

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht              |
|   | Ressort / Stadtbetrieb                                  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Uwe Graurock<br>563 6621<br>563 8035<br>uwe.graurock@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 25.03.2021  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/0315/21</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>20.04.2021</b>   | <b>BV Barmen</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>29.04.2021</b>   | <b>Ausschuss für<br/>Stadtentwicklung und Bauen</b>     | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bebauungsplan 1273 - Christbusch -<br/>(mit Flächennutzungsplanberichtigung 119 B)<br/>- Aufstellungsbeschluss -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Revitalisierung einer Gewerbebrache mit altengerechten Wohnnutzungen in einem auszuweisenden Urbanen Gebiet (MU) und Ermöglichung eines 8-geschossigen Wohn/“FLAT-Towers“ auf benachbartem Grundstück.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273 – Christbusch – erfasst den Bereich des Eckgrundstückes östlich im Anschluss an Hausnr. 78 an der Ritterstr. und den Hausnr. 6 und 8 am Christbusch sowie das östlich gegenüberliegende Grundstück Christbusch 1-5 auf dem Flurstück 171 Ecke Am Unterbarmer Friedhof – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1273 - Christbusch - wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

Bereits im Jahr 2016 wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 802 Ritterstr. / Hesselberg gestellt und zunächst mit dem Planungsziel „Neubau Wohnen und Arbeiten, Tiefgarage und drei Geschosse“ an der Ritterstr. und „Sanierung Bestand Wohnen und Arbeiten“ am Christbusch verfolgt. Daraufhin wurde verwaltungsintern ein Planerfordernis für den gesamten Bereich der aufgegebenen ehemaligen „Witte-Flächen“ geprüft. Um jedoch eine möglichst rasche Entwicklung der verfallenen Bausubstanz am Christbusch 6-8 zu ermöglichen, wurde eine vorzuziehende Änderung des Planrechtes für den Teilbereich des Eckgrundstückes in Aussicht gestellt. Folglich wurden verschiedene Plankonzepte entwickelt, die jedoch einen unzulässig hohen Anteil an Wohnnutzungen beinhalteten. Da das Planrecht im bestehenden Bebauungsplan 802 Hesselberg/Ritterstr. Gewerbe festsetzt, ist eine Nutzungsänderung in eine rein wohnbauliche Entwicklung nicht möglich. Sowohl die Vorbelastungen durch Altlasten, als auch die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ermöglichen allenfalls eine gewerblich orientierte Mischnutzung ohne Wohnanteilen. Somit wurde das am 21.09.2017 vorgelegte Konzept mit Reihenhäusern durch das Votum des Gestaltungsbeirates als städtebaulich unzureichend abgelehnt. Stattdessen wurde eine für die Lage typische geschlossene und ortstypisch mehrgeschossige Bebauung gefordert. Daraufhin wurden im zuletzt vorgelegten Konzept vier Mehrfamilienhäuser geplant. Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde jedoch zunächst eingestellt, da die im vom Flächenpool NRW geschlossenen Kaufvertrag geforderten Altlastenuntersuchungen und die Erstellung eines Nutzungskonzeptes für das ehemalige Witte-Geländes nicht vorlag.

Nachdem in den zurückliegenden Jahren mehrere Investoren verschiedene Nachnutzungsüberlegungen vorgestellt haben, die z.T. auch schon im Gestaltungsbeirat diskutiert wurden, soll nach letztem Eigentümerwechsel nunmehr das Konzept von „Christbusch 4 You“ zur Umsetzung kommen, das zuletzt im Gestaltungsbeirat am 27.10.2020 in 2. Beratung vorgestellt wurde. Wenngleich noch Anregungen des Gestaltungsbeirates nachzuarbeiten sind, soll parallel dazu das Planverfahren eröffnet werden. Beabsichtigtes Nutzungsziel ist die Errichtung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit zwei Demenz-Wohngemeinschaften, 93 Wohnungen für betreutes Wohnen, einem Boardinghaus mit 27 Appartements sowie zwei Tiefgaragen mit 109 Stellplätzen gemäß der ausführlicheren Projektbeschreibung in Anlage 02.

Die planungsrechtliche Zielsetzung besteht darin, die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Strukturen mit all seinen immissionsrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung zu legitimieren, was nur durch das neue Instrument des Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO gelingen kann. Dazu ist Voraussetzung, dass der gewerbliche Anteil des Projektes von „einigermaßen Gewicht“ im Verhältnis zum Gesamtvorhaben nachgewiesen werden muss. Vorstellbar wären bspw. Geschäfte und Dienstleistungen im Erdgeschoss, die den darüber liegenden Einrichtungen dienen. Näheres wird dazu vom Vorhabenträger im Zuge des Verfahrens konkretisiert. Wenngleich der Gesetzgeber mehr Flexibilität für die beabsichtigte Nutzung durch das neue Instrument ermöglicht (höhere Ausnutzbarkeit und Lärmwerte möglich als im Mischgebiet), muss dennoch über ein Lärmschutzgutachten die Nachbarverträglichkeit im Spannungsfeld zwischen Gewerbe, Lärm aus der Talachse durch Schienenverkehr und Wohnen nachgewiesen werden. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens von der Ritterstr. aus in die Tiefgarage wird ebenso hinsichtlich der Verträglichkeit nachzuweisen sein.

Da in etwa zeitgleich das östlich gegenüberliegende Vorhaben zur Realisierung eines 7-geschossigen „FLAT-Towers“ (Hochhaus als Landmarke) auf dem Grundstück Christbusch 1-5 beantragt wurde, das jedoch auf der Grundlage nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist, entschlossen sich beide Vorhabenträger, die Erstellung der planungsrechtlichen Grundlage gemeinsam mit Unterstützung durch ein Planungsbüro verfahrenstechnisch zu begleiten. Auch dieses Vorhaben wurde im Gestaltungsbeirat mit grundsätzlicher Zustimmung und der Empfehlung zur höheren Geschossigkeit (nunmehr 8-geschossig mit max. 22 Metern Höhe) aufgrund des Alleinstellungsmerkmals vom Grundsatz her positiv diskutiert. Auch bei dem Vorhaben mit vorgesehenen 14 Mietwohnungen wird der Nachweis der verträglichen verkehrlichen Erschließung einschließlich der erforderlichen Stellplätze und die Ausgestaltung der nicht-überbaubaren Flächen noch weiter ausgearbeitet.

Für beide Vorhaben ist grundsätzlich der Ratsbeschluss vom 22.06.2020 zum „Handlungskonzept – Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus“ und dem Nachweis einer Quote von 20% zu berücksichtigen. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen, um die Umsetzung des Planungszieles sicher zu stellen.

Im weiteren Verfahrensablauf wird sich herausstellen, ob beide Vorhaben verfahrenstechnisch zeitgleich bis zum Satzungsbeschluss geführt werden können, oder ob ein Vorziehen eines der Vorhaben schneller zum Planrecht gelangen kann. Ebenso ist ein Wechsel der Verfahrensart im weiteren Verlauf in eigenständige unabhängige Vorhabenbezogene Bebauungspläne denkbar, was ggf. vor dem nächsten Verfahrensschritt zur Offenlage zu entscheiden wäre. Unabhängig davon soll mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss das städtische Planungsziel und die Rahmenbedingungen für die Investoren öffentlich gemacht und die Plankonzepte im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt werden.

Im Zuge dieses Planverfahrens wird für den Bereich westlich Christbusch/Ecke Ritterstr. die derzeitige Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan über die Berichtigung gemäß § 13 a BauGB in ein Urbanes Gebiet (MU) angepasst. Der östlich gelegene Bereich Christbusch/Ecke Am Unterbarmer Friedhof bleibt nach wie vor wohnbauliche Fläche.

## **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten, da sämtliche Übernahme durch die Vorhabenträger erfolgt.

## **Zeitplan**

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss: | 2. Quartal 2021 |
| Offenlegungsbeschluss: | 4. Quartal 2021 |
| Satzungsbeschluss:     | 2. Quartal 2022 |

## **Anlagen**

Anlage 01: Plan mit Geltungsbereich

Anlage 02: Projektbeschreibung der Vorhaben

Anlage 03: Übersichtsplan FNP-Berichtigung