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	Carina Schwab 563 4208 carina.schwab@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.07.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0768/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.08.2022	**BV Ronsdorf**	**Empfehlung/Anhörung**
25.08.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1277V - Bandwirkerquartier/Marktstraße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 150B) - Einleitungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Entwicklung von gewerblichen Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1277V – Bandwirkerquartier/ Marktstraße – erfasst einen Bereich südwestlich der Markstraße am Bandwirkerplatz und nordöstlich der Straße am Heckersklef- wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1277V – Bandwirkerquartier/ Marktstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung. mit § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift
Minas

Begründung

Anlass des Verfahrens ist der Standortwechsel der Firma vom Baur in Ronsdorf.
Mit Schreiben vom 14.07.2022 beantragt der Eigentümer der Grundstücke des Firmensitzes der vom Baur GmbH & Co KG die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur wohnbaulichen Umnutzung des zentrumsnah gelegenen Areals. Für das Plangebiet ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan 1277V – Bandwirkerquartier/ Marktstraße – vorgesehen, der im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden soll.
Der Regionalplan weißt einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist für das Grundstück der Firma vom Baur GmbH & Co KG eine gewerbliche Baufläche dargestellt; die mit einzubeziehenden Grundstücke sind Wohnbauflächen. Der FNP wird im Wege des Planverfahrens berichtigt (Flächennutzungsplanberichtigung 150B). Der Geltungsbereich des FNP weicht von dem des Bebauungsplans ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes bleibt grundsätzlich erhalten. Da kein Bebauungsplan vorliegt wird aktuell nach § 34 BauGB beurteilt.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für eine wohnbauliche Entwicklung von Flächen des Firmensitzes vom Baur GmbH & Co KG unter Hinzuziehung geringfügiger Anteile an Grundstücken von Dritten. Das Grundstück befindet sich südwestlich des Bandwirkerplatzes im Stadtteilzentrum Ronsdorf an der Marktstraße. Der Produktionsstandort der Firma vom Baur GmbH & Co KG wird zukünftig auf die Nächstebrecker Straße verlagert. Hierfür ist Baurecht durch den Bebauungsplan 1250 geschaffen worden. Die mit der Verlagerung freiwerdende Fläche soll nachgenutzt werden. Hierzu leitete der Firmeninhaber und Grundstückseigentümer ein städtebauliches und freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren ein, in welchem mit finaler Jury-Sitzung am 22.03.2022 ein Entwurf prämiert wurde. Dieser ist die Grundlage zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe Anlage 02 und 03).
Die Fläche befindet sich aktuell noch bis zum geplanten Standortwechsel der Firma vom Baur GmbH & Co KG in Nutzung. Das vorhandene Gelände weist eine ausgeprägte Topografie auf, die vom tiefsten Punkt des Areals an der Marktstraße bis zum höchsten Punkt am Heckersklef um 18 Meter ansteigt. Dort sollen acht Mehrfamilienhäuser (sechs dreigeschossige Gebäude plus ein Staffelgeschoss und zwei viergeschossige Gebäude plus ein Staffelgeschoss) entstehen, die sich in die Hanglage einbetten. Eine Tiefgarage, die den motorisierten Verkehr aus dem Quartier weitestgehend fern hält ist von der Marktstraße aus zu erreichen. Vom Heckersklef ist eine zweite Erschließung geplant, die einen weiteren Anteil an oberirdischen Parkplätzen, jedoch keine Anbindung an die Tiefgarage, aufweist. Eine Realisierung von ca. 20% der Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau wird berücksichtigt. Eine Durchmischung von Wohnungstypen soll ein Mehrgenerationenwohnen realisieren.
Der ausgetragene Wettbewerb sah auch eine optionale Bebauung für die angrenzenden Grundstücke vor, die bei Erwerb durch die Firma vom Baur mit beplant werden sollen. Diese Aspekte gilt es im weiteren Verfahren noch vertieft zu klären.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht einer Bruttobaulandfläche von insgesamt 6.900 m².
Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vorgesehen und soll im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.
Das „Bandwirkerquartier“ bietet neue Chancen für den Wohnstandort Ronsdorf. Ein innovativer, nachhaltiger und zukunftsorientierter städtebaulicher Impuls ist die Kernaussage des Konzeptes zum Wohnen im Stadtteilzentrum. Umgebende Strukturen werden ergänzt, miteinander verknüpft und ein harmonisches Gesamtgefüge entwickelt.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
• Flachdächer von Häusern sind extensiv zu bepflanzen (Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)		• Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich auf Grund der Abdichtung des Untergrundes durch die geplante Tiefgarage
• Fassadenbegrünung		
• Neuanpflanzungen von Gewächsen jeglicher Art (Bäume, Sträucher, Gräser); • Grüninseln, Spielplätze, Gärten • = dem Hitzeinseleffekt wird entgegengewirkt	• Bestandsbäume werden erhalten soweit möglich	
• Retentionsflächen (in Form von Überlaufmulde) in Spielflächen integriert		
• Die Erschließung und entsprechend auch die Baufenster sind im Planbereich so angelegt, dass die Dächer der künftigen Gebäude immer nach Süden bzw. Süd-Westen ausgerichtet werden können, um erneuerbare Energien zu nutzen		
• Quartier weitestgehend frei von motorisierten Verkehr, da Tiefgarage • Nutzung von E-Mobility und Sharing-Angeboten		• Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anwohner
Der Siegerentwurf des Wettbewerbs trifft Aussagen zu klimarelevanten Themen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einfließen werden. Insgesamt fällt der Klima-Check positiv aus, weil eine bislang gewerblich genutzte Fläche, die zum größten Teil versiegelt ist mit einer aufgelockerten Wohnbebauung mit vielen Grünflächen ersetzt werden soll.		

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren werden von der Firma vom Baur GmbH & Co getragen.

Zeitplan

III. Quartal 2022	Aufstellungsbeschluss
IV. Quartal 2023	Offenlegungsbeschluss
III. Quartal 2024	Satzungsbeschluss
IV. Quartal 2024	Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Entwurf der geplanten Bebauung (Siegerentwurf des Wettbewerbs), Blatt 1
Anlage 03	Entwurf der geplanten Bebauung (Siegerentwurf des Wettbewerbs), Blatt 2
Anlage 04	Flächennutzungsplanberichtigung 150B