Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	01.04.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/0106/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.05.2024	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
06.06.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 243 - Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung -
2. Änderung des Bebauungsplanes
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 158 B)
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Anpassung des bestehenden Planungsrechts zur Modernisierung und Erweiterung der Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung

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 die 2. Änderung des Bebauungsplanes ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Schneidewind

Begründung
Die Stadt Wuppertal hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.02.2023 (VO/1565/22) die 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 – Kohlstr. / Dr. Heinrich Feuchter-Stiftung - beschlossen. Anlass für die Planung sind die Modernisierungs- und Neubauabsichten der Stiftung, die am Standort Westfalenweg / Hans-Böckler-Straße / Kohlstraße ein Seniorenpflegeheim (Dauer- und Kurzzeitpflegeplätze), betreutes / Service Wohnen[1] sowie einen ambulanten Pflegedienst unter einem Dach vereint.

Bedingt durch den demographischen Wandel, in diesem Fall insbesondere die absehbare Zunahme älterer Bevölkerungsanteile, steigt der Bedarf pflegebedürftiger Personen und entsprechend die Nachfrage nach Pflegeangeboten. In der Stadt Wuppertal existieren unterschiedliche Angebote für pflegebedürftige Menschen. Diese werden von mehreren Trägern betrieben und weisen verschiedene Konzepte, Lagen und Qualitäten auf. Sie umfassen die stationäre Pflege, ambulante Bereuungsangebote sowie betreute Wohnprojekte.

Um einerseits den stetig wachsenden Anforderungen an Pflege und Betreuung von Senioren gerecht zu werden und andererseits eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Standortes zu gewährleisten, plant die Feuchter-Stiftung weitere barrierefreie Wohnangebote sowie den Neubau eines Gemeinschaftswohngebäudes mit Pflegestützpunkt zu errichten. Da die Wohngebäude an der Kohl- und Hans-Böckler-Straße nicht barrierefrei umgebaut werden können, ist der Abriss und ein anschließender Neubau mit höheren Baukörpern geplant. Im Rahmen des weiteren Ausbaus des Pflegezentrums sollen dort wieder zeitgemäße seniorengerechte Wohnungen entstehen. Darüber hinaus wird von Seiten der Stiftung derzeit die Umsetzung sowie die Lage einer Kindergroßtagespflege geprüft.

Die Stadt Wuppertal ist bestrebt, Entwicklungen im Innenbereich zu ermöglichen und bestehende, aber nicht mehr der Nachfrage entsprechende Strukturen weiterzuentwickeln. Im Hinblick auf die Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten der Stiftung sollen für eine zeitgemäße und notwendige Nutzung der Flächen die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 243 angepasst werden. Das Planverfahren dient somit der Verwirklichung von sozialen Infrastrukturvorhaben und damit verbunden, der Schaffung von unterschiedlichen Betreuungsangeboten für pflegebedürftige Menschen. Mit der Planung kann dem steigenden Bedarf an der Bereitstellung von Pflegeangeboten sowie dem Belang der Wohnbedürfnisse Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung geht es in erster Linie um eine Aufstockung der geplanten Wohngebäude um ein weiteres Geschoss, um der Barrierefreiheit gerecht zu werden. Grundsätzlich soll im Rahmen des Änderungsverfahrens somit eine höhere Geschossfläche erzielt werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht erweitert. Darüber hinaus sind im Änderungsverfahren Maßnahmen zum Klimaschutz sowie der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen und entsprechende Regelungen zu treffen.

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 243 wurde am 15.03.2023 (Stadtbote Nr. 14 / 2023) bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.06.2023 bis einschließlich 04.08.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerdiskussion vor Ort am 29.08.2023 statt (vgl. Anlage 01).

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (158 B) gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Bereich der Gebäude Hans-Böckler-Str. / Kohlstr. erforderlich, in denen das betreute / Service Wohnen untergebracht ist. Dort ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des

[1] betreutes / Service Wohnen: Private Wohnung / Appartement mit dem Komfort, alle Dienstleistungen und die Möglichkeit der professionellen Unterstützung durch die Stiftung nutzen zu können.

Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die entsprechenden Darstellungen der bisherigen und der geplanten Fassung sind in der Anlage 05 zu dieser Drucksache ersichtlich.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

X ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die beabsichtigte Bebauungsplanänderung wird in einer bereits baulich verdichteten Bestandssituation eine bodenrechtliche Steuerung vorgenommen. Im Gesamten geht es darum, eine höhere Geschossfläche zu generieren und gleichzeitig damit eine Flächenneuversiegelung zu beschränken. Um die vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens zu erhalten, sowie im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes sind Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten und der Beschaffenheit von offenporigen Stellplatzflächen sowie der Erforderlichkeit von Überflutungsnachweisen getroffen worden. Diese Regelungen haben einen positiven Effekt auf die Niederschlagsentwässerung, der Verbesserung des Kleinklimas sowie auf den Umgang mit der Starkregengefährdung. Aus stadtklimatischer Sicht können mit diesen Maßnahmen die im Plangebiet vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens erhalten sowie ein sinnvoller Beitrag im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes erreicht werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Bebauungsplanverfahren keine investiven Kosten. Die Planungskosten sowie ggf. erforderliche Kosten für Gutachten werden von dem Projektträger übernommen.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2024
Rechtskraft	4. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 01 – Würdigung
Anlage 02 – Begründung
Anlage 03 – Bebauungsplanentwurf
Anlage 04 – Textliche Festsetzungen
Anlage 05 – FNP-Berichtigung 158 B