Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

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:	18.07.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0781/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.08.2022	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
18.08.2022	**Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit**	**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**

Zielbeschluss zur Wohnbauflächenentwicklung Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße („Nissen-Gelände“) - Erweiterung des Plangebietes

Grund der Vorlage

Grundsatzentscheidung zur Erweiterung des Plangebietes bei der wohnbaulichen Entwicklung am Standort des ehemaligen Gartenbautriebes Nissen (Wohnbaupotentialfläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße)

Beschlussvorschlag

1. Der Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gartenbautriebes Nissen (Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße) wird um weitere Flächen des ehemaligen Gartenbautriebes Nissen östlich des Oberdüsseler Weges erweitert.

2. Die Flächen werden in das in Vorbereitung befindliche städtebauliche Qualifizierungsverfahren einbezogen, das die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten der Fläche berücksichtigt und das Grundlage für eine städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption sowie das spätere Bauleitplanverfahren sein soll.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Zielbeschluss zur Wohnbauflächenentwicklung am Standort des ehemaligen Gartenbautriebes Nissen wurde bereits im Februar 2022 gefasst (VO/1815/21).

Die darin dargestellte vorläufige Abgrenzung des Entwicklungsgebietes orientierte sich vor allem an den verfügbaren Teilbereichen des ehemaligen Gartenbaubetriebes Nissen. Wesentliche Teilbereiche östlich des Oberdüsseler Weges wurden nicht einbezogen, da keine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft des Eigentümers bestand.

Gegenüber dem Zeitpunkt des Zielbeschlusses hat sich jedoch mittlerweile eine neue Ausgangssituation ergeben. Der Eigentümer hat dem Vorhabenträger, der WILMA Immobiliengruppe, weitere Flächen östlich des Oberdüsseler Weges zur Einbeziehung in das wohnbauliche Entwicklungsprojekt angeboten.

Diese Flächen waren bereits Bestandteil des Wohnbauflächenpotenzials gemäß des Gutachtens „Neue Wohnbauflächen für Wuppertal“ (VO/0929/19) und sind auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal auch als neue ASB-Flächen in den Regionalplan aufgenommen worden (VO/0714/19).

Zur Einschätzung der Eignung dieser Teilflächen wurden zwischen Stadtverwaltung und Vorhabenträger gutachterliche Voruntersuchungen vereinbart. Diese gutachterlichen Voruntersuchungen liegen inzwischen vor und zeigen auf, dass Teilbereiche für bauliche Nachnutzungen geeignet erscheinen, andere Teilbereiche aufgrund von (umweltfachlichen) Restriktionen nicht baulich entwicklungsfähig erscheinen. Insgesamt erscheint nach gutachterlicher Einschätzung etwa die Hälfte der Erweiterungsfläche grundsätzlich wohnbaulich nutzbar zu sein.

Insgesamt vergrößert sich das Plangebiet durch die vorgeschlagene Erweiterung von ursprünglich rund 11 ha auf rund 14 ha und entspricht damit in etwa den getroffenen neuen ASB-Flächenfestlegungen im Regionalplan. Durch diese Erweiterung ist zum einen die Schaffung von mehr Wohnraum möglich. Zum anderen wird auch eine flexiblere Nutzungsverteilung auf den Teilflächen (Anordnung der Nutzungen Wohnen, Kita, Spielplatz, Grünflächen) ermöglicht, so dass im Rahmen des städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens vielfältige städtebauliche und freiraumplanerische Entwürfe zu erwarten sind.

Da es sich aufgrund der Flächengröße um eine nicht nur marginale, sondern wesentliche Erweiterung des Plangebiets handelt, soll diese Erweiterung durch die vorliegende ergänzende Drucksache zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die beigefügten Pläne verdeutlichen die bisherige und die neu vorgeschlagene Abgrenzung des Planungsgebietes für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren (siehe Anlagen 01 und 02).

Alle weiteren Aspekte des ursprünglichen Zielbeschlusses (VO/1815/21) bleiben von diesem ergänzenden Beschluss unberührt.

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 voraussichtlich zu einer stärkeren Flächenversiegelung als bisher im Bestand gegeben.

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

Zu beachten ist aber auch, dass bei einem gegebenen hohen Wohnbauflächenbedarf durch die Inanspruchnahme der vorgenutzten Gartenbaufläche eine Nutzung von anderen im Regionalplan dargestellten und bisher komplett unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Kosten und Finanzierung

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

Zeitplan

- Städtebauliches Qualifizierungsverfahren: in Vorbereitung, Auslobung ab 09/2022
- Bebauungsplanung: ab 2023

Anlagen

Anlage 01: Plangebietserweiterung – Lageplan
Anlage 02: Plangebietserweiterung – Luftbild