

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	14.09.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1002/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>19.10.2022</b>	<b>BV Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>27.10.2022</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1262 - Zillertaler Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 129B) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Entwicklung einer wohnbaulichen Fläche nach Aufgabe des Gewerbestandortes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1262 – Zillertaler Straße – liegt südlich der Zillertaler Straße und der Grundstücke Zillertaler Straße 42 bis 52, westlich des Grundstückes Zillertaler Straße 42 und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Landschaftsschutzgebiet), nördlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Naturschutzgebiet, teilweise FFH-Gebiet) sowie östlich der Grundstücke Zillertaler Straße 22 und 34 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung Bebauungsplanes 1262 – Zillertaler Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b 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.

### Einverständnisse

entfällt

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanverfahrens umfasst die ehemals gewerblich genutzte Fläche der Firma Kottmann (Zillertaler Straße 40a) mit dem ehemaligen Wohnhaus des Unternehmers (Zillertaler Straße 40) sowie die süd-östlich angrenzende städtische Fläche. Insgesamt weist das Plangebiet eine Gesamtfläche von rd. 1 ha auf (siehe Anlage 01).

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan, die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und ein ca. 5 m breiter Streifen am südlichen Ende des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege des Planverfahrens berichtigt und das Mischgebiet als wohnbauliche Fläche dargestellt (s. Anlage 02). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Östlich an den Planbereich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet und südlich ein Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet Gelpe und Saalbach an.

Der ehemalige Eigentümer der Fläche, welche früher von der Firma Kottmann zur Werkzeugherstellung genutzt wurde, hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal auf die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche angesprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1262 soll nun Baurecht für eine Wohnbebauung (insgesamt ca. 20 Wohneinheiten) mit Mehrfamilienhäusern an der Zillertaler Straße, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern im Übergang zum Freiraum auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück und der angrenzenden derzeit im Wesentlichen gärtnerisch genutzten städtischen Fläche geschaffen werden. Etwas zurückliegend von der Zillertaler Straße befindet sich eine Blutbuche, die bei der Planung auf jeden Fall zu erhalten ist. Am südlichen Rand des Planbereiches verläuft ein öffentlicher Fußweg, der planungsrechtlich gesichert werden soll und an dem Plangebiet angebunden wird.

Zurzeit nutzt ein Schlosser Teile der vorhandenen Räumlichkeiten im Planbereich, dieser verlagert nächstes Jahr seinen Betrieb an eine andere Stelle in Cronenberg. Die städtische Fläche wird zurzeit als Ziergarten mit kurzen Kündigungsfristen verpachtet. Die Pächter werden über die beabsichtigte Nutzungsänderung frühzeitig unterrichtet.

Im Gemengelagenkonzept für Wuppertal-Cronenberg wurde dieser Bereich schon 2006 als disponibler (zur Verfügung stehender) Gewerbestandort/ Leerstand gekennzeichnet. Mit dem Gemengelagenkonzept wird für diesen Bereich vorgegeben, dass eine Umnutzung zu Wohnen einzelfallbezogen zu entscheiden ist. Eine planerische Sicherung dieses Gewerbestandortes ist entsprechend des Gemengelagenkonzepts städtebaulich nicht erforderlich. Eine gewerbliche Nachnutzung wird in diesem Bereich aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung aber auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung kritisch betrachtet. Die Umnutzungsmöglichkeiten werden hier daher als unbedenklich eingestuft.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren muss ein Entwässerungskonzept inklusiver aller erforderlichen Nachweise für eine ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung erarbeitet werden, da sich in der Zillertaler Straße kein Regenwasserkanal befindet. Daneben sind Bodenuntersuchungen notwendig, da das Gelände bereits seit dem 2. Weltkrieg als Werkzeugfabrikation genutzt wurde. Zum Schutz der südlich und östlich an den Planbereich angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete bzw. des FFH-Gebietes ist neben einer artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Angesichts der Größe des Projektes und des notwendigen Bauleitplanverfahrens kann die durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Quote von 20% für den öffentlichen

Wohnungsbau greifen (Beschluss des Rates vom 22.06.2020; VO/0448/20). Auf Grund der dezentralen Lage des geplanten Vorhabens wird derzeit geprüft, die notwendigen Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau in einem anderen Projekt des Projektentwicklers im Stadtgebiet unterzubringen und vertraglich zu sichern.

Das Planverfahren wird als Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, welches sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt gemäß § 13b BauGB durchgeführt, da es sich aufgrund der Größe der Fläche von ca. 10.000 qm und als kleine Arrondierungsfläche für Wohnnutzungen dafür eignet. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung informiert.

Aufgrund des anhaltenden Wohnraum Mangels ist das beschleunigte Verfahren auf Flächen im Außenbereich nach § 13b BauGB, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, vom Bundesgesetzgeber zeitlich befristet verlängert worden. Derartige Bebauungsplanverfahren können jedoch nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und müssen bis zum 31. Dezember 2024 durch einen Satzungsbeschluss beendet werden.

### **Klimacheck**

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Fläche ist bereits heute stark versiegelt. Durch die wohnbauliche Nachfolgenutzung wird der Versiegelungsgrad insgesamt sogar verringert. Im weiteren Verfahren muss durch ein Entwässerungskonzept die ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung nachgewiesen werden. Weitere klimafreundliche Maßnahmen/ Festsetzungen wie Dachbegrünung, begrünte Vorgärten etc. werden bis zum Offenlegungsbeschluss konkretisiert.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Verfahren trägt der Projektentwickler.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	I. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2024
Rechtskraft	IV. Quartal 2024

### **Anlagen**

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Flächennutzungsplanberichtigung 129B