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	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.01.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/1570/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.02.2023	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
23.02.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
02.03.2023	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
06.03.2023	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB
- Satzungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan 1223 sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres in attraktiver Lage geschaffen werden. Zur Behebung von Fehlern ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1223 - August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg - wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 08.12.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans 1223 – August-Jung-Weg / östlich Hosfelds Katernberg – gefasst. Der Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1223 war die Veräußerung der Grundstücke an den jetzigen Projektträger, der dort die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartieres anstrebt.

Um die große Nachfrage an Baugrundstücken für den Ein- und Zweifamilienhausbau in Wuppertal bedienen zu können, verfolgt das Bebauungsplanverfahren 1223 die Zielsetzung, ein neues Wohnquartier mit einer der Umgebung angepassten hochwertigen und aufgelockerten freistehenden Eigenheimbebauung in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern zu realisieren. Die aufgelockerte Bebauung wird durch mehrere Festsetzungen planungsrechtlich sichergestellt:

- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- Festsetzung von Einzelhäusern mit seitlichem Grenzabstand
- Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 15 m
- Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 650 m²
- Zulässigkeit von Garagen und Carports nur an einer seitlichen Nachbargrenze des jeweiligen Grundstückes

Dazu kommen noch Festsetzungen von maximalen Gebäude- bzw. First- und Traufhöhen, Dachbegrünung auf flach geneigten Dächern, das Verbot von Schottervorgärten, die Anlage eines Kinderspielplatzes und eines Feldgehölzes sowie gestalterische Vorgaben.

Der Bebauungsplan ist am 11.05.2020 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden. Mit dem Urteil vom 10.05.2022 hat das Oberverwaltungsgericht Münster im Normenkontrollverfahren den Bebauungsplan 1223 für unwirksam erklärt.

Zur Behebung der Fehler des Bebauungsplanes wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der geänderte Bebauungsplan-Entwurf ist in der Zeit vom 21.09. bis 26.10.2022 erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes betreffen folgende Bereiche:

- Festsetzung einer Dachbegrünung nicht nur für Garagen und überdachte Stellplätze, sondern für alle Gebäude mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 20° Neigung.
- Festsetzung einer durchgehenden Verwallung im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes zum Schutz vor den Auswirkungen von seltenen Starkregenereignissen
- Hinweis auf das Erfordernis, einen grundstücksbezogenen Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen
- Änderung der Rechtsgrundlage für das Verbot von Schottervorgärten (BauGB statt BauO NRW)
- Keine (relativen) Größenbeschränkung der zulässigen Wohneinheiten (weiterhin zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig)

Die geänderten Planinhalte werden in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert. Es ist davon auszugehen, dass die geänderten Planinhalte insgesamt zu einer Verringerung der Umweltauswirkungen der Planung führen werden.

Die Entwässerung ist seitens der WSW erneut überprüft und neu geplant worden. Die Niederschlagssituation ist umfassend durch neue Gutachten überprüft worden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Dimensionierung der Entwässerungsanlagen kann das Niederschlagswasser auch bei 30jährlichen Starkregenereignissen schadlos abgeführt bzw. auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Die Berechnungen des Gutachtens

zur hydraulischen Erschließung des Baugebietes zeigen, dass sogar bei einem 100jährlichen Starkregenereignis die geplanten Maßnahmen sehr wirksam sind, sodass das Kanalnetz nicht überlastet wird und der Oberflächenabfluss sich durch das Bebauungsplangebiet nicht negativ auf die Bestandsgrundstücke auswirkt.

Das neue Klimagutachten hat bestätigt, dass durch die geplante Bebauung keine erheblichen Umweltauswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind. Die Übereinstimmung mit dem Regionalplan ist von der Bezirksplanungsbehörde bestätigt worden.

Durch die punktuellen Anpassungen des Bebauungsplan-Entwurfes kann die bisherige Grundkonzeption des Bebauungsplanes – ein aufgelockertes Baugebiet für Eigenheime in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern – umgesetzt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.09. bis 26.10.2022 sind insgesamt 9 Stellungnahmen, die teilweise von mehreren Personen unterzeichnet worden sind, eingegangen. Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung sind lediglich 2 Stellungnahmen eingegangen, beide jedoch ohne planungsrelevante Hinweise (s. Anlage 1). Eine Änderung des öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich; der Plan kann unverändert als Satzung beschlossen 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 Neubebauung der bisher unbebauten Fläche am Ortsrand hat grundsätzlich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung. Diese Auswirkungen werden jedoch durch geeignete Festsetzungen soweit minimiert, dass diese nicht erheblich sind. Bezogen auf Starkregenereignisse werden durch die festgesetzte Verwallung sowie die erforderlichen Überflutungsnachweise sogar Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

Positive Auswirkungen (gegenüber dem früheren Planungsstand)	**Neutral** (gegenüber dem früheren Planungsstand)	**Negative Auswirkungen**
Niederschlagswasser: • Festsetzung einer Verwallung zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregen • Hinweis auf den Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 • Dachbegrünung auch für Wohngebäude mit Flachdächern • Neuplanung der Entwässerungsanlagen	Anzahl der zulässigen Wohnungen: • Weiterhin 2 WE zulässig	• Versiegelung einer bisher unbebauten Fläche

Kosten und Finanzierung

Der Kinderspielplatz sowie das Feldgehölz werden auf Kosten des Projektträgers angelegt und kostenfrei an die Stadt Wuppertal übertragen. Der Projektträger übernimmt ebenfalls den Bau der Privatstraße (einschließlich Beleuchtung und Besucherstellplätzen), die Anlage des Gehweges am August-Jung-Weg sowie die erforderliche Kanalisation.

Zeitplan

Satzungsbeschluss: 1. Quartal 2023
Rechtskraft: 1. Quartal 2023

Anlagen

Anlage 1: Abwägungsvorschläge
Anlage 2: Begründung
Anlage 3: Umweltbericht
Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf
Anlage 5: Textliche Festsetzungen