

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.03.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0144/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.04.2023	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
27.04.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 297A - Dasnöckel - 5. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 146B) - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und den Umbau eines Wasserturmes in eine Kindertagesstätte.

Beschlussvorschlag

1. 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 (Anlage 5) in die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein.
2. Die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – einschließlich der Begründung (s. Anlage 02, 03 und 04) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die WSW haben den an der Roßkamper Straße gelegenen Wasserturm verkauft. Das Grundstück ist für die Wasserversorgung Wuppertals nicht mehr erforderlich und steht für eine Folgenutzung zur Verfügung.

Städtebaulich ist der imposante Wasserturm für den Stadtbezirk Vohwinkel, insbesondere für den Ortsteil Dasnöckel aufgrund seiner Höhe und des markanten Erscheinungsbildes ortsbildprägend. Die neuen Eigentümer möchten das Grundstück und den darauf befindlichen Turm zukünftig für eine Kindertagesstätte nutzen. Der Turm soll erhalten bleiben und in die künftige Nutzung integriert werden. Dafür soll der Wasserturm durch den Anbau eines zweigeschossigen Gebäudekörpers ergänzt werden. Aufgrund des stadtbildprägenden Charakters des Bauwerks fanden im Laufe des Jahres 2021 zwei Beratungen durch den Gestaltungsbeirat statt und der Entwurf des zuständigen Architekten wurde weiter qualifiziert. Auch wurde die Gestaltung der Freiflächen bereits skizziert und in die architektonische Planung einbezogen.

Das Grundstück Roßkamper Straße 61 liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 297A – Dasnöckel –. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück die Versorgungsfläche „Wasserturm“ fest. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche derzeit entsprechend des verbindlichen Bauleitplanes ebenfalls als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wasser“ dargestellt. Um das Grundstück und den darauf befindlichen Wasserturm zukünftig für eine Kindertagesstätte nutzen zu können, ist es erforderlich den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern und den Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung anzupassen. Dafür wird die Fläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Weil der Wasserturm aufgrund seiner städtebaulichen Prägnanz erhalten bleiben soll, werden seine Höhe als zwingend einzuhaltende Gebäudehöhe und seine Außenmauern als Baulinien festgesetzt. Die durch den Turm abgeworfenen Abstandsflächen können nicht auf dem Grundstück dargestellt werden; es wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche festgesetzt. Die vorgesehenen Anbauten für den Wasserturm werden durch die festgesetzten Baugrenzen ermöglicht, die sich am städtebaulichen Entwurf orientieren.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, wobei die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Höhe von 50 Prozent bzw. 0,2 durch den Bebauungsplan auf 0,25 erhöht wird. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Errichtung der Stellplätze und Wegefläche sowie die Gestaltung der Außenanlagen mit Spielgeräten und -flächen zu ermöglichen.

Durch die vorgesehenen Anbauten werden drei der vier auf dem Grundstück stockenden freistehenden Linden sowie weitere Bäume entlang der Grundstücksgrenzen überplant. Die Bäume fallen teilweise unter den Schutztatbestand der Baumschutzsatzung. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird für die betroffenen Bäume daher eine Bilanzierung über die erforderlichen Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen erfolgen. Der Verlust der drei

Linden soll auch durch die Anpflanzung von vier neuen Bäumen kompensiert werden; dies wird durch den Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus soll im städtebaulichen Vertrag der Erhalt und Schutz der an der Grundstücksgrenze stockenden Bäume geregelt werden, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Ergänzend ist für die gestalterische Einfassung des Grundstücks die Pflanzung einer Hecke entlang der Roßkamper Straße vorgesehen.

Zum Schutz von Natur und Umwelt sowie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird die Begrünung des festgesetzten Flachdaches festgesetzt. Offene Stellplätze und Wegeflächen sind darüber hinaus aus wasserdurchlässigen Material mit einem Systemabflussbeiwert von mindestens 0,25 zu errichten. Für die Außenbeleuchtung werden Vorgaben, die dem Insektenschutz dienen, gemacht.

Für den Geltungsbereich wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt. Das Ergebnis der Prüfung war, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich ist, sofern Fristen (z.B. zu Rodungs- und Fällungsarbeiten) und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Anbringung geeigneter Fledermauskästen) beachtet werden. Entsprechende Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren bzw. im städtebaulichen Vertrag gemacht.

Im Zuge des Verfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden. Diese kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben verkehrsverträglich umsetzen lässt. In Hinblick auf den erforderlichen Stellplatzbedarf trifft das Gutachten die begründete Annahme, dass bis zu sechs Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr bereitgestellt werden müssen und dass sich aus der Summe der Stellplatzbedarfe für Beschäftigte sowie für den Hol- und Bringverkehr folglich ein Gesamtstellplatzbedarf von bis zu 13 Stellplätzen ergibt. Entsprechend der Stellplatzverordnung NRW sind derzeit insgesamt nur sechs Stellplätze auf dem Grundstück der Kindertagesstätte vorgesehen. Laut Gutachten ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze vorrangig durch die Beschäftigten genutzt werden. Zur Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs schlägt das Gutachten daher die Errichtung einer Anfahrtszone, für bis zu sechs Pkw vor der Kindertagesstätte vor. Im städtebaulichen Vertrag soll die optionale Finanzierung einer Anfahrtszone durch die Projektträger geregelt werden. Zu der Einrichtung der Anfahrtszone soll es jedoch erst dann kommen, wenn sich nach Inbetriebnahme des Kitabetriebes (bei voller Auslastung der Kita) herausstellt, dass durch den Hol- und Bringverkehr Verkehrsprobleme entstehen, bzw. die vorhandenen öffentlichen Stellplätze im Umfeld der Kindertagesstätte nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf zu decken. Eine entsprechende Bürgschaft soll durch den Vorhabenträger hinterlegt werden.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen werden, in dem u.a. Regelungen zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes, zum Baumbestand und Baumneupflanzungen, zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten sowie zur Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen getroffen werden.

Der Bebauungsplan sowie die zugehörige Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fanden aufgrund der geplanten Nutzung sowie der städtebaulichen Bedeutung des Bauwerks statt.

Klimacheck

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

x neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Eine im Innenbereich gelegene und bereits baulich genutzte Fläche wird nachverdichtet.		Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung auf der Fläche sowie die erforderliche Fällung mehrerer prägnanter und gesunder Bäume, sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.
Die geplante Kindertagesstätte ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.		
Es wird eine Begrünung der Dachflächen festgesetzt.		
Fazit: Grundsätzlich ist die Nachverdichtung im Bestand und die weitere Bebauung eines bereits erschlossenen Grundstücks positiv zu bewerten. Nachteilig ist jedoch in Hinblick auf die Klimafolgenanpassung, dass mehrere der vorhandenen Bäume gefällt werden müssen und somit negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten sind. Insgesamt ist die Planung bzw. das damit in Zusammenhang stehende Bauvorhaben daher als neutral zu bewerten.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlage	II 2023
Satzungsbeschluss	III 2023
Rechtskraft	III 2023

Anlagen

- Anlage 1 – Geltungsbereich
- Anlage 2 – Bebauungsplan
- Anlage 3 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 – Begründung
- Anlage 5 – Würdigung
- Anlage 6 – Flächennutzungsplanberichtigung 146B

