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	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.04.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/0109/23/1-Neuf.** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.04.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
04.05.2023	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
08.05.2023	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 809 - Friedensstraße -
1. Änderung des Bebauungsplanes
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 147B)
- Satzungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung (s. Anlage 5) abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 809 – Friedensstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die Wuppertaler Bau- und Siedlungsgesellschaft eG (WBSG) hat als Eigentümerin des Flurstücks 809/233 sowie der angrenzenden Grundstücke Friedensstraße 24 bis 32 im März 2019 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 809 – Friedensstraße – gestellt, da sie die nördlich der Grundstücke Friedensstraße 24 bis 32 gelegene Fläche wohnbaulich entwickeln möchte. Es sollen zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund zwölf Wohneinheiten entstehen. Eine Nachverdichtung des Grundstücks wird von fachlicher Seite aus befürwortet, da hierdurch in attraktiver Lage genossenschaftlich organisierter Wohnraum entsteht und der erforderliche Erschließungsaufwand gering ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist bisher vollständig als private Hausgärten festgesetzt und befindet sich zu großen Teilen im Eigentum der WBSG. Im Rahmen der 1. Änderung wird nun ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen vorgegeben, die die bestehende Siedlungsstruktur entlang der Friedensstraße fortsetzen. Die festgesetzte abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO orientiert sich an der bestehenden aufgelockerten Siedlungsstruktur und soll sicherstellen, dass diese auch durch die neue Bebauung fortgeführt wird.

Maßgeblich beeinflusst wurde die Planung durch die Waldfläche, die nördlich an den Geltungsbereich anschließt. Durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) wurde ein Waldabstand von 20 m zwischen Bebauung und Wald vorgeschlagen. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander ließ sich letztlich lediglich ein Abstand von 11 bis 14 m umsetzen. Allerdings wurde auf den Flächen, auf denen keine baulichen Anlagen erforderlich sind, der Waldabstand von 20 m durch Pflanzfestsetzungen und den Ausschluss von Nebenanlagen gesichert. Zudem wurde die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 niedriger gehalten, als dies die BauNVO mit ihren Orientierungswerten vorschlägt. Ihre zulässige Überschreitung wurde auf maximal 20 Prozent beschränkt, um die Bebauungsdichte am Waldrand bewusst zu reduzieren und im Sinne eines Waldsaumes einen naturräumlichen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Wald auszubilden. Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine private Anliegerstraße, deren Breite mit 5,5 m auf das minimal erforderliche Maß reduziert wurde, um den Eingriff in den Waldsaum auch hier möglichst gering zu halten.

Der nördlich des Geltungsbereichs gelegene Schwabhauser Bach wird durch die vorliegende Planung nicht beeinflusst. Dadurch, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser über eine Rigole versickert werden soll, wird es dem Naturhaushalt bzw. den umliegenden Gewässern wieder zugeführt.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt; lediglich entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, überschneidend mit dem Landschaftsplan Wuppertal-West, stellt der FNP Wald dar. Eine Berichtigung des FNP gem. § 13a Abs. 2 BauGB ist aus formellen Gründen erforderlich, um den Landschaftsplan in den sich überschneidenden Bereichen außer Kraft setzten zu können. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 147B daher angepasst und hier anstelle von Wald nun Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB geändert. Im Juni 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Als Grundlage für die Planung wurde ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben, dass die Möglichkeiten der Regenwasserentwässerung untersucht sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe 1. Eine frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 15.06.2020 bis 03.07.2020 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Plans gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 29.06.2022 und 03.08.2022. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gingen keine Stellungnahmen ein. Durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden keine planungsrelevanten Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Der Satzungsbeschluss wurde bereits für die Sitzungsfolge im November und Dezember 2022 vorbereitet und durch die BV Cronenberg sowie den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beraten. Aufgrund ausstehender Abstimmungen zum städtebaulichen Vertrag wurde die Beschlussvorlage jedoch zurückgezogen. Zwischenzeitlich wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und der WBSG unterzeichnet. Anfang des Jahres 2023 fiel jedoch ein formeller Fehler auf, der für seine Heilung eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich machte. Die erneute Offenlage fand zwischen dem 16.02.2023 und 20.03.2023 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planung erforderlich machen. Insgesamt kann der öffentlich ausgelegte Planentwurf daher nun unverändert gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

x ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Es wird eine Dachbegrünung festgesetzt.	Flächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.	Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche sind negative Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.
Durch einen städtebaulichen Vertrag wird der Ausbau eines Fußweges über das Grundstück geregelt.		Aufgrund des Standortes und der ÖPNV-Anbindung ist eine vermehrte Anfahrt mit privaten Pkw zu erwarten.
Die Ausrichtung der Gebäudekörper ist für die Nutzung von Solarenergie geeignet. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen wird	Ein Teilbereich ist als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen festgesetzt	

über vertragliche Regelungen sichergestellt.		
Aufgrund der teilintegrierten Lage wird die Fläche mit geringem Aufwand erschlossen und zur Nachverdichtung genutzt.		
Fazit: Die Auswirkungen der Planung auf das Klima sind aufgrund der neuen Versiegelung einer bisher unversiegelten Fläche negativ. Im Rahmen der Planung wurde jedoch darauf geachtet Festsetzungen zu treffen, die die baulichen Strukturen an die Klimafolgen anpassen bzw. zum Schutz des Klimas beitragen.		

Kosten und Finanzierung
Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan
Rechtskraft II. Quartal 2023

Anlagen
Anlage 1 – Geltungsbereich
Anlage 2 – Bebauungsplan
Anlage 3 – Begründung
Anlage 4 – Textliche Festsetzungen
Anlage 5 – Abwägung
Anlage 6 – Flächennutzungsplanberichtigung 147B