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	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.07.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/0713/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.10.2023	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
02.11.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

129. Flächennutzungsplanänderung - Zillertaler Straße -
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung einer wohnbaulichen Fläche nach Aufgabe des Gewerbestandortes

Beschlussvorschlag
Die Aufstellung der 129. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich südlich der Zillertaler Straße und der Grundstücke Zillertaler Straße 42 bis 52, westlich des Grundstückes Zillertaler Straße 42 und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Landschaftsschutzgebiet), nördlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Naturschutzgebiet, teilweise FFH-Gebiet) sowie östlich der Grundstücke Zillertaler Straße 22 und 34 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung
Der Geltungsbereich der 129. Flächennutzungsplanänderung umfasst die ehemalig gewerblich genutzte Fläche der Firma Kottmann (Zillertaler Straße 40a) mit dem ehemaligen

Wohnhaus des Unternehmers (Zillertaler Straße 40) sowie die süd-östlich angrenzende städtische Fläche. Insgesamt weist das Plangebiet eine Gesamtfläche von rd. 1 ha auf (siehe Anlage 01).
Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan, die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und ein ca. 5 m breiter Streifen am südlichen Ende des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Östlich an den Planbereich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet und südlich ein Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet Gelpe und Saalbach an.

Der ehemalige Eigentümer der Fläche, welche früher von der Firma Kottmann zur Werkzeugherstellung genutzt wurde, hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal auf die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche angesprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1262 soll nun Baurecht für eine Wohnbebauung (insgesamt ca. 20 Wohneinheiten) mit Mehrfamilienhäusern an der Zillertaler Straße, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern im Übergang zum Freiraum auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück und der angrenzenden derzeit im Wesentlichen gärtnerisch genutzten städtischen Fläche geschaffen werden.

Zurzeit nutzt eine Schlosserei Teile der vorhandenen Räumlichkeiten im Planbereich. Der jetzige Eigentümer bot der Schlosserei die brachliegende Fläche als Übergangslösung mit dem Wissen an, dass die Fläche mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Die Wirtschaftsförderung und der jetzige Eigentümer unterstützen die Schlosserei bei der Suche nach einer geeigneten anderen Fläche.
Die städtische Fläche wird zurzeit als Ziergarten mit kurzen Kündigungsfristen verpachtet. Die Pächter wurden über die beabsichtigte Nutzungsänderung bereits unterrichtet.

Im Gemengelagenkonzept für Wuppertal-Cronenberg wurde dieser Bereich schon 2006 als disponibler (zur Verfügung stehender) Gewerbestandort/ Leerstand gekennzeichnet. Mit dem Gemengelagenkonzept wird für diesen Bereich vorgegeben, dass eine Umnutzung zu Wohnen einzelfallbezogen zu entscheiden ist. Eine planerische Sicherung dieses Gewerbestandortes ist entsprechend des Gemengelagenkonzepts städtebaulich nicht erforderlich. Eine gewerbliche Nachnutzung wird in diesem Bereich aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung aber auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung kritisch betrachtet. Die Umnutzungsmöglichkeiten werden hier daher als unbedenklich eingestuft.

Mit der 129. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes 1262 – Zillertaler Straße – (Parallelverfahren) soll der für die künftigen Nutzungen vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche vorbereitet werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Klimacheck

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Fläche ist bereits heute stark versiegelt. Durch die wohnbauliche Nachfolgenutzung wird der Versiegelungsgrad insgesamt sogar verringert. Im weiteren Verfahren muss durch ein Entwässerungskonzept die ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung

nachgewiesen werden. Weitere klimafreundliche Maßnahmen/ Festsetzungen wie Dachbegrünung, begrünte Vorgärten etc. werden bis zum Offenlegungsbeschluss konkretisiert.

Kosten und Finanzierung
Die Kosten für das Verfahren trägt der Projektentwickler.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2024
Feststellungsbeschluss	IV. Quartal 2024
Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung	I. Quartal 2025

Anlagen
Anlage 01 Geltungsbereich