

| | | |
|---|---|---|
| Beschlussvorlage | Geschäftsbereich | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 105 - Bauen und Wohnen |
| | Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail | Christina Ketteler 563 6723 christina.ketteler@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 24.04.2025 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/0426/25 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 18.06.2025 | BV Elberfeld-West | Empfehlung/Anhörung |
| 26.06.2025 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen | Entscheidung |
| Bebauungsplan 468 - Briller Viertel - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Veröffentlichungsbeschluss - | | |

Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für drei Mehrfamilienhäuser.

Beschlussvorschlag

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beschließt das Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans 468 – Briller Viertel – nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, sondern als Vollverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung fortzuführen.
2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 468 – Briller Viertel – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert und umfasst nun lediglich die Flurstücke mit der Gemarkung Elberfeld, Flur 410, Flurstücke 24/7, 7/1, 41 und 27/7 sowie die angrenzende Verkehrsfläche der Barbarossastraße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
3. 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 den Bebauungsplan ein.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans 468 – Briller Viertel – ist für den unter Punkt 2. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die Eigentümer*innen der Grundstücke Gemarkung Elberfeld, Flur 410, Flurstücke 27/7, 41 und 24/7 sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf den drei bislang nicht bebaubaren Grundstücksflächen an der Barbarossastraße Baurecht auszuweisen. Der Eigentümer des sich im Änderungsbereich befindlichen Flurstücks 7/1 hat sich entgegen der vorgesehenen Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gegen die Ausweisung von Baurecht auf seinem Grundstück ausgesprochen. Dem soll im weiteren Verfahren entsprochen werden.

Eine Bebauung der Grundstücke wurde in den letzten Jahrzehnten bereits häufiger angefragt, die Stadt ist diesem Wunsch jedoch für eine längere Zeit nicht nachgekommen. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, insbesondere des gestiegenen Bevölkerungswachstums und Wohnraumbedarfs in der Stadt Wuppertal, ist die Situation neu zu bewerten. Wuppertal ist eine wachsende Stadt, in welcher jährlich rund 330 neu gebaute Wohnungen fehlen, um den durch die Regionalplanungsbehörde prognostizierten Bedarf zu decken.¹ Zur Deckung dieses Wohnraumbedarfs sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig Innenbereichsflächen zu beanspruchen. Diese Flächen werden jedoch zunehmend knapp. Laut Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal gehört das Briller Viertel zu den innenstadtnahen Villenvierteln. Insbesondere in diesen Bereichen wird das Ergänzungspotential, mit insgesamt 98 Wohneinheiten in allen zehn Villenvierteln, als gering eingeschätzt.²

Auch wenn gerade bezüglich des Briller Viertels und dessen besonderer Qualität und Erhaltungsanspruch kein Paradigmenwechsel erfolgt ist, soll aufgrund der zuvor genannten Entwicklungen Baurechte für die Grundstücke entlang der Barbarossastraße geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Auf dem Flurstück 24/7 soll ein Dreifamilienhaus und auf den Flurstücken 41 und 27/7 soll jeweils ein Zweifamilienhaus entstehen.

Die Flächen sollen im Zuge des Planverfahrens weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4 betragen. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen soll jedoch aufgrund der relativ kleinen Grundstücke sowie um die Versiegelungsgrade gering zu halten, nicht möglich sein. Die Bauweise soll wie im Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt werden und die zulässige Anzahl an Vollgeschossen soll weiterhin zwei betragen. Aufgrund der Novellierung der Bauordnung NRW im Jahr 2018 (BauO NRW) und damit des Vollgeschossbegriffs sollen jedoch zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Dächer sollen als Flachdach errichtet werden, um eine Begrünung sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Um die Erscheinung des Straßenbildes an der Barbarossastraße mitzusteuern, müssen Vorgärten mindestens zur Hälfte begrünt werden und es wurden die Standorte für die vorgesehenen Pkw-Stellplätze geregelt.

¹ Stadt Wuppertal (2019): Innenentwicklungskonzept, S. 8

² Stadt Wuppertal (2019): Innenentwicklungskonzept, S. 42f.

Eine Artenschutzprüfung I wurde durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge eines Entwässerungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Drosselung schadlos über die Barbarossastraße abgeleitet werden kann, ohne dass die Unterlieger beeinträchtigt werden. Die sich aus dem Entwässerungskonzept ergebenden Maßnahmen am Gebäude sollen in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Außerdem wurde eine Verschattungsstudie erstellt, welche darlegt, dass die nach DIN EN 17037:2022-05 - Tageslicht in Gebäuden - geforderte Besonnungsdauer auch nach Bebauung der Grundstücke an der Barbarossastraße weiterhin eingehalten werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst und als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eingeleitet. Mit der Bauplanungsrechtsnovelle 2016/17 ist jedoch die negative Zulässigkeitsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens hinzugekommen, wonach dieses nicht anwendbar ist, sofern der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG in die Abwägung miteingestellt werden muss. Da sich das Plangebiet im Achtungsabstand der Fa. Bayer befindet, soll das Änderungsverfahren im Zuge des Veröffentlichungsbeschlusses auf das Normalverfahren umgestellt werden. Das Normalverfahren umfasst neben allen Beteiligungsschritten der §§ 3 und 4 BauGB auch die Erstellung eines Umweltberichts.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 01.07.2024 bis einschließlich zum 02.08.2024 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung sind sieben Stellungnahmen eingegangen, wovon vier planungsrechtliche Hinweise enthielten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerdiskussion am 10.04.2025 durchgeführt.

Zum Aufstellungsbeschluss waren die Grundstücke an der Bismarckstraße 15 bis 29 (nur ungerade Zahlen) noch Bestandteil des Geltungsbereichs. Da im Zuge des Planverfahrens zur 3. Änderung für diese Grundstücke jedoch keine Veränderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen sind, sollen die genannten Grundstücke aus dem Änderungsbereich entfallen. Der Geltungsbereich verkleinert sich folglich auf die an der Barbarossastraße liegenden Grundstücke.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

| Positiv für das Klima | Neutral für das Klima | Negativ für das Klima |
|---|---|--|
| Für den Änderungsbereich werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und Vorgärten begrünt anzulegen. | Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima. | Teilweise Versiegelung von bislang als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Flurstücke. |

| | | |
|---|--|--|
| Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist ausgeschlossen. | | |
| Da für den Änderungsbereich zukünftig die aktuellen Rechtsgrundlagen gelten werden (im Ursprungsplan BauNVO 1977) werden hier Aspekte wie Flächenversiegelung zukünftig strenger zu betrachten sein, als bislang. Außerdem trifft der Bebauungsplan Maßnahmen zur Klimaanpassung (Begrünung, Starkregenvorsorge) die im Ursprungsplan nicht behandelt wurden. Dennoch überwiegt, dass durch die Planung bislang begrünte Bereiche versiegelt werden. Aufgrund dieser Flächenversiegelung wirkt sich die Planung leicht negativ auf das Klima aus. | | |

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Zeitplan

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Aufstellungsbeschluss | III. Quartal 2019 |
| Veröffentlichungsbeschluss | II. Quartal 2025 |
| Satzungsbeschluss | IV. Quartal 2025 |
| Rechtskraft | I. Quartal 2026 |

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich
- Anlage 02 – Bebauungsplan
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Begründung
- Anlage 05 – Würdigung
- Anlage 06 – Umweltbericht