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	Dirk Kasten 563 6621 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.09.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/1133/23-Neuf.** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.11.2024	**BV Barmen**	**Empfehlung/Anhörung**
05.12.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
12.12.2024	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
16.12.2024	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1273/1 - Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof -
-Satzungsbeschluss-

Aufhebung der Fluchtlinienpläne 27 und 231
-Satzungsbeschluss-

Grund der Vorlage

Planrechtschaffung für ein 7-geschossiges Wohnhaus („Flattower“)

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zum Bebauungsplan 1273/1 – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung (siehe Anlage 02) abgewogen und beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1273/1 – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof - (Anlage 01) wird einschließlich der Begründung (Anlage 03) nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Die Aufhebung der Fluchtlinienpläne 27 und 231 wird gemäß Anlage 05 beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Aufgrund eines Formfehlers muss der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 1273/1 – Christbusch / Am Unterbarmer Friedhof – wiederholt werden. Bei der dem Rat in seiner Sitzung am 16.09.2024 vorgelegten Fassung der Beschlussunterlagen lag eine fehlerhafte Anlage bei. Die Anlage 02 mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung war aufgrund eines Formatierungsfehlers unvollständig, so dass der Rat der Stadt nicht über alle eingegangenen Stellungnahmen abschließend beraten und entschieden hat. Aus diesem Grund ist der Satzungsbeschluss zu wiederholen, um den ggf. vorliegenden Abwägungsfehler zu korrigieren. Die Anlage 02 wurde zum Punkt 1.6 um die fehlenden Ausführungen ergänzt. Im Übrigen wurden keine Änderungen vorgenommen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1273 – Christbusch – wurde am 29.04.2021 mit dem Ziel gefasst zwei unabhängige Vorhaben – die Nachfolgenutzung der ehemaligen Witte Brache an der Ritterstr. 7 / Ecke Christbusch und den östlich des Christbusches gelegenen „Flattower“ zum Planrecht zu führen. Die im Anschluss vom 21.06. bis 16.07.2021 durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung machte deutlich, dass eine Nachfolgenutzung der Gewerbebrache sehr im Sinne der Öffentlichkeit gelegen ist; gegen eine Realisierung des zunächst mit 8 Geschossen vorgeschlagenen, 22 m hohen Flattowers wurden jedoch von Teilen der Anwohner Hesselnbergs Einwände erhoben.

In der Folge gab es bereits zwischenzeitig Überlegungen die beiden Planvorhaben verfahrenstechnisch zu trennen, da es immer wieder zu zeitlich unterschiedlichen Planungsfortschritten kam. Aus der Vorstellung beider Vorhaben im Gestaltungsbeirat ergab sich der Kompromiss den Flattower aufgrund der Anwohnereinwände **um ein Geschoss zu reduzieren**. In Bezug auf das Vorhaben Christbusch seitens der Betreiberfirma Bonafide und den ergangenen Forderungen aus dem Gestaltungsbeirat zur Nachbesserung jedoch ergaben sich in der Folge zeitliche Verzögerungen, da auch die aus den Auflagen des Fördergebers durch die NRW-Bank sich ergebenen Nachweispflichten als zunehmend schwer realisierbar herausstellten. Hinzu kam ein Wechsel in der Geschäftsführung und die stagnierende Kommunikation mit der Verwaltung, sodass nunmehr dem Willen des Architekten zur Umsetzung des Flattowers nachgekommen werden soll, das auf das Flurstück 171 bezogene Vorhaben zeitlich vorzuziehen.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss soll aufrechterhalten werden und wird mit dem östlichen Planteil 1273/1 und der Bezeichnung – Christbusch/Am Unterbarmer Friedhof – fortgeführt, während der Planteil 1273/2 – Christbusch/Ritterstr. – für den westlichen Planteil zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden soll.

Das Vorhaben des Flattowers wurde zum Offenlegungsbeschluss umfassend beschrieben und soll in der Form unter Anpassung der aktuellen Förderrichtlinien zum geförderten Wohnungsbau mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages umgesetzt werden. Die nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeworfenen Fragen (gerade in Bezug auf die Höhe des Flat Tower) führten angesichts von Nachbareinwendungen zur Erstellung eines Verschattungsnachweises, womit ausreichende Abstände hinsichtlich rechtlicher Vorgaben nachgewiesen werden. Nunmehr wird eine Reduzierung der Geschossigkeit auf 7 vorgeschlagen, um die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu begrenzen. Die bereits für beide Vorhaben erstellten Gutachten wurden entsprechend angepasst und waren im Zuge des Verfahrensschrittes zur Offenlage öffentlich einsehbar.

Nachdem die öffentliche Auslegung des Planentwurfes vom 25.09.2023 bis 27.10.2023 durchgeführt wurde sind im Zuge dessen keine weiteren Stellungnahmen eingegangen, sodass die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Würdigungen nunmehr abschließend abgewogen dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorgelegt werden können. Eine erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange war nicht erforderlich, da aus der frühzeitigen Beteiligung kein Erfordernis resultierte. Die frühzeitigen Stellungnahmen wurden somit abschließend behandelt.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Belange zur Regelungserfordernis über einen separat vorzulegenden städtebaulichen Vertrag beziehen sich im Wesentlichen auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau und den in den Ansichten zur Drucksache beschriebenen ökologischen Kriterien bis hin zu Baumaterialien, die im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden können, jedoch Maßgabe für den Bauantrag sein sollen. Der städtebauliche Vertrag wird spätestens zum Ratsbeschluss unterzeichnet vorliegen und ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes und Grundlage zur Genehmigung des Bauantrages.

Hinsichtlich der ursprünglich geplanten Holzbauweise unter zusätzlicher Verwendung von alten Backsteinen aus dem Bunkerumbau ist bedauerlicherweise festzuhalten, dass diese ursprüngliche Bauweise nicht zum Zuge kommen wird. Der Bauherr hat aufgrund eines bereits realisierten Geschosswohnungsbauprojektes in Holzbauweise in Wuppertal die Erfahrung machen müssen, dass der konstruktive Holzschutz (Vernässung, Pilzbefall) und damit die Lebenszeit der Konstruktion seitens des Bauherrn nicht bzw. nur unter unverhältnismäßigem Aufwand gewährleistet werden kann. Es ist deswegen eine konventionelle Bauweise vorgesehen. Auch die geplante Verwendung von alten Backsteinen aus dem Bunkerumbau kann nicht erfolgen. Hiermit sollte eine sinnvolle und nachhaltige Verwendung von Baustoffen ohne große Transportwege verfolgt werden. Im Rahmen des Umbaus des Bunkers zeigte sich aber, dass die alten Backsteine einen schlechten Zustand aufweisen (zerbrechen beim Ausbau, nicht druckfest) und schlicht nicht mehr für Hochbauvorhaben verwendet werden können. Um dennoch eine hohe und nachhaltige Qualität des Gebäudes zu erreichen, sollen nun neue Klinkersteine verwendet werden und das Gebäude nur einen geringen Energiebedarf aufweisen (KfW 40).

Klimacheck

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
• Begrenzung der GRZ im Geltungsbereich auf 0,4 (entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO). Hochgeschossige und dafür flächensparende Bauweise.	• Stellplatzanlage wird mit versickerungsfähigem Material angelegt und ist mit Bäumen zu begrünen	• Weitere Versiegelung und Bebauung in der Nachbarschaft hat negative Auswirkungen auf das bereits von starker Überwärmung betroffenen Gebiet (Hitzeinsel)
• Dachfläche wird begrünt. Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologische Vielfalt) des Plangebiets	• Die Dachform lässt die Nutzung von Photovoltaik zu	
• Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. keine Auswirkungen auf das globale Klima.	• Aufgrund der Vornutzung sowie der Begrünungsmaßnahmen ist trotz Bebauung keine Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten	
• Erhalt von vier durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal geschützten Bäumen	• Geschotterter Parkplatz wird versiegelt/bebaut, dafür sind die Außenflächen mit Ausnahme von notwendigen Wegen und Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen.	
Im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan werden viele Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken bzw. die negativen Folgen einer Bebauung eindämmen. Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, weil eine aktuell unbebaute, aber früher schon einmal bebaute Fläche teilweise neu bebaut werden soll.		

Kosten und Finanzierung

Die Übernahme der Kosten erfolgt durch den Projektträger. Der Stadt Wuppertal entstehen keine direkten Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss IV/2024
Rechtskraft IV/2024

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplanentwurf
Anlage 02: Abwägung der Stellungnahmen
Anlage 03: Begründung

Anlage 04: Textliche Festsetzungen
Anlage 05: Übersichtsplan aufzuhebender Fluchtlinienpläne
Anlage 06: Ansichten zum geplanten Vorhaben
Anlage 06a: Lageplan zum geplanten Vorhaben