

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Anna-Maleen Knürenhaus
	Telefon (0202)	563 4208
	Fax (0202)	
	E-Mail	anna-maleen.knuerenhaus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.06.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0858/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.10.2024	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
31.10.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
07.11.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
11.11.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 214 - Georg-Arends-Weg - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Realisierung von zwei Doppelhaushälften.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

--

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – ist Teil der Gemarkung Ronsdorf, Flur 48 und umfasst die Flurstücke 358 und 361 sowie den westlich angrenzenden Teil der Kneipsgasse (Flurstück 44) und den angrenzenden Teil des Flurstücks 51. Begrenzt wird der Geltungsbereich nördlich durch die Grundstücke der Breite Straße 45-49, östlich und südlich durch die Grundstücke des Georg-Arends-Wegs. Der Geltungsbereich weist eine Größe von rd. 1.600 m² auf und wurde zum Teil als Garagenhof genutzt, welcher jedoch bereits abgerissen ist.

Anlass des Änderungsverfahrens ist die bauliche Entwicklung der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 359 und 360, die im der Breite Straße zugewandten Bereich den Um- und Ausbau des Bestandsgebäudes sowie den Anbau eines weiteren Gebäudeteils beinhaltet. Dem dortigen Mischgebiet (MI) entsprechend ist eine Nutzung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte und ein Büro für einen Pflegedienst umgesetzt. Die Projektgesellschaft plant nun eine weitere Bebauung der Grundstücke mit Wohnhäusern im rückwärtigen Bereich (Flurstücke 358 und 361). Dieser Bereich ist bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA), jedoch ohne überbaubare Grundstücksfläche. Ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes 214 ging daher am 14.09.2021 bei der Stadt Wuppertal ein.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 214 – Georg-Arends-Weg – wird das Ziel der Nachverdichtung im Stadtteil Wuppertal-Ronsdorf verfolgt, um das Wohnangebot im Stadtteil Ronsdorf zu ergänzen. Da das Angebot an Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet von Wuppertal knapp ist, besteht hier ein Anreiz Wohnbauflächen zu schaffen.

Derzeit besteht für den Planbereich verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan 214 – Georg-Arends-Weg –, rechtskräftig seit 1967. Die 2. Änderung ist seit 2009 rechts-gültig. Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein WA in einer offenen Bauweise mit zwei Geschossen sowie mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 fest, jedoch ohne konkrete Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), sodass das Grundstück derzeit nicht bebaubar ist. Die Maßzahlen werden auch im 3. Änderungs-verfahren beibehalten. Ergänzt wird hier die Festlegung der Dachform eines Satteldaches, um die städtebaulichen Qualitäten und das nähere Einfügen in die Umgebung zu wahren. Ebenso wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, um damit Baurecht für notwendigen Wohnraum in Ronsdorf zu schaffen. Zudem werden ökologische Aspekte, wie Dach-begrünung, der Ausschluss von Schottergärten und Grüngestaltung der Vorgartenbereiche berücksichtigt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 18.04.2024 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans 214 – Georg-Arends-Weg – gefasst. Die Offenlegung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13.05.2024 bis 14.06.2024 stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung sind drei Stellungnahmen von Bürger*innen eingegangen, welche primär Bedenken bezüglich der Entwässerungs-situation geäußert haben, da es bei Starkregen zu einem Rückstau im Kanal kommt, was bereits mehrfach zu Rückstauschäden bei den umliegenden Gebäuden geführt hat. Daher wird mit der Projektgesellschaft in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass für die im Geltungsbereich geplante Bebauung jeweils ein Überflutungsnachweis nach der DIN 1986-100 zu erfolgen hat, welche beim Bauantrag miteinzureichen ist. Auch wird im Vertrag vereinbart, dass für jede Doppelhaushälfte Zisternen installiert werden müssen. Eine Zisterne ist ein unterirdischer Regenwassertank, welcher der Brauchwassernutzung dient. Dies bedeutet, dass das Niederschlagswasser zurückgehalten und für den Haushalt (z.B. Waschmaschine, Toilettenwasser) sowie für die Gartenbewässerung genutzt werden kann.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind in Anlage 04 aufgeführt, sodass nun der Satzungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans 214 – Georg-Arends-Weg – gefasst werden kann.

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern	Festsetzung von wasserdurchlässiger Pflasterung für Stellplätze und Zuwegung	Geringfügige Veränderung der Vollversiegelung
Festsetzung eines begrünten Vorgartenbereiches	Forderung des Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 im städtebaulichen Vertrag	
Förderung der Innenentwicklung im Stadtbezirk Ronsdorf	Forderung von Zisternen für die Brauchwassernutzung und Zurückhaltung des Niederschlagswassers im städtebaulichen Vertrag	
Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung. Mikroklimatisch ist jedoch mit einer leichten Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der neuen Anwohner*innen zu rechnen, auch wenn dort vorher ein Garagenhof verwirklicht war. Die Stellplätze und Zuwegungen sind jedoch mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung zu gestalten, sodass das Niederschlagswasser die Möglichkeit bekommt, vor Ort zu versickern. Auch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus, was bei dem ehemaligen Garagenhof nicht gegeben war. Zudem werden durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wuppertal und der Projektgesellschaft die möglichen negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen Rechnung getragen (Überflutungsnachweis DIN 1986-100, Zisternen).		

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Projektentwickler getragen.

Zeitplan

III Quartal 2024	Satzungsbeschluss
IV Quartal 2024	Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 – Bebauungsplan der 3. Änderung 214 – Georg-Arends-Weg –
- Anlage 02 – Begründung
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen