

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Seck 563 - 2044 563 - 8043 thomas.seck@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.12.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1815/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.01.2022	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
27.01.2022	Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Nachhaltigkeit	Empfehlung/Anhörung
03.02.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Zielbeschluss zur Wohnbauflächenentwicklung Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße („Nissen-Gelände“)		

Grund der Vorlage

Grundsatzentscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung am Standort des ehemaligen Gartenbaetriebes Nissen (Wohnbaupotentialfläche Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße)

Beschlussvorschlag

1. Der Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des ehemaligen Gartenbaetriebes Nissen (Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße) wird zugestimmt.
2. Durch den Vorhabenträger/Projektentwickler ist in Abstimmung mit der Verwaltung ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen, das die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten der Fläche berücksichtigt und das Grundlage für eine städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption sowie das spätere Bauleitplanverfahren sein soll.
3. Die Bezirksvertretung und die Ausschüsse werden im Zuge der Erarbeitung der städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeption über den Projektstand erneut informiert.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Ausgangssituation und Flächeneignung

Der Standort „Oberdüsseler Weg/Navigeser Straße“ wurde in 2019 als Wohnbaupotenzialfläche von der Stadt in das Änderungsverfahren zum Regionalplan eingebracht. Der Standort wurde durch die Regionalplanungsbehörde bestätigt und mit Rechtskraft der 1. Änderung am 26.11.2020 im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Somit ist die Voraussetzung für eine bauleitplanerische Entwicklung des Standortes im Sinne der kommunalen Planungshoheit als Wohnstandort grundsätzlich gegeben. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Nutzung als Pflanzenhof / Gärtnereibetrieb wurde zum Jahresende 2021 weitestgehend aufgegeben.

Die Fläche „Oberdüsseler Weg/Navigeser Straße“ zeichnet sich im Unterschied zu den übrigen im Regionalplan dargestellten Wohnbaureserveflächen im Außenbereich dadurch aus, dass es sich hier um einen vorge nutzten, in Teilen bebauten oder teilversiegelten Standort handelt. Die geplante Standortaufgabe des Pflanzenhofs Nissen und die Entwicklungsbereitschaft bzw. Verkaufsbereitschaft des Eigentümers schaffen zudem die Voraussetzung für eine zügige Umsetzbarkeit des Projektes.

Aus diesem Grunde wurde bereits in der Berichtsdrucksache VO/1044/20/1-Neuf. (Anlage 2, Kapitel A.1 Baulandentwicklung auf ASB-Reserveflächen im Regionalplan Düsseldorf) die Fläche „Oberdüsseler Weg/Navigeser Straße“ als priorisierte Wohnbaupotenzialfläche eingestuft.

Vom Ressort 101 Stadtentwicklung und Städtebau wurde ein Exposé erstellt, das die wesentlichen zu beachtenden Rahmenbedingungen sowie eine vorläufige Abgrenzung des Planbereiches (ca. 11 ha) beinhaltet. Dieses Exposé ist als Anlage 01 beigefügt.

Ein ausführlicher Sachstandsbericht wurde der Bezirksvertretung sowie den Ausschüssen bereits in der letzten Sitzungsfolge vorgelegt (vgl. VO/1603/21).

Der derzeitige Eigentümer möchte die Entwicklung der Fläche nicht selber betreiben, sondern hat bereits vertragliche Vereinbarungen mit dem Projektentwickler/Bauträger WILMA getroffen. Die Wilma Immobilien-Gruppe ist bundesweit eines der führenden Unternehmen für die Entwicklung und Realisierung von Wohnimmobilien. Von Verwaltungsseite wurden erste Gespräche mit dem potentiellen Projektentwickler geführt. Hierbei wurden die städtischen Zielstellungen, das Verfahren sowie die einzuhaltenden Vorgaben (z.B. Sozialwohnungsquote, städtebauliches Qualifizierungsverfahren, naturräumliche Gegebenheiten und klimarelevante Aspekte) diskutiert. Bisher besteht weitgehend Konsens zu den grundsätzlichen Zielen und Rahmenbedingungen.

Mit dem hier vorgelegten Zielbeschluss soll die grundsätzliche Zustimmung der politischen Gremien zur Entwicklung des ehemaligen Pflanzenhofes Nissen mit einer wohnbaulichen Zielstellung eingeholt werden. Der Zielbeschluss soll Grundlage für die weiteren Schritte zur städtebaulichen Qualifizierung der Fläche durch den Projektentwickler begleitet durch die Stadtverwaltung sein.

Städtebauliche Zielstellungen und Planungsstand

Die Fläche soll dazu beitragen, dem hohen Wohnbauflächenbedarf in Wuppertal durch entsprechende Wohnungs- bzw. Wohnbauflächenangebote zu entsprechen.

Es existieren bisher noch keine detaillierten städtebaulichen Konzepte für diese Fläche. Städtebauliche Rahmenbedingungen zu möglichen Baufeldern oder Dichte stehen noch nicht fest. Diese Parameter und Rahmenbedingungen sollen im weiteren Projektverlauf erarbeitet werden, wobei die Qualität durch ein städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren (kombiniert mit Bürgerbeteiligung, öffentlichen Kolloquien oder Planungsworkshops) gesichert werden soll.

Zielvorstellungen der Stadtentwicklung gehen in Anbetracht der stadträumlichen Lage und der hohen Nachfrage in Richtung einer aufgelockerten Bebauung mit dem Schwerpunkt im Bereich Einfamilienhäuser (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser). Zudem ist ein Anteil von 20% im geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigen. Dabei sollen im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung innovative und kompakte Modelle einer Stadtrandsiedlung erarbeitet werden, die ebenso die ökologische Freiraumentwicklung berücksichtigen.

Von besonderer Bedeutung werden hier der Umgang mit den vorhandenen Bachläufen und Teichen, dem Regenwassermanagement sowie die Belange von Umwelt und Klimaschutz sein. Die Flächenentwicklung bietet auch die Chance, Bachläufe in Teilen zu renaturieren und neue Wegeverbindungen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem Freiraum zu etablieren.

Aspekte des Klimaschutzes und einer zukunftsfähigen Mobilität sollen ebenfalls Bestandteil des Qualifizierungsverfahrens sein.

Abgrenzung des Planungsgebietes

Die vorläufige Abgrenzung orientiert sich an den eigentumsrechtlichen Grenzen und berücksichtigt vor allem die Flächen des ehemaligen Gartenbautriebes, soweit sie Bestandteil des Kaufvertrages mit dem Projektentwickler WILMA sind.

Die Abgrenzung umfasst darüber hinaus auch die Flurstücke weiterer Eigentümer, die Interesse an einer Einbeziehung in das Planverfahren geäußert haben. Die Abgrenzung ist vorläufig und ist im weiteren Planungsverfahren ggfs. an die städtebaulichen Erfordernisse anzupassen.

Die als Anlage 2 beigefügte Plandarstellung verdeutlicht die vorläufige Abgrenzung des Planungsgebietes.

Klimacheck

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

- neutral /nein
- ja, positive Auswirkungen
- ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung führt voraussichtlich zu einer stärkeren Flächenversiegelung als bisher im Bestand gegeben.

Die konkreten Auswirkungen auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung hängen jedoch von zukünftigen Bebauungskonzepten sowie Energieeffizienzstandards der zukünftigen Bebauung und möglichen ökologischen Aufwertungsmaßnahmen auf der Fläche ab. Im weiteren Verfahren wird es daher um die Gewährleistung einer möglichst geringen negativen Auswirkung auf den Klimaschutz gehen.

Zu beachten ist aber auch, dass bei einem gegebenen hohen Wohnbauflächenbedarf durch die Inanspruchnahme der vorgenutzten Gartenbaufläche eine Nutzung von anderen im Regionalplan dargestellten und bisher komplett unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden werden kann.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Projektentwicklung werden durch den Vorhabenträger/Projektentwickler getragen.

Zeitplan

- Ziel-/Grundsatzbeschluss: 02/2022
- Vorbereitende Fachplanungen / Gutachten: 2022
- Städtebauliches Qualifizierungsverfahren / Städtebauliche Konzeption: 2022/23
- Bebauungsplanung: ab 2023

Anlagen

- Anlage 01: Exposé Oberdüsseler Weg / Nevigeser Straße
- Anlage 02: Plangebiet - vorläufige Abgrenzung
- Anlage 03: Planungsprozess - Ablaufschema