

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Falk 563 5409 Michael.Falk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.07.2024
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0874/24</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>20.08.2024</b>	<b>BV Ronsdorf</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>05.09.2024</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Bebauungsplan 199 - Lohsiepen - 1. Änderung Sachstandsbericht</b>		

### Grund der Vorlage

Information zum Verfahrensstand im Bebauungsplanverfahren 199 – Lohsiepen – 1. Änderung / Bauvorhaben Errichtung von Wohnbebauung an der Lohsiepenstraße / Möglichkeit der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

### Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss.

### Einverständnisse

Keine.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

### Hintergrund

Im Stadtbezirk Wuppertal-Ronsdorf befindet sich in einem Wohngebiet an der Lohsiepenstraße am Wendehammer der Stichstraße ein noch unbebautes Grundstück. Dieses war ursprünglich für den Bau eines Kindergartens vorgesehen, welcher jedoch nie realisiert worden ist. Derzeit liegt auch kein Interesse an einer solchen Planung vor, da zwischenzeitlich andere Standorte besserer Eignung entwickelt worden sind. Nachdem ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat, möchte der neue Grundstückseigentümer dort eine Wohnbebauung errichten.

Zur Anpassung des bestehenden Planungsrechtes an aktuelle Anforderungen und zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes wurde daher am 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 01.03.2021 bis 19.03.2021. Mehrere Anwohner der Lohsiepenstraße stehen einer Bebauung kritisch gegenüber.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 199 – Lohsiepen – setzt für dieses Grundstück in einer Doppelfestsetzung sowohl eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) als auch ein allgemeines Wohngebiet fest, so dass ein solches Vorhaben – Errichtung von Wohnbebauung – prinzipiell planungsrechtlich zulässig ist. Allerdings ist aktuell nur eine kleine überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens hat sich inzwischen herausgestellt, dass eine Weiterführung des Verfahrens aufgrund technischer Mängel des existierenden Bebauungsplanes einen sehr hohen Personal- und Zeitaufwand zur Korrektur und Anpassung verursachen würde. Aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen hat das Ressort Bauen und Wohnen deswegen das Planverfahren zunächst angehalten. Anstatt das Planungsrecht im Wege eines deutlich auszuweitenden Bebauungsplanverfahrens anzupassen, soll mittels eines vom Gesetzgeber temporär und bis zum 31.12.2026 befristet zur Verfügung gestellten Rechtsinstrumentes, der Befreiung gemäß §§ 31 Abs. 3 und 201a BauGB, die Zulässigkeit einer Wohnbebauung im Wege eines Baugenehmigungsverfahrens rechtssicher geprüft werden.

Aufgrund der komplizierten städtebaulichen Situation und des bereits gefassten Aufstellungsbeschlusses informiert das Ressort Bauen und Wohnen die BV Ronsdorf und den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in der vorliegenden Berichtsdrucksache über den Sachstand im 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen –.

### Städtebauliche Situation

Das betreffende Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – am Wendehammer der Stichstraße Lohsiepenstraße in der nord-östlichen Ecke des dortigen allgemeinen Wohngebietes (WA). Östlich davon grenzt das Industriegebiet Otto-Hahn-Straße, nördlich davon eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Bolzplatz an.

Der Bebauungsplan 199 setzt das bestehende WA mit einer zulässigen GRZ = 0,4 und GFZ = 0,7 sowie maximal 2 Vollgeschosse (Z = II) fest. Die bereits bestehende Reihenhaussiedlung (ca. 4 bis 5 Wohnhäuser je Reihe) wird durch die Lohsiepenstraße und davon abgehenden Wohnwege beidseitig erschlossen.

In Bezug auf das benachbarte Industriegebiet trifft der Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Regelungen als nachbarschützende Festsetzung zugunsten des

ansässigen Gewerbes. So sind bspw. Fensteröffnungen in Richtung des Gewerbes ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung. Auf dem Baugrundstück ist eine starke Vegetation infolge ausgebliebener Grundstückspflege zu verzeichnen. Darunter sind auch Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen. Da der Bebauungsplan allerdings ein allgemeines Wohngebiet verbindlich festsetzt, darf die Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut werden. Für entfallende Bäume ist eine Ausgleichszahlung erforderlich, da eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück selbst nicht vollständig erfolgen kann. Die Höhe der für die entfallenden Bäume zu leistenden Ausgleichszahlung wird durch die zuständige Fachdienststelle ermittelt.

Die der Verwaltung vorliegende Planung des Vorhabenträger berührt darüber hinaus weitere Baumbelange. Es ist zu erwarten, dass Versiegelungen oder Erdarbeiten im Wurzelbereich der nachfolgend beschriebenen Bäume diese gefährden könnten.

Zwei grenznahe Bestandsbäume zum Plangrundstück, welche sich innerhalb der Grünfläche befinden, stehen im Eigentum der Stadt Wuppertal. Der Baum mit der Nummer 29010-01/3/00 ist eine Traubeneiche, die etwa 4 Meter von der Grenze entfernt steht. Die Eiche ist in gutem Zustand und hat eine etwas lichtere Krone, was auf die heute dicht bewachsene Fläche des Baugrundstückes zurückzuführen ist. Eine Schließung der Lücken in Baumkrone und Wurzelwerk durch den Baum ist jedoch nach Freimachung des Baugrundstückes zu erwarten. Bei der zweiten Traubeneiche mit der Nummer 29010-01/6/00 handelt es sich um einen Baum in gutem allgemeinem Zustand, der etwa 1,5 Meter vom Grundstück entfernt steht. Der Stammumfang beträgt 240 cm und der Kronendurchmesser 20 m. Zwar ist für diesen Baum eine Braunfäule bekannt, jedoch wird diese von der zuständigen Fachdienststelle als unschädlich für die Baumgesundheit und Standsicherheit beurteilt.

Beide Bäume sind als vital einzustufen und daher aus Sicht der Fachbehörde zu erhalten.

Aufgrund seines mittelmäßigen Zustands wird empfohlen den zudem vorhandenen *Prunus avium* mit der Nummer 29010-01/9/00 (Vogelkirsche) zu entfernen, um weitere Schäden während des Baubeginns zu vermeiden. Durch die Entfernung des Baumes können potenzielle Risiken und Beeinträchtigungen reduziert werden.

### Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 29.07.1966 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 199 – Lohsiepen – in Wuppertal-Ronsdorf setzt für das ca. 0,2 ha große Baugrundstück (Gemarkung Ronsdorf, Flur 31, Flurstück 48) in Form einer Doppelfestsetzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest.

Die ursprünglich beabsichtigte Planung eines Kindergartens wurde aufgrund einer veränderten Bedarfslage nicht weiterverfolgt. Weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes 199 in diesem Bereich nicht mehr zeitgemäß sind (Baugrenzen, maximal zulässige Geschossigkeit  $Z = I$ ) bzw. das Planziel der Errichtung eines Kindergartens verfolgen, und weil konkrete Bauabsichten seitens des privaten Grundstückseigentümers bestehen, wurde am 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung durch den Rat der Stadt Wuppertal gefasst. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 17.01.2005 stellt die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf dar und sollte im Wege des Bebauungsplanverfahrens in Wohnbauflächen berichtigt werden (136B). Die Erschließung ist über die öffentliche Verkehrsfläche der Lohsiepenstraße gesichert.

Die Überprüfung des bestehenden Planungsrechtes im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens hatte jedoch zum Ergebnis, dass zwischen den Planfestsetzungen und der baulichen Realität so große geometrische Abweichungen zu

verzeichnen sind, dass die Weiterführung des Verfahrens mit dem beschlossenen Geltungsbereich nicht vertretbar erscheint. Es entstünden ungeklärte bzw. fehlerhafte Flächenfestsetzungen. Aufgrund der festgestellten Mängel müsste der Bebauungsplan in Gänze überprüft und Festsetzungen an die Bestandsstruktur angepasst werden. Um diesen hohen Verwaltungs- und Planungsaufwand zu vermeiden wird als alternative Projektgenehmigung eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB angestrebt.

Die Einleitung eines zeitlich späteren Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan 199 bleibt davon unberührt und durch das Ressort Bauen und Wohnen genauer zu prüfen.

Zum bereits eingeleiteten Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 199 ist Nachstehendes festzuhalten:

Für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde mit dem Vorhabenträger eine Planungsvereinbarung geschlossen. Die Sichtung der vorgelegten Bearbeitung des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger ergab, dass bislang eine offenlegungsfähige Planung inklusive Begründung noch nicht gegeben ist. Durch zwischenzeitliche geänderte Anforderungen an die Planung hinsichtlich politischer Grundsätze sowie materieller Anforderungen ist festzuhalten, dass die vorgelegte Planung den heutigen Anforderungen noch nicht entspricht.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht grundsätzlich kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dementsprechend wurde zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger ein Haftungsausschluss vertraglich geregelt für den Fall, dass das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – nicht zum Satzungsbeschluss geführt wird.

#### Befreiungstatbestand gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

Der Gesetzgeber ermöglicht – zeitlich befristet bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB – eine weitergehende Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus in bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Die Stadt Wuppertal wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf als ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Das Instrumentarium der Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB stand zum damaligen Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – 1. Änderung noch nicht zur Verfügung.

Eine Befreiung kann perspektivisch zu einer Ersparnis weiterer Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens führen. Daher wurden die Voraussetzungen für den Befreiungstatbestand nach § 31 Abs. 3 BauGB durch das Ressort Bauen und Wohnen eingehend geprüft. Eine Befreiung ist demnach auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### Befreiungsinhalte

Der rechtskräftige Bebauungsplan 199 setzt als Art der Nutzung ein WA fest. Eine Abweichung von der festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich.

Um eine Bebauung mit Doppelhaushälften oder Hausgruppen zu ermöglichen, ist eine Befreiung von der festgesetzten Geschossigkeit (Z = I) als Maß der baulichen Nutzung und von den festgesetzten Baugrenzen (Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche) notwendig.

## Nachweise

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden in Form einer Reihenhausbauung. Dazu reicht er zunächst eine Bauvoranfrage nach enger Abstimmung mit dem Ressort Bauen und Wohnen ein. Gemäß den Stellungnahmen der zuständigen Fachdienststellen sind folgende teils noch klärungsbedürftige Punkte zu berücksichtigen bzw. Nachweise durch den Vorhabenträger zu erbringen:

- Im vollkreisförmigen Kronenbereich der zu schützenden Bäume zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 1,5 Metern dürfen keine Abgrabungen (z.B. für Wege) vorgenommen werden. Abgrabungen im Wurzelbereich würden in den statisch wirksamen Verankerungsbereich des Wurzelwerkes eingreifen, so dass die Standsicherheit des Baumes nicht mehr gewährleistet wäre. Daher sind insbesondere Abgrabungen, Wege und die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen im Schutzbereich ausgeschlossen.
- Anfallende Niederschläge sind auf dem Grundstück zu versickern, da der bestehende Regenwasser-Kanal überstaut. Ein Versickerungsgutachten liegt bereits vor.
- Ein schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm liegt bereits vor und die Vereinbarkeit mit dem angrenzenden Gewerbebetrieb ist gegeben.
- Das Bauvorhaben hat Auswirkung auf den Freiraum und die Spielflächen der Kinder. Hinter dem direkt an die geplante Bebauung angrenzenden Spielplatz befindet sich ein intensiv genutzter Bolzplatz. Eine vom Vorhabenträger vorgelegte schalltechnische Stellungnahme stellt fest, dass „an den geplanten Wohnhäusern die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung - in allen Bereichen unterschritten, also eingehalten“ werden.
- Die Artenschutzprüfung vom 30.10.2017 ist zu überarbeiten, da die Termine der Ortsbesichtigungen nur im Oktober stattfanden und somit Ergebnisse zur Brutzeit nicht vorliegen. Zudem sind ergänzende Kartierungen erforderlich, um die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten in Bezug auf Brutquartiere auszuschließen.
- Es ist ein Pkw-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen (Anlage zur StellplatzVO NRW Teil A Nr. 1.1).

## Mitteilung an den Vorhabenträger

Der Vorhabenträger wurde in einem Gesprächstermin am 26.06.2024 durch die Abteilung 105.1 (verbindliche Bauleitplanung) eingehend unterrichtet über

- die planungsrechtliche Situation,
- die Option einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB,
- die Befreiungsvoraussetzungen und zu erbringenden Nachweise,
- das weitere Vorgehen.

Nachdem die BV Ronsdorf und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen durch die vorliegende Berichtsdrucksache über den Verfahrensstand des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – 1. Änderung sowie über Sachverhalt und Behandlung des privaten Bauvorhabens informiert sind, könnte ein Bauantrag unter Berücksichtigung der o.g. Anforderungen durch den Vorhabenträger eingereicht werden.

## **Klimacheck**

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Zusätzliche Versiegelung durch Wohnbebauung.

## **Kosten und Finanzierung**

Keine.

## **Zeitplan**

Keiner.

## **Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 199 – Lohsiepen – 1. Änderung (A-Beschluss)

Anlage 02: Baumstandorte