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	Michael Falk 563 5409 Michael.Falk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.07.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/1586/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.08.2023	**BV Barmen**	**Empfehlung/Anhörung**
31.08.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 622A2 - Haderslebener Straße - 3. Änderung
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 141B)
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Ermöglichung einer Parkplatzüberbauung und Anpassung des Planrechtes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig erweitert und erfasst nun zusätzlich das Flurstück 25, Flur 249, Gemarkung Barmen – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. 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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes ein.
3. Die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - einschließlich der Begründung wird (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße – vom 29.04.2021 wird zusätzlich die Anpassung der Festsetzung Nr. 57.0 – Vergnügungsstätten – des rechtskräftigen Bebauungsplanes 622A2 – Haderslebener Straße – 2. Änderung auf Grundlage aktuell gültigen Vergnügungsstättenkonzeptes (VO/0290/12) beschlossen.

Einverständnisse

Keine

Unterschrift

Minas

Begründung

Bisheriges Verfahren:

Am 29.04.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 141 B) beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.06.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt. Es kamen Stellungnahmen insbesondere zum Entfall der Bäume, zur Regenwasserversickerung und zum Wegfall des Parkplatzes. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2021 bis zum 25.06.2021. Dabei wurden keine Bedenken geäußert. Es erfolgten Hinweise zu Kanalanschlüssen und Kampfmittelfreiheit. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 04 gewürdigt.

Anlass:

Die Planänderung ist bereits im Jahr 2018 angeregt worden, weil der mangelnde Ausbauzustand des städtischen Parkplatzes an der Ecke Haderslebener Straße/ Wittensteinstraße Anlass zum Handeln gab. Da der ursprünglich geplante Ausbau der Parkplatzfläche nicht weiterverfolgt wurde, wurde die Veräußerung bzw. eine höherwertigere Entwicklung vorgeschlagen. Diese soll nun umgesetzt und im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen in diesem Gebiet bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Planziel:

Mit dem Bebauungsplan sollen zukünftig mischgebietsverträgliche Nutzungen in vorliegender historischer Gemengelage ermöglicht und die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung des Parkplatzes Ecke Haderslebener Straße/ Wittensteinstraße ermöglicht werden.

Inhalte:

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Flurstück 25 erweitert, weil dieses in engem Zusammenhang mit der geplanten Parkplatzbebauung steht.

Die Baugebiete im Bebauungsplan werden als Mischgebiet festgesetzt. Dadurch lässt sich das Nebeneinander von Wohnen und nicht störender gewerblicher Nutzung planungsrechtlich sichern; zudem fügt sich ein Mischgebiet in die vorliegende Gemengelage und den Gebietszusammenhang ein.

Auf der Fläche des Parkplatzes Ecke Haderslebener Straße/ Wittensteinstraße ist ein neues Wohngebäude mit einem Anteil von 20 % gefördertem Wohnungsbau geplant, welches a) den südlichen Blockrand schließen und b) an die bestehenden Gebäudehöhen entlang der Wittensteinstraße angepasst sein soll. An der Stelle des jetzigen Parkplatzes soll das neue Gebäude eine Tiefgarage mit ca. 29 PKW-Stellplätzen mit Vorbereitung von Ladeinfrastruktur der Elektromobilität erhalten, während in der Besenbruchstraße 14

öffentliche Stellplätze vertraglich gesichert werden sollen. Zudem sind ca. 60 neue Fahrradstellplätze geplant.

Im Zuge der vermessungstechnischen Arbeiten ist aufgefallen, dass der Gehweg an der Haderslebener Straße teilweise auf die zu veräußernde Parkplatzfläche erweitert worden ist. Gleichwohl eine durchgängige Gehwegbreite im Verlauf der Haderslebener Straße auch nach einer Bebauung des Parkplatzes gewährleistet bleibt, sollen Anpassungsmöglichkeiten gemeinsam mit der Verkehrsbehörde erörtert werden.

Die Wurzelbereiche der Bestandsbäume werden durch die zu erstellende Baugrube so stark beschädigt, dass die Bäume (mit Ausnahme von zwei Bäumen mit ausreichend großem Abstand) aus Gründen der Gefahrenabwehr entfallen. Die Anpflanzung neuer klimaangepasster, großkroniger Bäume wird planungsrechtlich und vertraglich gesichert.

Um der angespannten klimatischen Situation im Plangebiet entgegenzuwirken, wird der Bebauungsplan um Festsetzungen zu Dachbegrünung gemäß Ratsbeschluss vom 16.12.2019 (VO/0782/19) ergänzt.

Weiterhin werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt, da die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im gesundheitsschädlichen Bereich von dauerhaft über 60 dB(A) liegen und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Der Bebauungsplan gibt Hinweise zum Hochwasserschutz infolge Starkregen gemäß des am 01.09.2021 neu als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV). Während die Bestandsgebäude auf Höhe der Talachse von Starkregenereignissen betroffen sein können, ist eine Gefährdung des geplanten Neubaus aufgrund der topographisch erhöhten Lage lt. Starkregengefahrenkarte nicht erkennbar.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand liegen im Plangebiet zwei Bereiche vor, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese werden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Abschließende Regelungen sollen im weiteren Planverfahren erfolgen.

Zur Erhaltung und Entwicklung des nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiches Unterbarmen (Nahversorgungszentrum) soll auf der Parkplatzfläche die Nutzungsart Einzelhandel vollständig ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der Wohnnutzung und der vorhandenen sozialen Nutzungen sowie zum Schutz des sensiblen städtebaulichen Bereichs werden in den Mischgebieten MI1, MI2 und MI3 Automatenspielhallen und Wettbüros als Unterart von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weiterhin werden Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften (Festsetzung der Dachform Walmdach und Dachneigung) zum Schutz benachbarter denkmalgeschützter Bebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Außerdem wird abweichend vom Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 – Haderslebener Straße – vom 29.04.2021 die Festsetzung Nr. 57.0 – Vergnügungsstätten – an das aktuelle Vergnügungsstättenkonzept (VO/0290/12) angepasst.

<u>Regelungen im städtebaulichen Vertrag:</u>

Die derzeitigen Planungen für das Vorhaben – Errichtung von Wohnbebauung auf der Fläche des Parkplatzes – macht zusätzliche, im Bebauungsplan nicht zu treffende Regelungen erforderlich, die zum Satzungsbeschluss hin im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor vereinbart werden sollen. Darin enthalten sind Aussagen zur Mobilität (Sicherung öffentlicher Stellplätze, Radabstellanlagen, Grundbuchliche Sicherung von Erschließungsflächen, Installation von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität), zur

Klimaanpassung (Dach- und Fassadenbegrünung, Baumpflanzungen, Retentionsmaßnahmen) und zur Sicherung der städtebaulichen Qualität (Rücksichtnahme auf denkmalgeschützte Bebauung, Belagsqualität von Wegeverbindungen).

Da die frühzeitigen Beteiligungen abgeschlossen sind und die Abstimmung mit dem Vorhabenträger zu konkreten planerischen Aussagen geführt haben, kann nunmehr der Offenlegungsbeschluss gefasst werden.

Klimacheck

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

☒neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Positiv für das Klima	**Neutral für das Klima**	**Negativ für das Klima**
Festsetzung von Dachbegrünung		Weiterhin teilweise Versiegelung der Flächen
Durch die Parkplatzbebauung kann eine Reduzierung der Hitzeinselbildung durch Schattenwurf angenommen werden	Ersatz entfallender Bäume durch großkronige, klimaangepasste Bäume	Entfall bislang begrünter Böschungsflächen
Retentionswirkung (Starkregen) durch Retentionsdach / Speichermodule oder Muldenversickerung und offenporige Oberflächen (Wege)		
Plan verfolgt Innenentwicklung und trägt dadurch zur „Stadt der kurzen Wege“ bei		
Durch hinzukommende Bebauung kann möglicherweise eine mikroklimatische Verbesserung durch Verschattung eintreten.		

Kosten und Finanzierung

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2023
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2024
Rechtskraft	III. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich
Anlage 02	Bebauungsplanentwurf
Anlage 03	Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 04	Würdigung der eingegangenen Stellungsnahmen
Anlage 05	Textliche Festsetzungen
Anlage 06	URUP
Anlage 07	Anlagenplan zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes