

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.10.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/1310/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.11.2024	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
05.12.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.12.2024	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
16.12.2024	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1241/2A - Bahnhof Heubrich-Süd - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planrechtschaffung von Wohnungsbau für den zweiten Planteil südlich der Nordbahntrasse

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1251/2A – Bahnhof Heubrich-Süd - vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in Magenta kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zum Bebauungsplan 1241/2A – Bahnhof Heubrich-Süd –eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1241/2A – Bahnhof Heubrich-Süd – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Bebauungsplan 1241/2A ist die zweite Auskoppelung aus dem ursprünglich als Gesamtplanung gestarteten Bebauungsplan 1241 – Bahnhof Heubrich -. Mit der Gesamtplanung soll das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Heubrich nördlich und südlich der heutigen Nordbahntrasse für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet werden. Die Qualifizierung des städtebaulichen Entwurfes für das Gesamtareal erfolgte in einem aufwändigen Wettbewerbsverfahren. Aufgrund einer schwierigen Boden- bzw. Altlastenbelastung im südöstlichen Bereich war es aus verfahrens- und zeittechnischen Gründen sinnvoll den Ursprungsplan 1241 in zwei Teilbereiche zu gliedern und zunächst nur den nördlichen Bereich als Bebauungsplan 1241/1 – Bahnhof Heubrich-Nord – zur Rechtskraft zu bringen. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 1241/1 wurde am 10.05.2021 durch den Rat der Stadt Wuppertal gefasst und am 16.09.2021 im Stadtboten Nr. 42 ortsüblich bekanntgemacht. Die Umsetzung des Vorhabens in diesem Teilbereich befindet sich in der Bauphase.

Für den Teilbereich südöstlich der Nordbahntrasse (zunächst titulierte als Bebauungsplan 1241/2) wurde vorgesehen, diesen nach Abschluss weiterer Bodenuntersuchungen und Vorliegen eines entsprechenden Sanierungskonzeptes einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB zuzuführen.

In den weitergehenden Untersuchungen am Standort wurden aber relevante Bodenbelastungen ausschließlich im nordöstlichen Bereich des Teilgebietes 1241/2 festgestellt. Für den südwestlichen Teilbereich, einschließlich dem hier befindlichen Felssporn, stellt sich die Belastungssituation des Bodens grundsätzlich unkritisch dar. Um nun weitere Bauflächen zeitnah zur Umsetzung bringen, wurde der Bebauungsplan-Entwurf 1241/2, nunmehr in die Abschnitte 1241/2A und 1241/2B geteilt. Die Übersicht der Bebauungspläne ist in der Anlage 01 dargestellt.

Für den somit herausgebildeten Bebauungsplan 1241/2A – Bahnhof Heubrich-Süd – erfolgte die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB. Planrelevante Stellungnahmen, die die Planung hemmen wurden nicht vorgetragen. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den insgesamt vorgebrachten Einwendungen sind unter der Anlage 02 dargelegt. Nach der erneuten Offenlage wurde in einem Teilbereich die Notwendigkeit erkannt, noch eine weitere Stellplatzfläche festzusetzen, diese ist im Bebauungsplanentwurf in der Anlage 03 kenntlich gemacht. Diese Änderung kann ohne erneute Offenlegung vorgenommen werden, der Projektentwickler ist einverstanden, öffentliche oder private Belange werden nicht betroffen. Der Bebauungsplan 1241/2A kann somit zur Satzung geführt werden.

Die Fortführung des Verfahrens für den Bebauungsplan 1241/2B – Bahnhof Heubrich-Ost – wird erneut zurückgestellt, bis die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt wurden und ein abgestimmtes Sanierungskonzept vorliegt. Auf diese Weise wird eine weitere zeitliche Verzögerung der Entwicklung auch des südlichen Teilbereiches vermieden.

Beide Teilpläne können unabhängig voneinander entwickelt und zur Rechtskraft gebracht werden. Die bereits festgelegten Gestaltungsanforderungen an die Gesamtplanung gelten auch für die Teilbebauungspläne. Im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen, sowie den noch abzuschließenden Erschließungs- u. Entwässerungsverträgen sind bzw. werden die ergänzend erforderlichen Regelungen zum Straßenausbau, Spielplatzplanung,

Hochbaugestaltung, geförderter Wohnungsbau, u.a. getroffen, siehe hierzu Anlage 05 – Begründung zum Bebauungsplan.

Innerhalb des Bebauungsplanes 1241/2A ist die Errichtung von zwei Wohnbaulich genutzten Gebäuden sowie eines öffentlichen Quartiersplatzes geplant. Westlich des neuen Quartiersplatzes soll ein 5-Geschossiges Gebäude entstehen, welches im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzfläche für z.B. eine Bäckerei und Serviceflächen enthält und in den Obergeschossen Flächen für bis zu 12 Wohnungen bereitstellt. Im östlich des Quartiersplatz gelegenen Geschosswohnungsbauriegels sollen eine 4-Gruppige KITA sowie ca. 70 Wohnungen entstehen. Für dieses Gebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen. Südöstlich schließt die neu geplante Spielplatzfläche an. Der Bebauungsplan erfasst zudem ein weiteres privates Baugrundstück im Westen und sieht dort neben der bestandsschützenden Festsetzung für das ehemalige Bahnwärtergebäude ein weiteres Baurecht für ein zusätzliches Gebäude vor.

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
Der Bebauungsplan sieht Dachbegrünungen vor. Diese Maßnahmen dienen der Regenrückhaltung und der ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologische Vielfalt) des Plangebiets	Bereits stark versiegelte Bereiche werden erneut einer baulichen Nutzung zugeführt.	Bereits versiegelte aber größtenteils unbebaute Flächen werden bebaut. Hierdurch wird ist eine Erwärmung des Plangebietes zu erwarten. Die Gebietsdurchlüftung wird erschwert.
Der zulässige Versiegelungsgrad liegt unterhalb des vormals vorhandenen faktischen Gewerbegebietes.		Die lokale Kalt- und Frischluftproduktion wird durch die Bebauung teilweise reduziert.
Vormals bestehendes Gewerbeklimatop wird sich in ein Stadt(kern)klimatop mit geringerer Schadstoffbelastung verändern		Mit Umsetzung der Planung und der Inbetriebnahme des Vorhabens entstehen im Vergleich zum Ist-Zustand zusätzliche CO₂-Emissionen innerhalb des Plangebietes (verkehrs- und baustellenbedingte

		bedingte Emissionen)
Die neuen Gebäude werden an die vorhandene Fernwärmeleitung angeschlossen, Reduzierung des Primärenergiebedarfs.		
Mit der Bebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Heubbruch mit nur teilweise baulich genutzten Bereichen und ansonsten nur oberflächlichen Versiegelung wird ein innerstädtischer Bereich sich klimarelevant verändern. Neben der lokalen Veränderung des Mikroklimas (Erwärmung) ergeben sich auch durch den Bau und Betrieb der Gebäude eine zusätzliche CO2 Belastungen /-Emissionen. Dachbegrünungen und die Errichtung von PV-Anlagen sowie die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme mindern Teileffekte ab.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan keine direkten Kosten, sieht man von der Übernahme von Pflegekosten für den geplanten öffentlichen Spielplatz ab. Mit dem Projektentwickler Aurelis wird in ein Erschließungs- / Anbauvertrag für die Übernahme der Kosten zur Ausbauplanung des neu geplanten Quartierplatzes sowie den baulichen Veränderungen in der August-Mittelsten-Scheid-Straße vereinbart.

Zeitplan

Satzungsbeschluss IV Quartal 2024
Rechtskraft IV Quartal 2024

Anlagen

- Anlage 01 - Übersicht Geltungsbereich BPL 1241
- Anlage 02 - Abwägungsvorschläge der Verwaltung
- Anlage 03 - Bebauungsplanentwurf mit kenntlichgemachter Änderung
- Anlage 04 - Bebauungsplanentwurf
- Anlage 05 - Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 06 - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Anlage 07 - Umweltbericht zum Bebauungsplan