

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.07.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0727/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.08.2022	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
25.08.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg		
Offenlegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB		

Grund der Vorlage

Öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern, die das Oberverwaltungsgericht Münster festgestellt hat.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 –

August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 war die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres anstrebt.

Um die große Nachfrage an Baugrundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden Eigenheimbebauung in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu realisieren. Die aufgelockerte Bebauung wird durch mehrere Festsetzungen planungsrechtlich sichergestellt:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- Festsetzung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand
- Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 15 m
- Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m²
- Zulässigkeit von Garagen und Carports nur an einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes

Dazu kommen noch Festsetzungen von maximalen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen, Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern, das Verbot von Schottervögärten, die Anlage eines Kinderspielplatzes und eines Feldgehölzes sowie gestalterische Vorgaben.

Der Bebauungsplan ist am 11.05.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden. Mit dem Urteil vom 10.05.2022 hat das Oberverwaltungsgericht Münster im Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan 1223 für unwirksam erklärt.

Zur Behebung der Fehler des Bebauungsplanes wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf soll erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen folgende Bereiche:

- Festsetzung einer Dachbegrünung nicht nur für Garagen und überdachte Stellplätze, sondern für alle Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 20° Neigung.
- Festsetzung einer Verwallung zum Schutz vor den Auswirkungen von seltenen Starkregenereignissen
- Hinweis auf das Erfordernis, einen grundstücksbezogenen Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen
- Änderung der Rechtsgrundlage für das Verbot von Schottervögärten (BauGB statt BauO NRW)
- Keine (relativen) Größenbeschränkung der zulässigen Wohneinheiten (weiterhin zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig)

Die geänderten Planinhalte werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert. Die Regelungen des städtebaulichen Vertrages sind vor dem Satzungsbeschluss entsprechend anzupassen. Es ist davon auszugehen, dass die geänderten Planinhalte insgesamt zu einer Verringerung der Umweltauswirkungen der Planung führen werden.

Die Entwässerung ist seitens der WSW erneut überprüft und neu geplant worden. Die Niederschlagsituation ist umfassend durch neue Gutachten überprüft worden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen kann das Niederschlagswasser auch bei 30jährigen Starkregenereignissen schadlos abgeführt bzw. auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Die Berechnungen des Gutachtens zur hydraulischen Erschließung des Baugebietes zeigen, dass sogar bei einem 100jährigen Starkregenereignis die geplanten Maßnahmen sehr wirksam sind, sodass das Kanalnetz

nicht überlastet wird und der Oberflächenabfluss sich durch das Bebauungsplangebiet nicht negativ auf die Bestandsgrundstücke auswirkt.

Das neue Klimagutachten hat bestätigt, dass durch die geplante Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind. Die Übereinstimmung mit dem Regionalplan ist von der Bezirksplanungsbehörde bestätigt worden.

Durch die punktuellen Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfes kann die bisherige Grundkonzeption des Bebauungsplanes – ein aufgelockertes Baugebiet für Eigenheime in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern – umgesetzt werden.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen (gegenüber dem bisherigen Planungsstand)

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positive Auswirkungen	Neutral	Negative Auswirkungen
<p>Niederschlagswasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Verwaltung zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen • Hinweis auf den Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 • Dachbegrünung auch für Wohngebäude mit Flachdächern • Neuplanung der Entwässerungsanlagen 		<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche • Kleinräumige Verringerung der Kaltluftmächtigkeit und des Kaltluftvolumenstroms
	<p>Anzahl der zulässigen Wohnungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weiterhin 2 WE zulässig 	

Kosten und Finanzierung

Durch das gerichtliche Verfahren vor dem OVG Münster sind der Stadt Wuppertal gerichtliche und außergerichtliche Kosten entstanden.

Zeitplan

Satzungsbeschluss: I 2023

Rechtskraft: | 2023

Zeitplan

Satzungsbeschluss: | 2023

Rechtskraft: | 2023

Zeitplan

Satzungsbeschluss: | 2023

Rechtskraft: | 2023

Anlagen

Anlage 1: Würdigung

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Umweltbericht

Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf

Anlage 5: Textliche Festsetzungen