

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.06.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0610/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.08.2023	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
31.08.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1274V - Hauptstraße/ Amboßstraße - - Offenlegungsbeschluss -		
Teilaufhebung des Bebauungsplanes 571 - Hauptstraße - - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit Wohnbebauung.

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 in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V – Hauptstraße / Amboßstraße – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 571 - Hauptstraße - erfasst den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1274V – Hauptstraße/ Amboßstraße -. Er wird begrenzt durch die Hauptstraße im Norden, die Flurstücke 3735 und 3734 im Westen, die Holzschneiderstraße und das Flurstück 5336 im Süden und das Flurstück 3863 im Osten.
4. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 571 wird gem. § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 3 genannten Geltungsbereich beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 26.08.2021 den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1274V – Hauptstraße / Amboßstraße – gefasst.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße und Amboßstraße die bestehende Bebauung durch eine Nutzungsmischung aus großflächigem Lebensmitteldiscounter (ca. 1000 m² Verkaufsfläche) mit angeschlossenem Backshop (ca. 120 m²) sowie mehreren darüber gelagerten Wohnungen und ggf. Büroeinheiten zu ersetzen. Der komplette Gebäudebestand, der entlang der Hauptstraße durch Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den übrigen Bereichen durch rein gewerbliche Nutzungen geprägt ist, muss dafür abgebrochen werden.

Die Gewerbeflächen werden zugunsten der Ansiedlung des Vorhabens aufgegeben. Die Abwägung zur Aufgabe der Gewerbeflächen hat im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stattgefunden. Das Grundstück liegt in einer Neustrukturierungsfläche sowie einer potentiellen Erweiterungsfläche des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Cronenberg gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal 1. Fortschreibung 2020. In diesem wurde bereits der Standort perspektivisch für einen Nahversorger und die Verlagerung des Netto-Marktes von der Herichhauser Straße angedacht.

An der Hauptstraße ist ein dreigeschossiger solitärer Baukörper (plus Nichtvollgeschoss) geplant, der im Erdgeschoss einen Backshop mit kleiner Außengastronomie vorsieht. Die darüber liegenden Geschosse sollen dem Wohnen, ggfls. auch Büronutzungen dienen. Der weiter süd-östlich geplante ebenfalls dreigeschossige Baukörper sieht im Erdgeschoss den Netto-Markt vor. In den oberen Etagen sind barrierefreie Wohnungen geplant, welche die flach geneigten Dächer teilweise als Terrassen/Gärten nutzen können. Die Dachflächen werden begrünt. Eine energetische Nutzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Angesichts der Größe des Projektes und des notwendigen Bauleitplanverfahrens kann die durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Quote von 20% für den öffentlichen Wohnungsbau greifen (Beschluss des Rates vom 22.06.2020; VO/0448/20). Ein Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum ist für alle Personenkreise gegeben. Auf Grund der zentralen Lage des Objektes ist dieses besonders gut für ältere Personen geeignet. Zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird ein eigenständiger Vertrag zwischen dem Projektentwickler und der Abteilung Bauförderung und Wohnen erarbeitet und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes unterschrieben werden.

Neben den Stellplätzen für den Netto-Markt ist eine Tiefgarage für die geplanten Wohnungen mit der Zufahrt im Bereich Amboßstraße/ Holzschneider Straße angedacht. Zur besseren Abwicklung des Verkehrs ist auf der Amboßstraße eine neue Rechtsabbiegespur auf die Hauptstraße geplant.

Derzeitiges Planungsrecht

Der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan 571 - Hauptstraße - setzt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen fest. Großflächigen Einzelhandel und Wohnen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Zur planungsrechtlichen Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung der Fläche als Kerngebiet erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinien müssten in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst werden.

Der Bebauungsplan 571 soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1274V aufgehoben werden (Teilaufhebung).

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (FNP 142).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 09.12. bis zum 23.12.21 statt. Die Öffentlichkeit wurde in einer Abendveranstaltung frühzeitig am 11.08.22 über die Planung informiert. Es gingen insbesondere Fragen und Anregungen zur Aufgabe des Gewerbebestandes und zur Verkehrskonzeption ein. Die Stellungnahmen wurden in der Anlage 06 gewürdigt.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Gemäß der Planhinweiskarte ist der Standort als bebauter Bereich mit hoher klimarelevanter Funktion bzw. mittleren bis hohen thermischen Belastungen charakterisiert, welches einer hohen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen unterliegt. Bei der vorgesehenen Nutzungsänderung handelt es sich nicht um eine Nutzungsintensivierung, da das Gebiet bereits im Bestand gewerblich genutzt wird und einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist, welcher im Rahmen des Vorhabens nicht erhöht wird. Infolge der geplanten Dachbegrünungen und Bepflanzungen auf dem Gelände wird sich die mikroklimatische Situation im Vergleich zum Ist-Zustand leicht verbessern. Neben der Minderung von Aufheizeffekten im Plangebiet und dessen Umfeld führen die festgesetzten Dachbegrünungen sowie die Neupflanzungen von Bäumen und Pflanzbeeten auch zu einer stärkeren Rückhaltung des Niederschlagswassers. In Kombination mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplatzoberflächen und einem durchzuführenden Überflutungsnachweis erfolgt auch bezüglich zunehmender Starkregenereignisse ein Beitrag zur Klimaanpassung.

Kosten und Finanzierung

Keine

Zeitplan

Offenlegung	IV. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2024
Rechtskraft	II. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich

Anlage 02 Begründung

Anlage 03 Bebauungsplanentwurf mit Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Anlage 04 Umweltbericht

Anlage 05 Würdigung

Anlage 06 aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes 571 – Hauptstraße -