

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.01.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/1565/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.02.2023	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
23.02.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 243 - Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Anpassung des bestehenden Planungsrechts zur Modernisierung und Erweiterung der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung (Kompetenzzentrum Alter & Pflege)

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – erfasst einen Bereich zwischen dem Westfalenweg, der Kohlstraße und der Hans-Böckler-Straße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht ist.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 umweltbezogenen 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

Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 243 – 2. Änderung umfasst ein Gebiet zwischen dem Westfalenweg, der Kohlstraße und der Hans-Böckler-Straße (vgl. Anlage 01/02). Der Bebauungsplan 243 wurde zur Errichtung der Seniorenwohnanlage Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung aufgestellt. Die Anlage liegt in einem ruhigen und gehobenen Wohnviertel am nördlichen Rand Wuppertals im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg.

Anlass der Planung

Die Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung vereint am Standort Westfalenweg / Hans-Böckler-Straße / Kohlstraße ein Seniorenpflegeheim, altersgerechte Seniorenwohnungen sowie betreutes Wohnen unter einem Dach. Die 1968 für Seniorenwohnungen errichteten Gebäude an der Kohl- und Hans-Böckler-Straße wurden in den Jahren 2017 bis 2019 modernisiert. Ein barrierefreier Umbau war allerdings nicht möglich.

Um einerseits den stetig wachsenden Anforderungen an Pflege und Betreuung von Senioren gerecht zu werden und andererseits eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Standortes zu gewährleisten, plant die Feuchter-Stiftung weitere Wohnangebote sowie den Neubau eines Gemeinschaftswohngebäudes mit Pflegestützpunkt zu errichten. Da die Wohngebäude an der Kohl- und Hans-Böckler-Straße nicht barrierefrei umgebaut werden können, ist der Abriss und ein anschließender Neubau mit höheren Baukörpern geplant. Im Rahmen des weiteren Ausbaus des Kompetenzzentrums sollen dort wieder zeitgemäße seniorengerechte Wohnungen, ergänzt um eine Tagespflege, entstehen. Darüber hinaus hat die Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung bereits einen Bauantrag zur Errichtung eines Gemeinschaftsraumes und einer Kindergrößtagespflege eingereicht.

Um den hohen Bedarf an Pflegeplätzen und deren Anforderungen sowie einen effizienten Umgang mit Grund und Boden gewährleisten zu können, ist eine Erweiterung der zulässigen Geschosse sowie eine Anpassung der damit zusammenhängenden GFZ und GRZ erforderlich. Die Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung hat im Februar 2022 dementsprechend einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung eingereicht. Diesem Antrag soll mit dieser Vorlage zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes 243 entsprochen werden.

Derzeitiges Planungsrecht

Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Im gültigen Regionalplan (RPD) ist das Vorhabengrundstück als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dargestellt.

Flächennutzungsplan FNP

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Planungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dar. Des Weiteren ist eine Richtfunkverbindung, die über den südlichen Grundstücksbereich verläuft, nachrichtlich vermerkt.

Bebauungsplan

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung –, rechtskräftig seit 1967. Der Plan ist mit dem Ziel „geeignetes Planungsrecht zur Errichtung eines Altenpflegeheimes mit Altenwohnungen zu schaffen“ aufgestellt worden. 1984 ist der Plan für Erweiterungsabsichten der Stiftung geringfügig geändert worden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 243 (vgl. Anlage 03) setzt folgendes fest:

- **Doppelfestsetzung:** WA - Allgemeines Wohngebiet sowie Altenwohnungen und Altersheim
- GRZ 0,4; GFZ 0,7; nur Hausgruppen zulässig; unterschiedliche maximale Geschosshöhen
- Baufelder durch Baugrenzen sowie von Bebauung freizuhalten Flächen
- Straßenbegrenzungslinien

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

Planungsziel und Bauleitplanverfahren

Im Hinblick auf die Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten der Stiftung sind mit der beantragten Bebauungsplanänderung vor allem die GRZ und GFZ sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse anzupassen. Es soll grundsätzlich nicht mehr überbaubare Grundfläche generiert werden, jedoch durch die Möglichkeit, ein weiteres Vollgeschoss zu errichten, eine größere Geschossfläche erzielt werden. Darüber hinaus sind im Änderungsverfahren Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen und entsprechende Regelungen zu treffen. Hier sind insbesondere die Themen Heizvorsorge und Starkregenereignisse zu prüfen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes soll im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches liegt, der Nachverdichtung dient und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem wird durch das Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Bürgerdiskussion vor Ort erfolgen.

Klimacheck

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

neutral / nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wird in einer bereits baulich verdichteten Bestandssituation eine bodenrechtliche Steuerung vorgenommen. Im Gesamten geht es darum, eine höhere Geschossfläche zu generieren, um die Wirtschaftlichkeit des Kompetenzzentrums Alter & Pflege zu sichern. Maßnahmen, wie die Festsetzungen von Gründächern oder die Nutzung von Photovoltaik sollen im weiteren Verfahren sichergestellt werden. Dadurch sind ggf. leicht positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten. Die Planungskosten sowie ggf. erforderliche Kosten für Gutachten werden von dem Projektträger übernommen. Die Regelungen zur Kostenübernahme werden in einem Vertrag geregelt.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2023
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2024
Rechtskraft	2. Quartal 2024

Anlagen

- 01 Lageplan mit Geltungsbereich 243 – 2. Änderung
- 02 Luftbild mit Geltungsbereich 243 – 2. Änderung
- 03 Bebauungsplan 243 (derzeit rechtsgültige Fassung)