

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Anna-Maleen Knürenhaus
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	
	E-Mail	anna-maleen.knuerenhaus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.07.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0887/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.08.2024	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1203 - An den Friedhöfen - Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses		
Bebauungsplan 266 - Schenkstraße - Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses der Teilaufhebung		
Flächennutzungsplanänderung 89 - An den Friedhöfen - Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines Wohnquartiers in Wuppertal-Ronsdorf.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1203 – An den Friedhöfen – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus 2014 (VO/0650/14) abgeändert und um das Flurstück 114 reduziert sowie um das gesamte Flurstück 171 erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1203 – An den Friedhöfen – erfasst nun im Flur 19 der Gemarkung Ronsdorf die Flurstücke 37, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 73, 171 sowie teilw. die Flurstücke 39, 164, 246 und 262. Konkreter grenzt der Geltungsbereich im Norden an die im rückwärtigen Bereich liegenden Gärten der Gebäude in der Lüttringhauser Straße 90- 110 sowie teilweise an die Lüttringhauser Straße selbst an. Östlich verläuft der Geltungsbereich entlang der Flurstücke 38, 39, 42 und 241 des Flurs 19 der Gemarkung Ronsdorf. Südlich liegt das Grundstück des Diakoniezentrums Ev. Altenhilfe Ronsdorf. Im Westen grenzen die Gärten der Gebäude An den Friedhöfen 17- 19 sowie 47- 57 und die hinteren Bereiche zweier Betriebe an – wie in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht.

2. Die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Geltungsbereich des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplanes 266 – Schenkstraße – wird für den erneuten Aufstellungsbeschluss entsprechend des angepassten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen – geändert und umfasst den in Punkt 1 genannten Geltungsbereich – wie in Anlage 04 näher kenntlich gemacht.
4. Die erneute Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 266 – Schenkstraße – wird für den unter Punkt 3 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
5. Die erneute Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich der Flurstücke 37, 40, 41, 43, 46, 73 sowie teilw. der Flurstücke 39, 44, 45, 164, 171, 246 und 262 des Flurs 19 der Gemarkung Ronsdorf – wie in der Anlage 05 näher kenntlich gemacht – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat bereits am 26.11.2014 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 1203 – An den Friedhöfen – gefasst (VO/0650/14). Am 27.05.2015 hat zudem eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Im Zeitraum vom 09.03. bis 17.04.2015 wurde außerdem die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen auch der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplans 266 – Schenkstraße – beschlossen. Dieser tangiert den gesamten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan 1203 – An den Friedhöfen – (s. Anlage 01 - Kapitel 4.4). Nach dem Aufstellungsbeschluss wurden zahlreiche Untersuchungen und Gutachten durchgeführt und bereits Unterlagen für den Offenlegungsbeschluss erstellt. Doch aufgrund der Problematiken im Bezug zur Entwässerungssituation, hat die Stadtverwaltung in Absprache mit dem Projektentwickler das Verfahren pausiert, welches nun aber wieder aufgenommen werden soll. Mit Blick auf den 10 Jahre zurückliegenden Aufstellungsbeschluss und aufgrund von klimatischen und gesellschaftlichen Wandlungsprozessen soll nun der Aufstellungsbeschluss aus 2014 – mit einem angepassten Geltungsbereich – durch den aktuellen Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erneuert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird westlich um den Arm des Flurstücks 171 im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 26.11.2014 (VO/0650/14) vergrößert, da sich diese Fläche für eine Fußwegeanbindung des neuen Wohngebietes eignet. Außerdem wird das Flurstück 114 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieses bereits Baurecht besitzt und daher nicht weiterentwickelt werden muss. Auch der Geltungsbereich der Teil-

aufhebung des Bebauungsplanes 266 – Schenkstraße – wird aufgrund des angepassten Planbereiches des Bebauungsplans 1203 entsprechend im Vergleich zum Aufstellungsbeschlusses (VO/0650/14) geändert. Die Teilaufhebung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1203 – An den Friedhöfen – weiter fortgeführt.

Anlass des Verfahrens ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans, welcher am 17.09.2014 bei der Stadt Wuppertal eingegangen ist. Der Antrag wurde von der evangelischen Kirchengemeinde Ronsdorf gestellt, da die für eine Erweiterung vorgesehene Friedhofsfläche der Kirchengemeinde nicht weiter benötigt wird und daher weiterentwickelt werden kann. Zwischenzeitlich wurde die Fläche von einem Projektentwickler aufgekauft. Durch die Bestätigung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 1203 – An den Friedhöfen – wünscht der Projektentwickler dieser Flächen die Schaffung von Baurecht zur Entwicklung eines Wohngebietes (s. Anlage 03).

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2005 ist der Planbereich teilweise als Wohnbaufläche sowie teilweise als Fläche für die Ver- und Entsorgung des Regenwassers dargestellt. Der überwiegende Bereich ist jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt (s. Anlage 01 - Kapitel 4.2). Für den FNP wurde daher die 89. Änderung vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen am 26.02.2015 (VO/0679/14) beschlossen, da insbesondere die Friedhofserweiterungsfläche nicht mehr den Zielen der Stadt Wuppertal entspricht und nicht weiter benötigt wird. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich der 89. Flächennutzungsplanänderung dahingehend verändert, dass das Flurstück 114 nicht weiter einbezogen wird, da auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1203 – An den Friedhöfen – um diese Fläche reduziert wurde (s. Anlage 05). Grund dafür ist, dass das Flurstück bereits Baurecht besitzt und daher kein Bedarf der Weiterentwicklung besteht. Auch wird die bereits als Wohnbaufläche dargestellte Fläche nicht weiter in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Darstellung beibehalten werden soll und daher ebenfalls keine Änderung bedarf. Das Änderungsverfahren wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 1203 – An den Friedhöfen – weiter fortgeführt.

Das Entwicklungsziel des Aufstellungsbeschlusses von 2014, dass auf der nicht mehr benötigten Friedhofsfläche Wohnbauland realisiert werden soll, besteht weiterhin. Darüber hinaus wird der im Plangebiet nördlich faktisch bestehender Wald auch als solcher festgesetzt, um ihn als Bestand rechtlich zu sichern. Da das Angebot an Wohnbaufläche in Wuppertal im gesamten Stadtgebiet nicht ausreichend für die jedoch hohe Nachfrage ist und die Stadt Wuppertal die Zielsetzung der Weiterentwicklung eines differenzierten Wohnungsmarktangebots hat, braucht es u. a. die Schaffung von Wohnbauland mithilfe des Bebauungsplans 1203 – An den Friedhöfen – . Aufgrund dessen soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Planverfahren erfolgen.

Im Plangebiet ist eine Mischung aus wenigen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) geplant. Voraussichtlich können ca. 75 Wohnungen realisiert werden. Davon werden nach aktuellem Planstand ca. 50 Wohnungen in insgesamt 7 Mehrfamilienhäusern und ca. 25 Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern (4 Freistehende Häuser, 10 Doppelhaushälften und 9 Reihenhäuser) umgesetzt werden (s. Anlage 03).

Neben dem Entwicklungsziel der Schaffung von neuem Wohnraum ist ein weiteres Ziel, dass die aktuellen Problematiken des Klimawandels, insbesondere die des Starkregens, mit in der Planung berücksichtigt werden. Deswegen werden u. a. drei Versickerungsmulden angelegt (s. Anlage 03). Diese sind so miteinander verbunden, dass sie das Niederschlagswasser erst zurückhalten und dann langsam das überschüssige Niederschlagswasser dem Quellbereich Kottsiepen zuführen. Generell wird mithilfe dieser Versickerungsmulden das Niederschlagswasser dem Wasserhaushalt nicht entzogen, sodass der Quellbereich durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Da das Planverfahren bereits 10 Jahre in Bearbeitung ist und schon Gutachten erstellt worden sind, müssen diese aufgrund von rechtlichen und materiellen Anforderungen sowie durch neue Erkenntnisse der Forschung erneuert werden. Dazu zählen u. a. die Erneuerung der Artenschutzprüfung Stufe II, Erneuerung des Verkehrsgutachtens sowie des Entwässerungskonzeptes und in diesem Zusammenhang auch die Überarbeitung des schon erstellten Umweltberichtes.

Wiederholt werden auch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB. Beide frühzeitigen Beteiligungen wurden vor rd. 10 Jahren durchgeführt. In einem Zeitraum von 10 Jahren können sich die Belange und planungsrelevanten Hinweise der Bürger*innen sowie der Träger öffentlicher Belange verändert haben, sodass die Beteiligungen zu wiederholen sind. Die Öffentlichkeit wird in einer erneuten Beteiligung über die Planungen informiert. Dabei besteht die Gelegenheit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Dazu werden auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter <https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene> die Unterlagen zur Planung hochgeladen. Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

Aufgrund der Wiederholungen der Beteiligungen sowie die Überarbeitung der Gutachten, wird angestrebt, dass der Satzungsbeschluss im I. Quartal 2026 gefasst werden kann.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Insgesamt fällt der Klima-Check negativ aus, da eine bislang unbebaute Fläche überbebaut werden soll, wodurch ein höherer Versiegelungsgrad entsteht, was einen Eingriff in die Natur darstellt. Im Planverfahren werden jedoch mögliche Maßnahmen überprüft, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Dazu gehören u. a. Festsetzungen für Dachbegrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20 Grad und die Festsetzung eines begrünten Vorgartenbereichs, wodurch sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen werden können. Auch werden Mulden-Systeme mitbedacht, um die Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort zu fördern, wodurch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und insbesondere auf das Gewässereinzugsgebiet des Kottsiepenbaches vermieden werden sollen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Projektentwickler getragen.

Zeitplan

- III. Quartal 2025 Offenlegungsbeschluss
- IV. Quartal 2025 Offenlage
- I. Quartal 2026 Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 – Kurzbegründung
- Anlage 02 – Angepasster Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1203
- Anlage 03 – Bebauungsvorschlag des Projektentwicklers
- Anlage 04 – Angepasster Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 266
- Anlage 05 – Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 89
- Anlage 06 – Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung