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:	27.07.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0728/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.08.2022	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
25.08.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
01.09.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
05.09.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße / Häuschen -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 121B)
1. Änderung
- Satzungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Der Eigentümer der Fläche Oberheidter Straße 67 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das derzeitige Gewerbegebiet wird zu einer Wohnbaufläche entwickelt.

Beschlussvorschlag
1. Die nach der erneuten öffentlichen Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/ Häuschen – vorgenommene Änderung des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch wird, wie diese in der Bebauungsplankarte (in magenta) kenntlich gemacht ist, beschlossen.
2. Die insgesamt zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/ Häuschen – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße/ Häuschen – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung
Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Die Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen – wird aus einem ehemals festgesetzten Gewerbegebiet ein neues Wohngebiet entwickelt.
Die geplante Entwicklung berücksichtigt das durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellte und politisch abgestimmte Gemengelagenkonzept. In diesem wurde bereits aufgezeigt, dass eine Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen einzelfallbezogen zu entscheiden ist. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung des Gewerbestandortes war städtebaulich nicht erforderlich.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen - wird der Bereich der aktuell festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend den im Nordwesten, Norden und Nordosten angrenzenden Baugebieten, ausgewiesen. Mit der Planung wird eine städtebaulich harmonische Ergänzung bzw. Fortführung der vorhandenen wohnbaulich und mischgebietsgeprägten Siedlungsstruktur erfolgen. Teile des südlich bestehenden Mischgebietes (MI) werden ebenfalls zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Der restliche Bereich des Mischgebietes wird an die geltende Baunutzungsverordnung angepasst.
Das neue Gebiet wird über die ehemalige Betriebszufahrt von der Oberheidter Straße und ergänzend durch die Emanuel-Felke-Straße aus erschlossen.
Der städtebauliche Entwurf sieht Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von Mietreihenhäusern ist ebenfalls geplant. Außerdem ist im Rahmen einer ausgewogenen Durchmischung auch in einem Teilbereich die Anordnung von Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Im südöstlichen Bereich der Sägenfabrik, unter bzw. im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von geschlossenen, gewerblich genutzten Lagerhallen vorstellbar (z.B. Caravanstellplätze), welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Diese werden über die Straße Häusgesbusch erschlossen. Die Straßenbegrenzungslinien für diesen Bereich sind angepasst worden.

Am 10.02.22 hat der Rat der Stadt Wuppertal den Offenlegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 16.03. bis zum 20.04.22 statt. Während dieser Zeit sind Anregungen von der östlich an den Planbereich angrenzenden Nachbarschaft eingegangen, die dazu führten, dass die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet WA3 reduziert und das Entwässerungskonzept entsprechend angepasst wurde. Durch eine mögliche, höhere Anzahl an Wohneinheiten im Planbereich (vormals 68, jetzt 74 Wohneinheiten) wurde zudem eine neue gutachterliche, verkehrliche Stellungnahme zur geänderten Planung erbracht. Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass nur ein geringer Mehrverkehr erzeugt wird, der sich insbesondere bei Betrachtung des Spitzenstundenzeitraumes auf einzelne wenige Fahrzeuge beschränkt. Es ergibt sich keine Einschränkung der Leistungsfähigkeit an den betrachteten Knotenpunkten. Die grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen des Verkehrsgutachtens mit Stand April 2020 haben weiterhin Bestand.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den daraus resultierenden Bebauungsplanänderungen wurde die Offenlage vom 22.06 bis 08.07.22 erneut durchgeführt.
Während der erneuten Offenlage ist aufgefallen, das die Kennzeichnung der Vorgartenbereiche vor den Gebäuden Oberheidter Straße 65a und 65b im Bebauungsplan nicht dargestellt wurde. Diese Kennzeichnung soll zum Satzungsbeschluss ergänzt werden. Eine Betroffenheit von Dritten ist dadurch nicht gegeben. Ansonsten ist während der erneuten Offenlage eine planungsrelevante Stellungnahme hinsichtlich der Formulierung der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie zu einem Baurecht auf einer privaten Fläche eingegangen.

Klimacheck

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

☑ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine gewerblich geprägte Fläche im Innenbereich intensiver nachgenutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 815A wird in der Planhinweiskarte Klima als bebautes Gebiet mit geringen bis mittleren thermischen Belastungen klassifiziert. Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht. Der Bereich der geplanten 1. Änderung besteht zurzeit zum einen aus dem Gelände einer ehemaligen Sägefabrik aus versiegelter Fläche sowie zum anderen aus unversiegelten Wiesenflächen, die mitunter Baumbestände aufweisen. Bei Umsetzung des Bebauungsvorschlags wird sich der Versiegelungsgrad auf dem Gelände der ehemaligen Sägefabrik eher verringern, auf den unbebauten Wiesen hingegen erhöhen. Durch die geplante Bebauung ist allerdings nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Da auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Wald- und Freilandklimatope – die aufgrund ihrer Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Filterfunktion eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweisen – unberührt bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplans 815A aus klimatisch-lufthygienischer Sicht vertretbar.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, indem durch geeignete Maßnahmen das anfallende Regenwasser über das Regenrückhaltebecken an der Straße Häuschen wieder in den Mosbach zugeführt wird. Daneben zeigt das Konzept Maßnahmen bei Starkregen auf, welche im Bebauungsplan festgesetzt und im städtebaulichen Vertrag geregelt wurden. Neben den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Neubauvorhaben (u.a. geringerer Wärmebedarf), wird durch die Bebauungsplanänderung für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung sowie begrünte Vorgärten festgesetzt.

Kosten und Finanzierung
Der Projektträger trägt die Kosten für das Verfahren.

Zeitplan
Rechtskraft III. Quartal 2022

Anlagen
Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Begründung
Anlage 03 Planungsrechtliche Festsetzungen
Anlage 04 Bebauungsplanentwurf
Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung 121B
Anlage 06 Würdigung
Anlage 07 Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht