

|                                                                        |                                                 |                                            |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                | Geschäftsbereich                                | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität |
|                                                                        | Ressort / Stadtbetrieb                          | Ressort 105 - Bauen und Wohnen             |
|                                                                        | Bearbeiter/in                                   | Stephanie Kahrau                           |
|                                                                        | Telefon (0202)                                  | 563 - 4809                                 |
|                                                                        | Fax (0202)                                      | 563 - 8035                                 |
|                                                                        | E-Mail                                          | stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de        |
|                                                                        | Datum:                                          | 18.03.2024                                 |
|                                                                        | Drucks.-Nr.:                                    | <b>VO/0315/24</b><br>öffentlich            |
| Sitzung am                                                             | Gremium                                         | Beschlussqualität                          |
| <b>22.05.2024</b>                                                      | <b>BV Cronenberg</b>                            | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                 |
| <b>06.06.2024</b>                                                      | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                        |
| <b>Bebauungsplan 1295 - Hipkendahl -<br/>- Aufstellungsbeschluss -</b> |                                                 |                                            |

### Grund der Vorlage

Entwicklung eines Wohngebietes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1295 – Hipkendahl – liegt östlich der Hahnerberger Straße bis zu einer Tiefe von 250 bis 270 m, nördlich der Straße Hipkendahl und südlich der L 418 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1295 – Hipkendahl – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich 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 „Hippendahl“ in Cronenberg.

Bei dem Planbereich handelt es sich insgesamt um eine ca. 8,2 ha große Fläche im Stadtteil Cronenberg, östlich der Hahnerberger Straße (Höhe Hahnerberger Straße 15 bis 51). Charakteristisch für die Bebauung östlich der Hahnerberger Straße sind überwiegend Mehrfamilienhäuser mit teilweise gewerblichen Einrichtungen in zweiter Reihe. 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 Hippendahl (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 (VO/0325/24). Nach Auswertung der diversen Gutachten kann erst geklärt werden, ob die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt wird oder es Restriktionen gibt, die eine andere Darstellung notwendig werden lassen.

Für den Bereich existiert kein Bebauungsplan, entlang der Hahnerberger Straße setzt der Fluchtlinienplan 869 eine Straßenfluchtlinie fest. Nördlich an die Grundstücke Hahnerberger Straße 15 und 17 grenzt der Durchführungsplan 144 an.

Die Freifläche liegt im Landschaftsplan Gelpe im Landschaftsschutzgebiet und wurde mit dem Ziel der temporären Erhaltung festgesetzt. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes würde die Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes außer Kraft gesetzt.

Ca. 200 Meter östlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Gelpe und Saalbach“, welches im Landschaftsplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

Der Hauptteil der unbebauten Potentialfläche mit ca. 5,2 ha befindet sich im städtischen Besitz. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sind an einen Landwirt verpachtet. Dieser ist über die Planung informiert worden. Zwei kleinere Flächen im Randbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 1,3 ha befinden sich im Besitz von zwei

Privateigentümern. Eine reduzierte Entwicklung wäre auch ohne die Beteiligung der privaten Flächen möglich.

Das Bebauungskonzept wird sich aufgrund des hohen Bedarfs in allen Segmenten des Wohnungsbaus vielfältig und heterogen darstellen. Entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen an der Hahnerberger Straße und der Ortslage Hipkendahl wird die Bebauungsdichte von Westen nach Osten abnehmen. Mit Geschosswohnungsbau im Westen über Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu freistehenden Einfamilienhäusern zur Ortslage Hipkendahl. Gemäß dem Ratsbeschluss vom 26.02.24 wird bei der bauleitplanerischen Entwicklung dieses Wohngebietes eine Quote von 30% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen (VO/1087/23/1-A).

Eine wesentliche Herausforderung stellt die Erschließung dar, die über die Straße Hipkendahl aufgrund der Breite der Straße nur bedingt möglich ist. Daher wird gegenwärtig eine Erschließungsmöglichkeit über die Hahnerberger Straße geprüft. Hierzu ist noch der Ankauf eines privaten Grundstückes erforderlich.

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 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 und der Hangneigung 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/ -anpassung werden zum Offenlegungsbeschluss dargelegt.

### **Kosten und Finanzierung**

Im Zuge der tatsächlichen Entwicklung sind die anfallenden Kosten noch zu berechnen.

### **Zeitplan**

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Offenlegungsbeschluss | IV. Quartal 2026  |
| Satzungsbeschluss     | III. Quartal 2027 |
| Rechtskraft           | IV. Quartal 2027  |

### **Anlagen**

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Anlage 01 | Geltungsbereich |
|-----------|-----------------|