

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jonas Hölzel / Michael Foerster 563 6696 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.12.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0177/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.01.2023	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
23.02.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - 4. Änderung - Offenlegungsbeschluss - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 153B - Wichlinghauser Markt Ost -)		

Grund der Vorlage

Der Eigentümer des Grundstücks Teichstraße 22 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Das Grundstück, derzeit bebaut mit einer brachgefallenen Gewerbehalle, soll durch eine Kindertagesstätte mit Wohnnutzung in den Obergeschossen ersetzt werden.

Beschlussvorschlag

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
- Die öffentliche Auslegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) – einschließlich der Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks Teichstraße 22 (Flur 56, Flurstücke 149, 150,151) hat im Jahr 2018 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 553/1 - Wichlinghauser Markt (Ost) - gestellt. Derzeit befindet sich auf dem rund 2.300 m² umfassenden Grundstück eine brachliegende Gewerbehalle. Die aktuelle Planung des Eigentümers sieht vor, die Gewerbehalle rückzubauen und ein Gebäude mit Kindertagesstätte für ca. 100 - 110 Kinder im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen zu errichten.

Der bestandskräftige Bebauungsplan setzt für das Grundstück des geplanten Vorhabens ein Mischgebiet fest. Während die geplante Nutzung der Art nach in dem Baugebietstyp zulässig wäre, befindet sich im Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks Teichstraße 22 kein Bau- fenster. Das bestehende Gewerbegebäude auf dem Grundstück genießt daher lediglich Bestandsschutz.

Da die geplante Nutzung den gemeindlichen Planungszielen entspricht, ist zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ein Planungserfordernis gegeben. Dieses Erfordernis wird zum Anlass genommen, den Geltungsbereich im Rahmen einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die städtischen Entwicklungsziele anzupassen.

Das primäre Entwicklungsziel der Planung ist das Schaffen der rechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachnutzung des Grundstückes der Teichstraße 22, insbesondere im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens einer Kindertagesstätte mit einer Wohnnutzung in den Obergeschossen. Das Entwicklungsziel dient dazu, die gegenwärtig vorhandene Unterdeckung an Kita-Betreuungsplätzen im Einzugsgebiet 72 - Wichlinghausen/Nächstebreck-West zu verbessern.

Jenseits des primären Ziels der Entwicklung des Grundstückes Teichstraße 22 wird die Änderung zum Anlass genommen, den Betrachtungsbereich auf das gesamte Straßenkarree zu erweitern und die Festsetzungen im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal anzupassen.

Zum einen soll die gegenwärtige bauliche Nutzung des Karrees langfristig gesichert werden. Die Wichlinghauser Straße ist entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (Drucksache VO/0197/20) ein Nahversorgungszentrum und entsprechend der Ziele des Konzeptes zu sichern und zu entwickeln. Die Görlitzer und Freiheitstraße sind demgegenüber vornehmlich dem Wohnen vorbehalten und werden nur in geringer Menge durch Erdgeschossnutzungen ergänzt. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Gliederung der Bereiche entsprechend ihrer Nutzung vor. Im Rahmen der Änderung soll zur Sicherung der bestehenden und geplanten Nutzung deshalb der Gebietstyp des Urbanen Gebietes festgesetzt und in mehrere Teilbereiche unterteilt werden: An der Wichlinghauser Straße wird die Erdgeschosszone langfristig für die Nahversorgung gesichert und das Grundstück der geplanten Kindertagesstätte soll im Erdgeschoss langfristig kulturellen und sozialen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Zum anderen soll die geplante Neuentwicklung des Grundstückes der Teichstraße 22 genutzt werden, um dem Grundsatz des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Der Grundsatz wird in den Leitlinien der klimagerechten Stadtentwicklung, wie sie im Klimaschutzkonzept der Stadt Wuppertal vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen worden sind (VO/0549/20), ausdetailliert und konkretisiert. Entsprechend dieser Leitlinien des Klimaschutzkonzeptes soll durch die Planung die „Verdichtung als Chance zur klimatischen Optimierung“ genutzt werden, um im Rahmen der Entwicklung durch Entsiegelung und Begrünung die angespannte klimatische Bestandssituation aufzuwerten.

Die frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerdiskussion am 04.06.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 02.09.2019 bis einschließlich 02.10.2019 durchgeführt.

Wichtig ist an dieser Stelle der Hinweis, dass in der Phase der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die damaligen Projektentwürfe mit Stand 2019 des vorherigen Investors gezeigt und diskutiert wurden. Der Entwurf sah damals im Nahbereich der beiden Baudenkmäler Teichstraße 16 und 18 ein relativ hohes, bis zu viergeschossiges Gebäude mit Satteldach vor. Durch einen Wechsel des Vorhabenträgers liegt nun zum Stand Offenlegung ein neuer Entwurf vor, der von den Gebäudehöhen und Lage auf dem Baugrundstück besser in die Umgebung eingebettet ist. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal hat den neuen Entwurf ausdrücklich positiv begleitet. Hier nachfolgend die Gegenüberstellung von alter und neuer Planung.



Abbildung 1: Lageplan zum Projektentwurf 2019



Abbildung 2: Neuer Lageplan zum Projektstand 2022

Der neue dreigeteilte Baukörper mit begrünten Flachdächern wird zu den Denkmälern Teichstraße 16/18 hin bewusst niedrig gehalten. Die folgende Visualisierung zeigt die Einpassung des geplanten Baukörpers in die Straßenabwicklung Teichstraße.



Abbildung 3: Visualisierung Teichstraße mit geplanter Kita/Wohnen in der Bildmitte

Die Planung ist nun so weit vorangeschritten, dass die Planentwürfe mit Begründungen zum Offenlegungsbeschluss gebracht werden können. Die Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange werden somit voraussichtlich zum Ende des 1. Quartals / Anfang des 2. Quartals 2023 beteiligt.

Der gültige Flächennutzungsplan wird für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend berichtigt. Die entsprechenden Darstellungen der bisherigen und der geplanten Fassung sind in der Anlage 05 zur Drucksache ersichtlich.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Innenbereich ist im Bestand durch die brachgefallene Gewerbehalle fast vollständig versiegelt und wenig begrünt. Er trägt mit der starken Bebauung, der geringen Versickerung und wenigen Begrünung zur der klimatischen Belastung des Umfeldes bei. Die Planung sieht zwar eigentlich eine verdichtete Bebauung in einem neu dafür geschaffenen Baufeld vor, de

facto handelt es sich aber durch den gleichzeitigen Abriss des Bestandes um eine Verbesserung der kleinräumigen klimatischen Qualität im zukünftig nur noch teilweise bebauten Innenbereich, der als begrünter Freibereich der Kindertagesstätte angelegt wird und damit das Mikroklima im Sinne der Klimafolgenanpassung aufwertet. Zusätzliche Festsetzungen, wie begrünte Flachdächer, fördern diese Funktion zusätzlich.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen für das Planverfahren keine Kosten. Mit dem Projektträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von Planungskosten geschlossen, in dem er sich verpflichtet, für die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten inklusive der städtischen Personal- und Sachkosten gemäß HOAI aufzukommen.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss im	1. Quartal 2023
Satzungsbeschluss im	3. Quartal 2023
Rechtskraft im	3. Quartal 2023

Anlagen

- 01 – Begründung
- 02 – Textliche Festsetzungen
- 03 – Bebauungsplanentwurf Teil 1 und Teil 2
- 04 – Würdigung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden
- 05 – Flächennutzungsplanberichtigung 153B gemäß § 13a BauGB