

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1382/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.12.2021	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
09.12.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße / Häuschen - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 121B) 1. Änderung - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Der Eigentümer der Fläche Oberheidter Straße 67 hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das derzeitige Gewerbegebiet soll zu Wohnbaufläche entwickelt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße / Häuschen – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss abgeändert und um die Grundstücke Häusgesbusch 37, 37a und 39 sowie Oberheidter Straße 77 und 77a reduziert – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein.
3. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße / Häuschen – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Am 12.09.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A – Oberheidter Straße / Häuschen - beschlossen.

Der Eigentümer des Grundstücks Oberheidter Straße 67, welches derzeit mit einer Gewerbehalle und Nebengebäuden bebaut ist, hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Ziel ist es, das im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen - festgesetzte Gewerbegebiet zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Nutzung als Standort der Sägenfabrik Carl Baier GmbH ist bereits aufgegeben.

Die geplante Entwicklung unterstützt unter anderem dem durch die Stadt Wuppertal im Jahr 2006 aufgestellten und politisch abgestimmten Gemengelagekonzept. In diesem wurde bereits aufgezeigt, dass eine Umnutzung von gewerblichen Baustrukturen in wohnbauliche Nutzungen einzelfallbezogen zu entscheiden ist. Eine planerische Sicherungsstrategie zur Sicherung des Gewerbebestandes sei städtebaulich nicht erforderlich.

Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplans 815A - Oberheidter Straße/ Häuschen - soll der Bereich der aktuell festgesetzten Gewerbegebietsfläche (GE) als allgemeines Wohngebiet (WA), entsprechend den im Nordwesten, Norden und Nordosten angrenzenden Baugebieten, ausgewiesen werden. Mit der Planung soll eine städtebaulich harmonische Ergänzung bzw. Fortführung der vorhandenen wohnbaulich und mischgebietsgeprägten Siedlungsstruktur erfolgen. Teile des südlich bestehenden Mischgebietes (MI) sollen ebenfalls zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert werden. Der restliche Bereich des Mischgebietes soll an die geltende Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Das neue Gebiet soll über die ehemalige Betriebszufahrt von der Oberheidter Straße und ergänzend durch die Emanuel-Felke-Straße aus erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht Grundstücke für die Bebauung von Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Ein Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von Mietreihenhäusern ist ebenfalls geplant. Außerdem ist im Rahmen einer ausgewogenen Durchmischung auch in einem Teilbereich die Anordnung von Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Im südöstlichen Bereich der Sägenfabrik, unter bzw. im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung ist die Errichtung von geschlossenen, gewerblich genutzten Lagerhallen vorstellbar (z.B. Caravanstellplätze), welche nicht für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Diese sollen über die Straße Häusgesbusch erschlossen werden. Die Straßenbegrenzungslinien für diesen Bereich werden angepasst.

Für das Plangebiet wird laut dem Verkehrsgutachten ein gemittelter Wert von 1,3 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit angenommen. Bei ca. 70 geplanten Wohneinheiten sind demgemäß für die Bewohner des Plangebietes rund 90 Stellplätze einzurichten. Ein höherer Stellplatzbedarf für die Bewohner wird nicht angenommen, auch wegen der im 20 Minuten Takt frequentierenden ÖPNV-Anbindung des Plangebietes.

Der Investor plant für den Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit. Dies wird im städtebaulichen Vertrag fixiert. Genauso ist im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser die Umsetzung von zwei Stellplätzen auf den Grundstücken möglich. Lediglich im Bereich der zehn Reihenhäuser sind nicht überall zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Insgesamt können für rund 70 Wohneinheiten ca. 120 private Stellplätze errichtet werden. Somit kann von einem Stellplatzschlüssel von 1,7 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit für den Geltungsbereich der 1. Änderung ausgegangen werden. Zusätzlich sind 20

Besucherstellplätze im Bereich der neuen öffentlichen Erschließung vorgesehen. Es wird kein weiterer Parkdruck auf die angrenzenden Straßen ausgelöst.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 815A wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss, um die Grundstücke Häusgesbusch 37, 37a und 39 sowie Oberheidter Straße 77 und 77a reduziert. Nach Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB liegen diese Grundstücke im Achtungsabstand der Hochspannungsfreileitung, wo der dauerhafte Aufenthalt von Menschen nicht genehmigt werden kann. Da es sich bei den betroffenen Grundstücken um Bestandsgebäude handelt soll diese Thematik bei baulichen Änderungen an den Gebäuden auf das Bauordnungsverfahren verlagert werden. Die bislang an der Straße Häusgesbusch nicht bebauten Flächen sowie die Straße Häusgesbusch selbst sind weiterhin Bestandteil des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 27.05 bis 30.06.2020 statt. Es gingen insbesondere Stellungnahmen zur Hochspannungsfreileitung von der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung Amprion und Westnetz ein, die Nutzungen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen unter der Hochspannungsfreileitung bzw. auch in deren Achtungsabstand ausschließen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 01.03.2021 bis zum 19.03.2021 statt. Es kamen Stellungnahmen insbesondere zur Aufgabe des Gewerbestandortes, dem Umgang mit Natur und Landschaft, der Erschließung des Planbereiches und dem Interesse auf der Fläche zu bauen bzw. Häuser zu kaufen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Anlage 06 gewürdigt.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine gewerblich geprägte Fläche im Innenbereich, intensiver nachgenutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 815A wird in der Planhinweiskarte Klima als bebautes Gebiet mit geringen bis mittleren thermischen Belastungen klassifiziert. Die Planhinweiskarte der Stadt Wuppertal zeigt detailliert, an welcher Stelle der Stadt welche bioklimatische Situation vorherrscht. Der Bereich der geplanten 1. Änderung besteht zurzeit zum einen aus dem Gelände einer ehemaligen Sägefabrik aus versiegelter Fläche sowie zum anderen aus unversiegelten Wiesenflächen, die mitunter Baumbestände aufweisen. Bei Umsetzung des Bebauungsvorschlags wird sich der Versiegelungsgrad auf dem Gelände der ehemaligen Sägefabrik eher verringern, auf den un bebauten Wiesen hingegen erhöhen. Durch die geplante Bebauung ist allerdings nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der klimatischen Bedingungen zu rechnen. Da auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Wald- und Freilandklimatope – die aufgrund ihrer Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Filterfunktion eine hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen aufweisen – unberührt bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplans 815A aus klimatisch-lufthygienischer Sicht vertretbar.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, indem durch geeignete Maßnahmen das anfallende Regenwasser über das Regenrückhaltebecken an der Straße Häuschen wieder in

den Mosbach zugeführt wird. Daneben zeigt das Konzept Maßnahmen bei Starkregen auf, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Neben den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an Neubauvorhaben (u.a. geringerer Wärmebedarf), wird durch die Bebauungsplanänderung für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung sowie begrünte Vorgärten festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Der Projektträger trägt die Kosten für das Verfahren.

Zeitplan

Satzungsbeschluss II. Quartal 2022
Rechtskraft III. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Begründung
Anlage 03 Planungsrechtliche Festsetzungen
Anlage 04 Bebauungsplanentwurf
Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung 121B
Anlage 06 Würdigung
Anlage 07 Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau einer Straße nach Landesrecht