

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.07.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0620/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.08.2023	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
31.08.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1273/1- Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planrechtschaffung für ein 7-geschossiges Wohnhaus („Flattower“)

Beschlussvorschlag

1. Die Teilung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1273 – Christbusch – vom 29.04.2021 wird mit der neuen Bezeichnung 1273/1 – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof - beschlossen und für den Bereich östlich der Straße Christbusch für das Flurstück 171 weitergeführt, wie in 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 den Bebauungsplanentwurf ein (siehe Anlage 02)
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 1273/1 – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung zur Aufhebung der Fluchtlinienpläne 27 und 231 gemäß Anlage 05 wird beschlossen.

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1273 – Christbusch – wurde am 29.04.2021 mit dem Ziel gefasst zwei unabhängige Vorhaben – die Nachfolgenutzung der ehemaligen Witte Brache an der Ritterstr. 7/Ecke Christbusch und den östlich des Christbusches gelegenen „Flattower“ zum Planrecht zu führen. Die im Anschluss vom 21.06. bis 16.07.2021 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung machte deutlich, dass eine Nachfolgenutzung der Gewerbebrache sehr im Sinne der Öffentlichkeit gelegen ist; gegen eine Realisierung des zunächst mit 8 Geschossen vorgeschlagenen, 22 m hohen Flattowers wurden jedoch von Teilen der Anwohner Hesselbergs Einwände erhoben.

In der Folge gab es bereits zwischenzeitig Überlegungen die beiden Planvorhaben verfahrenstechnisch zu trennen, da es immer wieder zu zeitlich unterschiedlichen Planungsfortschritten kam. Aus der Vorstellung beider Vorhaben im Gestaltungsbeirat ergab sich schnell der Kompromiss den Flattower aufgrund der Anwohnereinwände um ein Geschoss zu reduzieren. In Bezug auf das Vorhaben Christbusch seitens der Betreiberfirma Bonafide und den ergangenen Forderungen aus dem Gestaltungsbeirat zur Nachbesserung jedoch ergaben sich in der Folge zeitliche Verzögerungen, da auch die aus den Auflagen des Fördergebers durch die NRW-Bank sich ergebenden Nachweispflichten als zunehmend schwer realisierbar herausstellten. Hinzu kam ein Wechsel in der Geschäftsführung und die stagnierende Kommunikation mit der Verwaltung, sodass nunmehr dem Willen des Architekten zur Umsetzung des Flattowers nachgekommen werden soll das auf das Flurstück 171 bezogene Vorhaben zeitlich vorzuziehen.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss soll aufrechterhalten werden und wird mit dem östlichen Planteil 1273/1 und der Bezeichnung – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof – fortgeführt, während der Planteil 1273/2 – Christbusch/Ritterstr. - – für den westlichen Planteil zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden soll.

Das Vorhaben des Flattowers wurde zum Aufstellungsbeschluss umfassend beschrieben und soll in der Form unter Anpassung der aktuellen Förderrichtlinien zum geförderten Wohnungsbau umgesetzt werden. Die nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Fragen (gerade in Bezug auf die Höhe des Flat Tower) führten angesichts von Nachbareinwendungen zur Erstellung eines Verschattungsnachweises, womit ausreichende Abstände hinsichtlich rechtlicher Vorgaben nachgewiesen werden sollten. Nunmehr wird eine Reduzierung der Geschossigkeit auf 7 vorgeschlagen, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu begrenzen. Die bereits für beide Vorhaben erstellten Gutachten wurden entsprechend angepasst und sind im Zuge der Offenlage einsehbar.

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
<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der GRZ im Geltungsbereich auf 0,4 (entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO). Hochgeschossige und dafür flächensparende Bauweise. 	<ul style="list-style-type: none"> Stellplatzanlage wird mit versickerungsfähigem Material angelegt und ist mit Bäumen zu begrünen 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Versiegelung und Bebauung in der Nachbarschaft hat negative Auswirkungen auf das bereits von starker Überwärmung betroffenen Gebiet (Hitzeinsel)
<ul style="list-style-type: none"> Dachfläche wird begrünt. Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologische Vielfalt) des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> Die Dachform lässt die Nutzung von Photovoltaik zu 	
<ul style="list-style-type: none"> Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. keine Auswirkungen auf das globale Klima. 	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Vornutzung sowie der Begrünungsmaßnahmen ist trotz Bebauung keine Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten 	
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt von vier durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal geschützten Bäumen 	<ul style="list-style-type: none"> Geschotterter Parkplatz wird versiegelt/bebaut, dafür sind die Außenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen. 	
<p>Im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken bzw. die negativen Folgen einer Bebauung eindämmen. Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, weil eine aktuell unbebaute, aber früher schon einmal bebaute Fläche teilweise neu bebaut werden soll.</p>		

Kosten und Finanzierung

Die Übernahme der Kosten erfolgt durch den Projektträger. Der Stadt Wuppertal entstehen keine direkten Kosten.

Zeitplan

Öffentliche Auslegung: IV. Quartal 2023

Satzungsbeschluss: II. Quartal 2024

Rechtskraft: III. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplanentwurf

Anlage 02: Würdigung der Stellungnahmen

Anlage 03: Begründung

Anlage 04: Textliche Festsetzungen

Anlage 05: Übersichtsplan aufzuhebender Fluchtlinienpläne

Anlage 06: Ansichten zum geplanten Vorhaben