

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:	16.06.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0604/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.08.2023	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
31.08.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
04.09.2023	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
05.09.2023	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 297A - Dasnöckel - 5. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 146B) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

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

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung (s. Anlage 4) abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes 297A – Dasnöckel – (Anlage 1) wird einschließlich der Begründung (Anlage 3) nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Die WSW haben den an der Roßkamper Straße 61 gelegenen Wasserturm verkauft. Das Grundstück ist für die Wasserversorgung Wuppertals nicht mehr erforderlich und steht für eine Folgenutzung zur Verfügung. 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 fand eine Beratung durch den Gestaltungsbeirat statt. Auch wurde die Gestaltung der Freiflächen skizziert und in die architektonische Planung einbezogen.

Das Grundstück Roßkamper Straße 61 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen 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 und den Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung zu ändern. 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.

Das Bebauungsplanverfahren 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. Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Planung für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Anpassung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich gemacht haben.

Klimacheck

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

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.		

Anlagen

Anlage 1 – Bebauungsplan

Anlage 2 – Textliche Festsetzungen

Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Abwägung

Anlage 5 – Flächennutzungsplanberichtigung 146B