

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	20.03.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0325/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.05.2024	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
06.06.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
164. Flächennutzungsplanänderung - Hipkendahl - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines Wohngebietes

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 164. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich östlich der Hahnerberger Straße 11 bis 39 sowie Hipkendahl 13 bis 15c – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Verwaltung am 13.06.2023 beauftragt, für drei Wohnbaupotentialflächen von erheblichem Umfang im ersten Quartal 2024 Aufstellungsbeschlüsse in die politischen Gremien einzubringen (VO/0534/23). Die Verwaltung hat dazu mit der Vorlage VO/0949/23 am 21.09.2023 einen Zwischenbericht verfasst.

Es wurden alle größeren Wohnbaupotentialflächen (Kriterium: > 50 Wohneinheiten) bewertet, bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss vorlag. Überwiegend handelte es sich

dabei um Wohnbauflächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan sowie sämtliche Flächen, die durch die Regionalplanänderung 2020 als allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-Flächen) dargestellt wurden. In einem mehrstufigen Prozess wurden letztlich sieben priorisierte Flächen ausgewählt. Wesentliche Kriterien waren - im Hinblick auf eine Umsetzbarkeit des Projektes - die Verfügbarkeit der Flächen (kommunal oder mitwirkungsbereite Eigentümer) sowie fachliche Restriktionen. Drei favorisierte Wohnbaupotenzialflächen von erheblichem Umfang wurden in die verwaltungsinterne Planungskonferenz am 14.11.2023 eingesteuert und fachübergreifend auf eine mögliche Umsetzung überprüft. Eine dieser drei Flächen ist die Potentialfläche „Hipkendahl“ in Cronenberg.

Bei dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung handelt sich insgesamt um eine ca. 6,3 ha große Freifläche im Stadtteil Cronenberg, östlich der Hahnerberger Straße (Höhe Hahnerberger Straße 15 bis 51). Entlang der Hahnerberger Straße befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser mit teilweise gewerblichen Einrichtungen in zweiter Reihe. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Unmittelbar östlich daran schließt eine Freifläche an, die von Westen nach Osten um ca. 30 m abfällt. Die Freifläche wird derzeit landwirtschaftlich und als Grünfläche genutzt. Sämtliche Einrichtungen der Nahversorgung (Rigi Kulm Center), der Kindesbetreuung und Schulen sind vom Planbereich gut zu erreichen. Das Plangebiet ist mit mehreren Haltestellen an der Hahnerberger Straße gut in das ÖPNV-Netz eingebunden. Auch die überörtliche Verkehrsanbindung für den MIV ist durch die L 418 und der Anschlussstelle Cronenberg gegeben.

Der Bereich der unbebauten Potentialfläche wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf in der 1. Änderung des Regionalplanes (RPD) als neue ASB-Reservefläche dargestellt. Im damaligen Prozess des Änderungsverfahrens hatte der Rat der Stadt Wuppertal Vorbehalte gegenüber mehreren potentiellen ASB-Flächen geäußert – so auch im Bereich Hipkendahl (VO/0714/19).

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Bebauung entlang der Hahnerberger Straße als Mischgebiet dargestellt. Die östlich angrenzende Freifläche sollte gemäß dem Feststellungsbeschluss zum FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt werden; die Bezirksregierung Düsseldorf hat diese Darstellung jedoch von der Genehmigung nach § 6 BauGB ausgenommen, so dass für die betreffende Fläche derzeit keine Darstellung im FNP enthalten ist („weißer Fleck“). Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1295 soll der Flächennutzungsplan im Bereich der Freifläche mit der 164. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt werden. Nach Auswertung der diversen Gutachten (s. Untersuchungsbedarf) kann erst geklärt werden, ob die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt wird oder es Restriktionen gibt, die eine andere Darstellung notwendig werden lassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Geplant ist auf der Fläche verschiedene Segmente des Wohnungsbaus zu realisieren.

Untersuchungsbedarf:

Aufgrund der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und der damit verbundenen Verkehrserzeugung ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens erforderlich. Des Weiteren wird aufgrund der Lärmvorbelastung durch die L 418 die Erstellung eines Verkehrslärmgutachtens notwendig. Daneben muss eine Entwässerungsstudie inklusive Versickerungsgutachten und Gewässerverträglichkeitsstudie darlegen, dass die umliegenden Gewässer und der Quellschutz gewahrt werden kann.

Hinsichtlich der vorhandenen Wiesen- und Gehölzstrukturen kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden. Zur Ermittlung der Betroffenheit ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Weiterhin ist die Verträglichkeit einer heranrückenden Wohnbebauung an das FFH-Gebiet Gelpetal zu prüfen und zu bewerten. Das Gelände fällt von West nach Ost um ca. 30 m ab. Daher ist eine Anbindung an den

vorhandenen Regenkanal in der Hahnerberger Straße nicht möglich. Da in der östlich gelegenen Ortslage Unter Hipkendahl keine Entwässerung vorhanden ist, muss die Möglichkeit einer dezentralen Versickerungsanlage geprüft werden, bzw. das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Das Schmutzwasser kann voraussichtlich mittels eines Drucksystems an die Pumpstation Hipkendahl angeschlossen werden. Auch der Anschluss der neun Gruben in Unter Hipkendahl ist in diesem Zusammenhang zu prüfen. Für die innere Erschließung des Gebietes ist daher ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Niederschlagswasser vorzulegen. Aufgrund der Größe des Gebietes ist auch ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☒ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Eine Freifläche soll wohnbaulich entwickelt und somit in weiten Teilen versiegelt werden. Die Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt für Klima, Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen dar. Zum Offenlegungsbeschluss wird durch viele Gutachten aufgezeigt, welchen Einfluss die Planung tatsächlich auf den Naturhaushalt hat und durch welche Maßnahmen der Eingriff so gering wie möglich gestaltet werden kann. Die Kaltluft, die jetzt teilweise im Plangebiet gebildet wird, muss durch andere Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung etc. kompensiert werden. Konkrete Festsetzungen zum Klimaschutz werden zum Offenlegungsbeschluss dargelegt.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss

IV. Quartal 2026

Feststellungsbeschluss

III. Quartal 2027

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

I. Quartal 2028

Anlagen

Anlage 01 Flächennutzungsplanänderung 164