

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:	02.12.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/1526/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2023	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
23.02.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1214 - Im Brackel - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines Wohngebietes und einer Tageseinrichtung für Kinder

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1214 – Im Brackel – erfasst einen Bereich zwischen Kuchhausen, der Kemmannstraße und östlich der Wohnbebauung am Ringkotten – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1214 – Im Brackel – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Eigentümer der Fläche im Brackel möchte sein unbebautes Grundstück als Wohngebiet entwickeln. Bereits 2015 wurde ein Städtebauliches Rahmenkonzept für das Gebiet erarbeitet, welches am 03.06.2015 durch die Bezirksvertretung Cronenberg empfohlen und

am 11.06.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen beschlossen wurde. Aufgrund des aufwendigen Erschließungskonzeptes wurde das städtebauliche Konzept zwischen der Verwaltung und dem Projektentwickler stetig weiterentwickelt. Auf Grundlage des jetzt erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes (s. Anlage 02) soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und die benötigten Gutachten beauftragt werden. Durch die Ergebnisse aus den Gutachten sowie die daraufhin folgenden Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird der städtebauliche Entwurf weiter präzisiert und dient dann als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2,5 ha auf. Die gesamte Grünfläche ist verwildert, teilweise sind noch die Hütten der ehemaligen Grabelandparzellen sichtbar. Das Plangebiet soll über die Kemmannstraße – im Bereich gegenüber der Hausnummer 90, Schraubenfabrik Cleff - erschlossen werden. Die östlich der Einfahrt vorhandene Waldfläche soll planungsrechtlich gesichert und beibehalten werden, nördlich an die Waldfläche soll ein ca. 800 m² großer öffentlicher Spielplatz anschließen. Westlich der Einfahrt ist eine vierzügige Tageseinrichtung für Kinder (TfK) ggfls. mit Büroflächen und/oder Wohnungen geplant. Nord-Westlich hinter der geplanten TfK sind Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Zentrum des Bebauungsplanes sind fünf Mehrfamilienhäuser mit ca. 55 Wohnungen geplant, deren PKWs größtenteils in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden sollen.

Nord-westlich der geplanten Mehrfamilienhäuser folgen Doppelhaushälften und weitere Einfamilienhäuser. Im Bereich der Doppelhäuser ist eine fußläufige Anbindung an die Straße Kuchhausen vorgesehen.

Mindestens 20% der neuen Wohnungen sind für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten und für diesen bereit zu stellen.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung von attraktiven und nachhaltigem Wohnraum mit verschiedenen Gebäudetypologien unter Berücksichtigung der angrenzenden Gewerbegebiete und deren potentiellen Entwicklungsmöglichkeiten. Dies ist gutachterlich zu begleiten.

Bestehendes Planungsrecht

Die Fläche des Projektgebiets liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB. Die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes ist daher zur Umsetzung des Planungsziels erforderlich. Der Bebauungsplan soll im Normalverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Ein kleiner Teil, welcher direkt an die Kemmannstraße grenzt, ist als Waldfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

Untersuchungsbedarf nach einer ersten fachlichen Einschätzung

- Für das weitere Verfahren muss ein Umweltbericht, eine artenschutzrechtliche Prüfung und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet werden.
- Für die Erschließung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Dafür ist neben dem Baugrundgutachten auch ein Versickerungsgutachten anzufertigen. Des Weiteren ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zum Schutz der östlich angrenzenden Grundstücke zu führen. Hierbei sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu entwickeln.
- Ferner ist ein Verkehrsgutachten zu erarbeiten und ein Mobilitätskonzept zu entwickeln, welches den Schwerpunkt auf umweltfreundliche Mobilität setzt.
- Eine Untersuchung des Oberbodens ist notwendig, um zu klären, ob der vorhandene Oberboden innerhalb der Bauvorhaben Verwendung finden kann.

- Die südlich angrenzende Firma Cleff muss vor der heranrückenden Wohnbebauung geschützt bzw. es müssen Erweiterungsmöglichkeiten der Firma untersucht werden. Gleichzeitig darf die geplante Wohnbebauung/ TfK keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden. Dies muss durch ein Immissionsgutachten nachgewiesen werden.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☒ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Das geplante Bauvorhaben hat negative Auswirkungen auf das vorhandene Mikroklima, da die Versiegelung der Fläche deutlich zunimmt. Um die negativen Auswirkungen möglichst auf ein Minimum zu reduzieren, sollen verschiedene umwelt- und klimafreundliche Regelungen wie beispielsweise Dachbegrünung und begrünte Vorgärten festgesetzt werden. Konkretisiert werden die Festsetzungen und sonstigen Anforderungen an klimafreundliche Maßnahmen zum Offenlegungsbeschluss.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Verfahren trägt der Projektentwickler.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2025
Rechtskraft	II. Quartal 2025

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Städtebaulicher Entwurf
Anlage 03	Städtebauliches Rahmenkonzept aus 2015