

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.10.2023
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1126/23</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>30.11.2023</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.12.2023</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 834 - Hans-Böckler-Str. - 2. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 159 B) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Anpassung des bestehenden Planungsrechtes aufgrund der beabsichtigten Aufgabe der bisherigen Kirchennutzung (Philippuskirche)

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 – Hans-Böckler-Str. – erfasst das Grundstück Kohlstraße 148-150, Gemarkung Elberfeld. Flur 4, Flurstück 811 sowie einen Teilbereich der Kohlstraße, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 – Hans-Böckler-Str. – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### **Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt an der Kohlstraße in Uellendahl-Katernberg. Der Geltungsbereich erfasst das Grundstück Kohlstraße 148 – 150, Gemarkung Elberfeld, Flur 4, Flurstück 811 sowie einen Teilbereich der Kohlstraße (vgl. Anlage 01).

### **Anlass der Planung**

Die Vertreter der evangelischen Kirchengemeinde Uellendahl-Ostersbaum sind an die Stadt Wuppertal herangetreten, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstückes der Philippuskirche, die Ende 2024 geschlossen werden soll, zu evaluieren. Hintergrund der Schließung des Kirchenstandortes sind neben dem allgemein bekannten Rückgang der Gemeindegliederzahlen und der Kirchensteuereinnahmen auch geplante Modernisierungsmaßnahmen an dem Gemeindezentrum Röttgen 102, um diesen Standort langfristig als Gemeindezentrum für den Stadtbezirk zu sichern. Zur Umsetzung dieser Planung ist die Verwertung des Vorhabengrundstückes an der Kohlstraße eine zwingende wirtschaftliche Voraussetzung.

Auf dem Grundstück an der Kohlstraße befinden sich derzeit das Kirchengebäude, die dazugehörigen Gemeinderäume sowie ein Pfarrhaus (freistehendes Einfamilienhaus mit Büro). Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 834 – Hans-Böckler-Str. -, der für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche festsetzt. Darüber hinaus sind die bestehenden Gebäude mit Baugrenzen eng umfasst. Für die zukünftige Nutzbarkeit des Grundstückes stellt somit das bestehende Planungsrecht sowie die besondere Kirchenarchitektur eine Herausforderung dar.

In einem internen Ausschreibungsverfahren haben sich die Verantwortlichen der Kirchengemeinde für den Verkauf des Grundstückes an den Verein IONA Lebensgemeinschaften für Menschen mit Behinderung e.V. entschieden. Der Verein, gegründet im Juli 1980, begleitet in mittlerweile vier Häusern im Wuppertaler Stadtgebiet 68 erwachsene Menschen mit geistiger Behinderung. Die Menschen leben dort in kleinen Wohngruppen zusammen und werden durch sozialtherapeutische sowie anthroposophische Ansätze individuell gefördert, so dass eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist.

Die IONA e.V. plant, die bestehenden Gebäude für Vereinszwecke (u.a. Verwaltungssitz) weiter zu nutzen. Mit dem zukünftigen Bau von zwei Wohngebäuden, möchte der Verein eine barrierefreie Umgebung schaffen, die den Menschen ein komfortables und unterstützendes Zuhause bietet. Neben der Kernaufgabe „Förderung und Begleitung von Menschen mit geistiger Behinderung“, ist es dem Verein ein wichtiges Anliegen, sich auch im Stadtteil zu engagieren. Die bestehenden Räumlichkeiten sollen weiterhin zu Vereins- oder Veranstaltungszwecken für die Menschen in der Umgebung zur Verfügung gestellt werden.

## **Derzeitiges Planungsrecht**

### Landes- und Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) ist die Stadt Wuppertal als Oberzentrum dargestellt. Im gültigen Regionalplan (RPD) ist das Vorhabengrundstück als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ abgebildet.

### Flächennutzungsplan FNP

Der rechtsgültige FNP der Stadt Wuppertal stellt den Planungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ dar. Im südlichen Bereich des Grundstückes verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 soll im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend der Zielsetzung des Änderungsverfahrens in Wohnbaufläche zu berichtigen (159 B) (vgl. Anlage 02). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### Bebauungsplan

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 834 – Hans-Böckler-Str. –. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt folgendes fest:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzungsart Kirche
- GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3; GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,6, offene Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse
- Baugrenzen (umfassen eng das Kirchengebäude, Gemeindehaus und Wohnhaus)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung eines Baumes (südöstlich)
- Versorgungsleitung Elektrizität – oberirdisch (vgl. Anlage 03).

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes der Stadt Wuppertal.

## **Planungsziel und Bauleitplanverfahren**

Wie bereits erwähnt, stellt die Umnutzung der Bestandsgebäude, u.a. wegen der besonderen Kirchenarchitektur, aber vor allem durch das bestehende, auf kirchliche Nutzungen einschränkende Planungsrecht eine Herausforderung bei der zukünftigen Entwicklung des Grundstückes dar. Zusätzlich ist die Bebaubarkeit des Grundstückes aufgrund der darüber verlaufenden Hochspannungsleitung eingeschränkt. Um letztendlich einen Leerstand oder einer Brachentwicklung entgegenzuwirken, ist eine Überprüfung und Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 834 erforderlich.

### Wesentliche Ziele des Änderungsverfahrens sind (nicht abschließend):

- Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Anpassung der Baugrenzen
- sowie eine maßvolle Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 834 soll im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist gerechtfertigt, da der Geltungsbereich innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches liegt, der Nachverdichtung dient und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt. Außerdem wird durch das Verfahren keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Parallel ist der FNP entsprechend zu berichtigen (159 B).

## **Klimacheck**

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

X neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Das Planverfahren umfasst einen bereits bebauten Bereich im Bebauungsplan 834, der durch Umbauten und Neubauten eine neue Prägung erhalten wird. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung führt voraussichtlich zu einer höheren Flächenversiegelung als bisher im Bestand. Maßnahmen, wie die Festsetzung von Gründächern oder die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen sollen im weiteren Verfahren sichergestellt werden. Dadurch sind ggf. auch leicht positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten. Die Planungskosten sowie die ggf. erforderlichen Kosten für Gutachten werden von dem Projektträger übernommen. Die Regelungen zur Kostenübernahme werden in einem Vertrag geregelt.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	4. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2025
Rechtskraft	2. Quartal 2025

### **Anlagen**

Anlage 01	Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 834
Anlage 02	FNP-Berichtigung 159 (rechtswirksame und geplante Darstellung)
Anlage 03	Bebauungsplanausschnitt 834 (derzeit rechtsgültige Fassung)