Vorgehen

Nächster Schritt ist der Vertragsabschluss zwischen dem höchstbietenden Projektentwickler und dem BLB, der nach Aussagen des Projektentwicklers für August 2022 angedacht ist.

Die weitere städtebauliche Qualifizierung ist in Form eines Städtebaulichen Wettbewerbsverfahren nach RPW vorgesehen. Fünf Planungsteams bestehend aus Stadtplanern / Architekten und Landschaftsarchitekten sollen unterschiedliche städtebaulichen Entwürfe erarbeiten.

Aspekte des Klimaschutzes (beispielsweise durch entsprechende standortbezogene Energieversorgungskonzepte und energieeffiziente Gebäude) sollen ebenfalls Bestandteil des Qualifizierungsverfahrens sein.

Der aus dem Wettbewerbsverfahren resultierende städtebauliche Entwurf soll Grundlage für das erforderliche Bauleitplan(änderungs)verfahren sein.

Klimacheck

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

- neutral /nein
- ja, positive Auswirkungen
- ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung führt zu Flächenversiegelung auf der bisher un bebauten Fläche. Allerdings sind umfangreiche Versiegelungen auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes 669 auch jetzt schon planungsrechtlich zulässig. Eine wesentliche Erhöhung des Versiegelungsgrades im Vergleich zum bestehenden Baurecht ist nicht zu erwarten.

Die konkreten Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung hängen auch von zukünftigen Bebauungskonzepten sowie Energieeffizienzstandards der zukünftigen Bebauung ab. Im weiteren Verfahren wird es daher um die Gewährleistung einer möglichst geringen negativen Auswirkung auf den Klimaschutz gehen.

Zu beachten ist zudem, dass bei einem gegebenen hohen Wohnbauflächenbedarf durch die Inanspruchnahme baurechtlich schon ausgewiesener und bereits erschlossener Flächen in stadträumlich integrierter Lage eine Nutzung von un bebauten Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Projektentwicklung werden durch den Vorhabenträger/Projektentwickler getragen.

Zeitplan

- Ziel-/Grundsatzbeschluss: 06/2022
- Städtebauliches Qualifizierungsverfahren / Städtebauliche Konzeption: 2022/23
- Bebauungsplanung: ab 2023

Anlagen

- Anlage 01: Lageplan
- Anlage 02: Luftbild
- Anlage 03: B-Plan 669
- Anlage 04: Leitlinien
- Anlage 05: Leitlinien - Schemaskizze