

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

**Bebauungsplan Nr. 1081 – Mittelstandspark VohRang –**

## **1. Änderung**

**Begründung zum Bebauungsplan**  
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

**Verfahrensstand:**

**Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Verfahrensart:**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	3
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Landschaftsplan	4
3.4. Bebauungspläne	4
3.5. Sonstige Fachplanungen	4
<b>4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange</b>	<b>4</b>
4.1. Städtebauliche Situation	4
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	4
4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
4.4. Immissionssituation	5
<b>5. Artenschutzprüfung (ASP)</b>	<b>5</b>
<b>6. Begründung der einzelnen Planinhalte</b>	<b>5</b>
<b>6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
6.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
6.1.4 Natur und Landschaft	6
6.1.5 Immissionsschutz	6
<b>6.2 Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>6</b>
<b>6.3 Hinweise</b>	<b>7</b>
<b>7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>7</b>
<b>8. Bisherige rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>9. Kosten und Finanzierung</b>	<b>7</b>
<b>10. Flächenbilanz</b>	<b>7</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Westen der Stadt Wuppertal im Stadtteil Vohwinkel im westlichen Bereich des Mittelstandsparkes VohRang. Der Änderungsbereich betrifft einen Bereich östlich der Straße Zur Linden, südlich der Bahnlinie und nördlich des DB Signalwerkes Wuppertal.

## **2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1. Anlass der Planung**

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 1081 – Mittelstandspark VohRang – am 30.07.2009 in Kraft getreten ist, gab es im Jahr 2010 die Nachfrage eines mittelständischen Unternehmens nach einer 30.000 bis 35.000 m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Fläche für eine Gewerbeansiedlung in Wuppertal. Um ein derartiges Angebot zu schaffen, ist die Änderung des Erschließungssystems des Mittelstandsparkes VohRang planerisch vorbereitet worden. Die Änderung besteht im Wesentlichen aus einer Verkürzung der Erschließungsstraße durch Verlegung der Wendeanlage in östliche Richtung und eine veränderte Lage der Kanaltrasse. Somit kann im westlichen Teil des Gewerbegebietes eine größere zusammenhängende baulich nutzbare Fläche entstehen.

Obwohl die Fläche nicht an das Unternehmen, das den Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes gegeben hat, veräußert werden konnte, ist das geänderte Erschließungskonzept im Wesentlichen beibehalten worden, um anderen mittelständischen Unternehmen mit derartigem Flächenbedarf entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten zu geben. Die Erschließungsstraße wird gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes um etwa 150 m verkürzt. Zwischenzeitlich steht die Veräußerung einer rund 20.000 m<sup>2</sup> großen Fläche für die Ansiedlung eines mittelständischen Unternehmens kurz vor dem Abschluss (Stand: Mitte Februar 2012). Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die bisher getroffenen Festsetzungen der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit des beabsichtigten Vorhabens im Änderungsbereich teilweise entgegenstanden hätten.

### **2.2. Entwicklungsziele**

Um eine größere zusammenhängende Gewerbefläche zu erhalten, wird die Wendeanlage um etwa 150 m nach Nordosten verlegt werden. Dadurch wird die Planstraße A entsprechend verkürzt. Die so entstehende größere und ungeteilte Grundstücksfläche soll nicht durch die ursprünglich in der Erschließungsstraße geplante Kanaltrasse (Regenwasser-, Schmutzwasser-Kanal, 2 x Schmutzwasser-Druckrohrleitung) gequert werden. Deshalb muss die von der WSW geplante Regen- und Schmutz-Entwässerung an den südlichen Rand des Gewerbegebietes (parallel zur Grenze mit der Signalwerkstatt) verlegt werden. Die Variante der Kanalverlegung am nördlichen Rand des neu entstehenden großen Grundstückes ist aufgrund nochmals zusätzlicher Mehrlängen verworfen worden.

Um die Erschließungskosten weiter zu reduzieren, wird auf den im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen nördlichen Parkstreifen der Erschließungsstraße A verzichtet und der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend reduziert. Außerdem ist eine geringfügige Anpassung der Straßenbegrenzungslinie (um etwa 30 cm) im Bereich der Planstraße A nordwestlich des Signalwerkes erforderlich, um die Verkehrsfläche den tatsächlich gebildeten Flurstücksgrenzen anzupassen.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

#### **3.2. Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Bahnfläche in gewerbliche Baufläche geändert worden.

#### **3.3. Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal-Nord.

#### **3.4. Bebauungspläne**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1081 wird aus den o.g. Gründen geändert.

#### **3.5. Sonstige Fachplanungen**

Die inzwischen plangenehmigte naturnahe Umgestaltung der Gewässer Neulandgraben und Krutscheider Bach wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

### **4. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

#### **4.1. Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das RRB/RKB, die in Betrieb befindliche Bahnlinie sowie das Signalwerk der DB an.

#### **4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

Die technische Infrastruktur zur Erschließung des Gewerbegebietes wird momentan auf Grundlage dieser Änderung des Bebauungsplanes hergestellt.

#### **4.3. Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den westlichen Bereich des neu erschlossenen Gewerbegebietes Mittelstandspark VohRang. Der Naturhaushalt wird durch die Änderung nicht negativ beeinflusst, da lediglich die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten gewerblich nutzbarer Fläche geändert wird. Der Anteil der versiegelten Fläche wird sich insgesamt sogar geringfügig verringern.

#### **4.4. Immissionssituation**

In der Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in historisch gewachsenen Gemengelagen. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bahntrasse, die umliegenden Straßen und die vorhandene gewerbliche Nutzung (Signalwerkstatt) mit Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Diese Vorbelastung ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 1081 gutachterlich geprüft, bewertet und bei der Festsetzung der zulässigen Betriebe und Anlagen berücksichtigt worden, um potentielle Immissionskonflikte zu bewältigen. Die Belastungen durch das gegebene und geplante Straßennetz wurden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren Nr. 1081 ermittelt; erforderliche Maßnahmen zum passiven Immissionschutz sind festgesetzt worden. Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen von Verkehrsfläche in Gewerbegebiet sind von derartig untergeordnetem Umfang, dass keine spürbaren Änderungen der Immissionssituation zu erwarten sind.

### **5. Artenschutzprüfung (ASP)**

Artenschutz ist im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1081 – Mittelstandspark VohRang - durch mehrere Maßnahmen bzw. Festsetzungen gewährleistet worden. Durch die vergleichsweise geringfügige Änderung von Verkehrsfläche in Baufläche (Gewerbegebiet) ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten, so dass auch zukünftig der Artenschutz gewährleistet ist. Angesichts des vermehrten Auftretens der Kreuzkröte wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass ggf. erforderliche Maßnahmen während der Bauphase mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind.

### **6. Begründung der einzelnen Planinhalte**

#### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Teile der bisherigen Verkehrsfläche werden zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb der Bauflächen werden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht geändert.

#### 6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird insgesamt größer. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

#### 6.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

##### 6.1.3.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Länge der Planstraße A wird um rund 150 m reduziert. Darüber hinaus wird der Querschnitt um 3 m reduziert, da auf den nördlichen Parkstreifen verzichtet wird. Negative Auswirkungen durch zusätzlichen Parkdruck im öffentlichen Raum sind aufgrund des verbleibenden Parkstreifens nicht zu erwarten. Im östlichen Bereich der Planstraße A (zwischen Vohwinkeler Straße und Planstraße B) wird die Straßenbegrenzungslinie marginal den tatsächlichen Grundstücksgrenzen angepasst. Aufgrund der äußerst geringen Abweichung kann die rechtsverbindliche Abgrenzung im Plan zeichnerisch nicht dargestellt werden. Außerdem sind die Verkehrsflächen des Geh- und Radweges südöstlich des RRB/RKB geringfügig an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst worden.

##### 6.1.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund der verringerten Länge der Planstraße A sind zusätzliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers erforderlich, um eine Verbindung zwischen den in der Straße befindlichen Leitungen mit dem RRB/RKB herzustellen. Der Leitungstrassenbereich kann als ggf. erforderlich werdende Feuerwehrumfahrt genutzt werden. Bei den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten handelt es sich nicht um Privatstraßen zur Erschließung von Baugrundstücken.

#### 6.1.4 Natur und Landschaft

Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft werden nicht geändert.

#### 6.1.5 Immissionsschutz

Festsetzungen bzgl. Immissionsschutz bzw. mit Auswirkungen auf diesen Bereich werden nicht geändert.

### 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen werden nicht geändert.

### 6.3 Hinweise

Angesichts des inzwischen vermehrten Auftretens der Kreuzkröte wird im Bebauungsplan im Rahmen der 1. Änderung für den Gesamtplan der Hinweis gegeben, dass ggf. erforderliche Maßnahmen während der Bauphase mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sind.

## 7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 8. Bisherige rechtsverbindliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen vor der Änderung.

## 9. Kosten und Finanzierung

Die Änderung der Erschließungssituation wird nach den bisherigen Kostenschätzungen voraussichtlich zu einer Kosteneinsparung von rund 220.000 € führen. Außerdem sind Mehreinnahmen durch Veräußerung der zusätzlich zum Verkauf zur Verfügung stehenden bislang geplanten Straßenfläche zu erwarten.

## 10. Flächenbilanz

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die zeichnerisch festgesetzten Nutzungen wie folgt:

Art der Nutzung	Änderung der Fläche in m <sup>2</sup>
Bahnfläche	+ 19
Verkehrsfläche: Radweg	- 93
Verkehrsfläche: Straße	- 3143
Gewerbegebiet	+ 3261
Maßnahmenfläche gem. §9 (1) 20	+ 80
Regenrückhalte/-klärbecken	-123