

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.11.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1494/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.01.2025	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
04.02.2025	Planungsbeirat Bundesgartenschau - BUGA	Entgegennahme o. B.
06.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1212 - BUGA 5 / Lokschuppenareal - - Erneuter Aufstellungsbeschluss -		
Flächennutzungsplanänderung 94 - Lokschuppenareal - - Erneuter Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers und einer Parkanlage auf der ehemaligen Bahnfläche sowie für deren temporäre Nutzung als Ausstellungsfläche im Rahmen der Bundesgartenschau.

Beschlussvorschlag

1. Die erneute Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 94 – Lokschuppenareal – für den Änderungsbereich zwischen der Nathrather Straße im Nordwesten, der Homannstraße im Nordosten und den Bahngleisen im Südosten – wie in der Anlage 2 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1212 – BUGA 5 / Lokschuppenareal – umfasst die Nathrather Straße im Nordwesten und die Homannstraße im Nordosten, grenzt im Osten an die Homannstraße an und reicht im Südosten bis zu den Bahngleisen – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
3. Die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes 1212 wird unter dem Namen – BUGA 5 / Lokschuppenareal – für den unter Punkt 2. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Planungsanlass

Der rund 7,6 ha große Geltungsbereich nordwestlich des Vohwinkeler Bahnhofes stellt eines der größten Wohnbauflächenpotentiale der Stadt Wuppertal dar. Gelegen in der Talachse Wuppertals in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vohwinkeler Bahnhof, dem Zentrum von Vohwinkel sowie der Nordbahntrasse, weist das Plangebiet darüber hinaus eine hohe Lagegunst auf.

Die Fläche wurde vormals durch einen Ringlokschuppen der Bahn genutzt. Die Nutzung wurde jedoch aufgegeben und der Gebäudebestand im Jahr 2014 abgerissen. Bereits damals wurde eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche anvisiert und ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1212 – Nathrather Straße / Homannstraße – (VO/0652/14) gefasst. Die damalige Flächenentwicklung wurde jedoch nicht weiterverfolgt.

Mit der Planung der Bundesgartenschau (BUGA) ist die Fläche wieder in den Fokus gerückt. Durch die erste Machbarkeitsstudie im Jahr 2018 wurde ersichtlich, dass das Lokschuppenareal das Eingangstor zum Kernareal Tesche darstellt, da es zwischen dem Bahnhof Vohwinkel im Westen und dem geplanten Kernareal rund um die Alte Gärtnerei und auf der Wassack-Deponie im Nordosten liegt. In der zweiten und dritten Machbarkeitsstudie entwickelte sich die Planung daher dahingehend weiter, dass die Fläche nicht mehr nur einen „Durchgangsbereich“ darstellt, sondern im Sinne eines Ankunftsortes städtebaulich qualifiziert und Teil des Kernareals Tesche werden soll. Der Idee einer Circular BUGA folgend, wird das Areal daher nachgenutzt und die Wohnbaupotenziale im Ortsteil Tesche sollen durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers „gehoben“ werden. Die BUGA wird im Zuge der Quartiersentwicklung mitgedacht: Der nordöstliche Bereich des Plangebietes soll temporär als Ausstellungsfläche genutzt und erst nach der BUGA durch Mehrfamilienhäuser bebaut werden. Im Süden der Fläche entsteht zwischen der Wohnbebauung und der Gleisstrecke ein neuer Park, der ebenfalls temporär als Ausstellungsfläche der BUGA dient und anschließend in eine reguläre öffentliche Grünfläche umgewandelt wird. Während der BUGA sollen dort klassische Gartenschauprogramme mit Wechselflor, Themengärten und Gärtnermarkt untergebracht werden. Der Park soll die Besucher*innen der BUGA vom Bahnhof Vohwinkel zu den weiter östlich gelegenen Ausstellungsflächen leiten. Dabei soll die Fläche jedoch vorerst nicht mehr, wie ursprünglich geplant, durch einen Tunnel vom Bahnhof Vohwinkel ausgehend erschlossen werden, sondern über eine Brücke vom P+R Parkplatz südlich der Bahngleise.

Die Fläche ist in der Vergangenheit zur Ermöglichung der Bahnnutzung um bis zu 12 m abgegraben worden. Südlich der Nathrather Straße und der Homannstraße fällt das Gelände aktuell entsprechend sehr steil ab. Daran schließt eine große ebene Fläche an, die bis zu den Bahngleisen bzw. den vorgelagerten aufgeschütteten Dämmen reicht. Um das Höhenniveau anzuheben, soll vor Beginn der Hochbaumaßnahmen das Gelände mittels Materialeinbau angehoben werden. Hierfür sollen Ersatzbaustoffe verwendet werden, um einen geeigneten Baugrund, der den Lasteneinwirkungen von Bauwerksfundamenten standhält, herzurichten. Dabei wird der Einbau der Ersatzbaustoffe jedoch nur für die Flächen angestrebt, die dauerhaft bebaut werden (ca. 2/3 der Fläche). Die geplante öffentliche Grünfläche wird mit Bodenmaterial aufgefüllt, das den Vorgaben der §§ 6 - 8

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) entspricht. Der Materialeinbau ist genehmigungsrechtlich dem Bauleitplanverfahren vorgelagert und erfolgt auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 21 Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) i. V. m. §§ 8, 9, 10, 12 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Für die im Anschluss an die Aufschüttung geplante Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Das Erfordernis ergibt sich zum einen aus der Größe der Fläche und dem städtebaulichen und gestalterischen Anspruch an die Entwicklung des Quartiers. Zum anderen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten diverse Belange berührt, die im Zuge der Planung miteinander in Einklang gebracht werden müssen; u.a. die Erschließung über die Nathrather Straße, die Anforderungen an den Immissionsschutz, die Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und die Anforderungen der verschiedenen Schutzgüter im Zusammenhang mit der geplanten Aufschüttung.

Planungsziel

Um eine Planungsgrundlage für die Aufschüttung sowie das Bauleitplanverfahren zu schaffen, fand zwischen Juni und Oktober 2024 ein städtebaulich-landschaftsplanerischer Wettbewerb statt. Zielvorgaben waren unter anderem:

- Städtebaulicher Übergang zur Nachbarschaft
- Schaffung von flächensparenden Typologien
- verschiedene Wohnformen und Angebote
- Quartiersbildung mit eigener Identität
- Freiraumgestaltung des Wohngebiets und der öffentlichen Grünfläche
- eine autoarme Gestaltung des Quartiers und die Bündelung des ruhenden Verkehrs
- die Möglichkeit der bauabschnittsweisen Realisierung.

Aus dem Wettbewerb gingen das Büro Schellenberg + Bäumler, Dresden sowie das studio grüngrau, Düsseldorf mit dem 1. Platz als Sieger hervor (Entwurf s. Anlage 3). Der Siegerentwurf soll bis zur BUGA im Jahr 2031 realisiert werden, wobei die Wohnbebauung im Nordosten erst nach der Zwischennutzung durch die BUGA errichtet wird. Der städtebauliche Entwurf sieht die Ausbildung von Hofstrukturen vor; die Gebäude gruppieren sich offen um diese und sind durch Freiräume und Wege miteinander verbunden. Innerhalb der Höfe entstehen nachbarschaftliche, halböffentliche Räume. In der Gebäudetypologie dominieren Mehrfamilienhäuser mit überwiegend drei bis fünf Geschossen, an städtebaulich dominanten Stellen mit bis zu acht Geschossen. Vorgesehen sind begrünte Flachdächer, die durch Photovoltaik, Gemeinschaftsgärten oder Dachterrassen genutzt werden. Das Wohnquartier, welches unterschiedliche Wohnformen anbieten soll, wird durch einzelne Nutzungen wie ein Café, eine Kita und Spiel- und Sportflächen ergänzt.

Im Süden der Fläche ist eine öffentliche Grünfläche geplant, die über einen grünen Finger (sogenanntes Parkfenster) an die Homannstraße anschließt und das Quartier in einen östlichen und einen westlichen Bereich gliedert. Dabei fällt das Gelände von Nordosten nach Südwesten ab. Durch den Park wird die Verlängerung der Nordbahntrasse geführt. Innerhalb des Parks werden Mulden als Retentionsflächen vorgesehen. An der südlichen Grenze ist die Anlage eines Lärmschutzwalles geplant. Das Quartier soll autoarm und barrierefrei gestaltet werden. Dafür wird der motorisierte Individualverkehr an den Quartierseingängen abgefangen und in Tiefgaragen entlang der Nathrather Straße sowie in eine zentrale Quartiersgarage geleitet. Das Quartiersinnere ist verkehrsberuhigt. Die Erschließung des Quartiersinneren findet über Stichstraßen statt, so dass sich das neue Wohngebiet zum Bestand hin öffnet. Entlang der Wohneinheiten im Süden wird eine autofreie Promenade geführt, die auch den Zugang zur Nordbahntrasse darstellt. Die Planung berücksichtigt den Ausbau der Nathrather Straße. Die unterschiedlichen Mobilitätsformen sollen innerhalb des Quartiers miteinander vernetzt werden. Insgesamt soll durch die autoarme Gestaltung eine

hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen werden.

Die landschaftsplanerische Gestaltung der Freiflächen, insbesondere für die Zeit während der BUGA steht noch aus. Hierzu wird ebenfalls ein Wettbewerb ausgelobt, dessen Ergebnis im letzten Quartal 2025 erwartet wird.

Voraussichtliche Inhalte des Bebauungsplanes

Welche Art der baulichen Nutzung für das neue Wohngebiet im Detail festgesetzt wird, ist im Zuge des Verfahrens zu klären. Denkbar ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Der neue Park wird voraussichtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Herausforderung, die Zwischennutzung durch die BUGA planungsrechtlich zu sichern, soll durch die Nutzung zeitlich befristeter Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB begegnet werden. Art und Umfang der befristeten Festsetzungen sind im Verfahren zu prüfen. Über örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sollen Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan mit aufgenommen und hierdurch eine besondere städtebauliche Qualität gesichert werden. Die Anforderungen an die Festsetzungen für die Grünfläche ergeben sich aus dem noch abzuwartenden Wettbewerbsergebnissen für die BUGA-Kernareale.

Übergeordnete Planung

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt, wobei die Bahntrasse im Süden ein Schienenweg darstellt. Aufgrund der innerörtlichen und regionalen Lagegunst ist der Bereich als Wohnbauflächenreserve in den Regionalplan eingeflossen. Es handelt sich um eine Fläche, die den Wohnbauflächenbedarf der Stadt Wuppertal decken soll und darüber hinaus den zusätzlichen Bedarf, der in der Region durch den sog. „Überschwappereffekt der Stadt Düsseldorf“ besteht.

Die vormals bahnrechtlich gewidmete Fläche wurde bereits überwiegend freigestellt. Lediglich im Süden und Nordosten des Plangebietes gibt es Überschneidungen von Geltungsbereich und gewidmeten Bahnflächen. Hier muss im Zuge des Verfahrens eine Klärung erfolgen, ob eine Freistellung möglich ist oder alternativ, welche Festsetzungen mit der Widmung vereinbar sind. Erst nach der Freistellung unterliegen die Flächen (wieder) vollumfänglich der gemeindlichen Planungshoheit.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird die ehemalige Bahnfläche als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Lediglich das Grundstück an der Ecke Nathrather Straße / Homannstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplanverfahren 1212 – BUGA 5 / Lokschuppenareal – eine wohnbauliche Nutzung sowie die Entwicklung einer Grünfläche geplant ist, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erforderlich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll als Wohnbaufläche im Norden und als Grünfläche im Süden erfolgen. Randbereiche, die ggf. weiterhin in der Bahnwidmung verbleiben, insbesondere im Anschlussbereich an die Nordbahntrasse im Osten, müssen eventuell weiterhin als Bahnfläche dargestellt werden. Im Verfahren ist zu prüfen, in wie weit dem Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 BauGB bei Festsetzung einer befristeten Nutzung im Bebauungsplan entsprochen wird.

Formelles Planverfahren

Der Bebauungsplan 1212 wird im Normalverfahren aufgestellt. Für die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung sind daher jeweils alle Beteiligungsschritten der §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht zu erstellen. Die Öffentlichkeit soll frühzeitig im Zuge einer Bürgerdiskussion beteiligt werden.

Für das Planverfahren sind verschiedene Gutachten erforderlich, die im weiteren Verfahren beauftragt werden sollen: u.a. eine Verkehrsuntersuchung mit Erschließungskonzept, ein Entwässerungskonzept, die Artenschutzprüfung der Stufe I und II sowie ein Lärmgutachten.

Die Fläche befindet sich überwiegend in privatem Eigentum; die geplante wohnbauliche Entwicklung soll durch die Eigentümerin erfolgen. Im Zuge einer Planungsvereinbarung sollen mit der Flächeneigentümerin die Rahmenbedingungen für den Planungs- und Umsetzungsprozess und die Übernahme von Planungskosten und Kosten für gutachterliche Untersuchungen geregelt werden.

Während des Planverfahrens soll die Öffentlichkeit auch über die mit der Planung im Zusammenhang stehende Geländeauffüllung informiert werden.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Hohe Lagegunst zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, durch direkte Nähe zum Bf Vohwinkel, der Nordbahntrasse und zum Ortszentrum von Vohwinkel		Erforderliche Aufschüttung verursacht hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechend negativer CO ₂ - Bilanz
Städtebaulicher Entwurf berücksichtigt „Schwammstadt-Prinzip“ und sieht Retentionsflächen vor	Berücksichtigung der Kaltluftschneise entlang der Bahntrasse + offene Bauweise zur Förderung einer Durchlüftung des Quartiers	In Teilen hoher Versiegelungsgrad auf einer aktuell unversiegelten Fläche
Kompakte, solaroptimierte Baukörper und die Nutzung unterschiedlicher regenerativer Energien		Hoher Einsatz grauer Energie zur Errichtung des neuen Quartiers
Durch den Bau des neuen Quartiers kommt es zu einem hohen Energieeinsatz und damit negativen Folgen für das Klima. Darüber hinaus wird eine aktuell unbebaute Fläche innerhalb einer Kaltluftschneise versiegelt. Insgesamt ist das Vorhaben allerdings unter der Maßgabe, dass neuer Wohnraum geschaffen werden muss, als positiv für das Klima einzuschätzen, da mit hohen Standards in Hinblick auf den Klimaschutz und die		

Klimaanpassung gearbeitet wird und das Quartier aufgrund seiner Lage eine nachhaltige Lebensführung ermöglicht (Mobilität, Energieverbrauch). Durch die geplanten Grünflächen wird ein positiver Beitrag für das Mikroklima geleistet.

Kosten und Finanzierung

Mit dem Beschluss VO/0985/18 hat der Rat der Stadt Wuppertal in seiner Sitzung vom 17.12.2018 die Machbarkeitsstudie als Grundlage für die BUGA beschlossen. Eine Überarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde dem Rat am 11.11.2024 mit der Vorlage VO/1262/24 vorgelegt. Die Machbarkeitsstudie sieht auch das Lokschuppenareal als Teil des Kernareals Tesche vor (s. S. 20-21 der Machbarkeitsstudie – Anlage zur VO/1262/24).

Die für die Planung anfallenden Planungskosten werden der Flächeneigentümerin anteilig in Rechnung gestellt. Dabei werden die gem. HOAI ermittelten Planungskosten für diejenigen Flächen erhoben, die der Wohnnutzung zufallen. Die im Zuge des Verfahrens anfallenden Aufwendungen für Untersuchungen und die Erstellung von zugehörigen Gutachten und Konzepten werden von der Grundstückseigentümerin getragen.

Die geplante öffentliche Grünfläche soll dauerhaft in das Eigentum der Stadt Wuppertal überführt werden. Die Planung und der Bau der BUGA-Ausstellungsflächen mit einer Grundstruktur für den Park sowie der Rückbau der temporären BUGA-Ausstellungsbeiträge erfolgt über die Bundesgartenschau gGmbH.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss:	I 2025
Offenlegungsbeschluss:	III 2026
Satzungsbeschluss:	I 2027
FNP-Genehmigung	II 2027
Rechtskraft	II 2027

Anlagen

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1212
- Anlage 2: Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 94
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf