Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | Geschäftsbereich | Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 105 - Bauen und Wohnen |
| | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Stephanie Kahrau<br>563 - 4809<br>563 - 8035<br>stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 02.10.2023 |
| | **Drucks.-Nr.:** | **VO/0985/23**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **22.11.2023** | **BV Cronenberg** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **07.12.2023** | **Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen** | **Entscheidung** |

**Bebauungsplan 1247 - Rather Straße/ Kohlfurther Straße -**
**(mit Flächennutzungsplanberichtigung 138B)**
**- Offenlegungsbeschluss -**

**Grund der Vorlage**
Städtebauliche Entwicklung einer Fläche als Mischgebiet.

**Beschlussvorschlag**
1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert und um einen Teilbereich der südlich angrenzenden Rather Straße vergrößert – wie in der 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 Bebauungsplanes 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße - ein.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**Einverständnisse**
Der Kämmerer ist einverstanden.

**Unterschrift**
Meyer

**Begründung**
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 18.02.21 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1247 – Rather Straße/ Kohlfurther Straße – gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Mischgebietes. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um eine Teilfläche der Rather Straße vergrößert. In diesem Teilbereich soll die öffentliche Gehwegfläche entlang des Plangebietes ausgebaut werden, um den Lückenschluss des Gehweges zwischen Rather Straße 2a und 8 zu schließen.

Der an der Rather Straße liegende Teil des Geltungsbereichs (rd. 1.800 m²) ist ein Garagenhof mit einer bestehenden Zufahrt. Der rückwärtige Bereich (rd. 5.000 m²) ist derzeit zum Teil mit Grabelandparzellen belegt und zum Teil brachliegend. Der Rest der Fläche ist ungenutzt und wird als Weg in das dahinter liegende Landschaftsschutzgebiet genutzt. Der hier ehemals verlaufende „Alte Kirchweg“ ist in diesem Bereich parzelliert, aber nicht mehr vor Ort erkennbar oder nutzbar.

Die Planung sieht eine mittige private Erschließung der neuen Bauflächen über den bestehenden Garagenhof nord-westlich des Grundstückes Rather Straße 2a vor. Das neue Mischgebiet soll in zwei Bereiche geteilt werden. Östlich der geplanten Erschließung soll der bestehende Garagenhof, der gewerblich vermietet wird, planungsrechtlich gesichert werden. Nord-östlich an den Garagenhof anschließend sollen weitere gewerbliche Nutzungen auch zu Gunsten angrenzender gewerblicher Nutzungen ermöglicht werden. Um die Umsetzung des Mischgebietes zu gewährleisten und um Immissionskonflikte zu dem angrenzenden Gewerbe zu verhindern, wird hier eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Nördlich und westlich der geplanten Erschließung ist eine wohnbauliche Nutzung entsprechend des hier angrenzenden Wohngebiets sowie nicht wesentlich störendes Gewerbe geplant.
Entlang der privaten Erschließungsstraße wird eine Fußwegeverbindung rechtlich gesichert, damit die Wegeverbindung nach dem Vorbild des ehemaligen „Alten Kirchwegs“ sichergestellt werden kann. Der (nicht klassifizierte) Wanderweg konnte bis zur Wendeanlage Hülsberg durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Für das Bebauungsplanverfahren sollte zuerst ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Wuppertaler Stadtwerken haben sich die Eigentümer der Fläche für einen neu zu erstellenden Kanalanschluss des Plangebietes bis an den Schacht in die Kohlfurther Straße entschlossen.
Des Weiteren wurde ein faunistisches Artenschutzgutachten erarbeitet, eine schalltechnische Untersuchung sowie Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es gab keine Hinweise auf planungsrelevante Arten. Die Immissionskonflikte mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb können durch aktive Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Hinsichtlich der Bodenuntersuchungen wurde festgestellte, dass in Teilbereichen bei Bodeneingriffen mit belasteten künstlichen Anschüttungen zu rechnen ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 26.09. bis zum 21.10.22 statt. Die Öffentlichkeit wurde am 10.11.22 in zwei Gruppengesprächen über die Planung informiert. Besonderes Augenmerk wurde daraufgelegt, dass das vorhandene Gewerbe nicht durch die neue Planung beeinträchtigt wird und die Ansprüche der zwei angrenzenden Gewerbeunternehmen (Straßenverbreiterungen an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie eine weitere Lagerhalle) im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Des Weiteren wurde die Sicherung der Fußwegeverbindung in das Landschaftsschutzgebiet sowie der Lückenschluss des Gehweges zwischen Rather Straße 2a und 8 befürwortet. Es gab Fragen zur geplanten Entwässerung und es kamen Hinweise zu Bodenablagerungen. Alle Hinweise und Anregungen wurden in der Anlage 04 gewürdigt.

**Klimacheck**

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

x ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Entwicklung des Mischgebietes kommt es bei einem Großteil der Fläche zu einer Versiegelung und Überformung einer bislang unversiegelten bzw. als Grabeland genutzten Fläche. Im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet wird die Bebauung maßvoll angeordnet, um einen harmonischen Übergang zwischen Mischgebiet und Freiraum zu erzielen. Um in diesem Bereich verstärkt Regenwasser durch begrünte Dächer zurückzuhalten und Photovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche voll ausnutzten zu können, sind nur Flachdächer, die zu begrünen sind, zulässig.
Insgesamt werden die negativen Auswirkungen soweit wie möglich minimiert.

**Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren tragen die Eigentümern der Fläche. Gleiches gilt für den Ausbau des Gehweges von der Rather Straße 2a bis zur geplanten Einfahrt ins Plangebiet. Im weiteren Verlauf, d.h. von der geplanten Einfahrt bis zum Grundstück Rather Straße 8 erfolgt die Finanzierung des Gehwegausbaus über die investive Straßenbaupauschale des Ressorts Straßen und Verkehr. Die Kosten belaufen sich auf ca. 40.000 €. Eine genaue Zeitplanung ist noch nicht bekannt und hängt von der zeitlichen Entwicklung des Mischgebietes ab. Im Anschluss der Realisierung des Mischgebietes erfolgt die Ausbauplanung.

**Zeitplan**

| | |
|---|---|
| Satzungsbeschluss | II. Quartal 2024 |
| Rechtskraft | II. Quartal 2024 |

**Anlagen**

| | |
|---|---|
| Anlage 01 | Geltungsbereich |
| Anlage 02 | Bebauungsplanentwurf |
| Anlage 03 | Begründung |
| Anlage 04 | Würdigung |
| Anlage 05 | Flächennutzungsplanberichtigung |
| Anlage 06 | Textliche Festsetzungen und Hinweise |