

3. Änderung Bebauungsplan 1066 -Engineering Park Wuppertal-

Begründung

Satzungsbeschluss

Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1066 – Engineering Park Wuppertal – liegt östlich der Oberbergischen Straße sowie westlich und östlich der Heinz-Fangmann-Straße.

Anlass und Ziel der Planung / Planinhalte

Zur Unterstützung der Vermarktungsbemühungen zur Entwicklung des Engineering Park Wuppertal sollen in Teilen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Prinzipiell wird der Engineering Park aufgrund seiner regionalen Bedeutung und einer vergleichbaren guten Lage in Wuppertal vermehrt nachgefragt. Positiv sind die rasche Anbindung an das Fernstraßennetz, die Lage zum Naherholungsgebiet Scharpenacken und das gute Investitionsklima entlang der Technologieachse, welches zu einem positiven Image führt, zu bewerten. Diesbezüglich ist der Engineering Park Wuppertal der Technologieachse Süd räumlich zugeordnet. Entsprechend der wirtschaftlichen Begabung und Kompetenz des Standortes Wuppertal sowie des bergischen Städtedreiecks sollten den in Wuppertal vorhandenen Gewerbeparks bestimmte Themenschwerpunkte zugeordnet werden, um so ein unverwechselbares Profil zu entwickeln. Für den Engineering Park Wuppertal sollen dies vorwiegend lokale und überregionale Firmen aus dem Kompetenzfeld Automotive, Werkzeug- und Maschinenbau sowie Metall sein.

Die Themenorientierung und die damit verbundene gewünschte Strukturwirksamkeit hat in der gelebten Praxis bislang jedoch nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Sie wurde zum Teil auch als Ansiedlungs- und Verlagerungshemmnis empfunden und ist kaufwilligen Unternehmen und Eigentümern nur schwer zu vermitteln und stellen eine Hürde bei der Vermarktung dar. Zu diesem treten an einigen Stellen zusätzliche Einschränkungen in Form von festgesetzten minimal, maximal und der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse hinzu.

Insbesondere durch die bis dato geltenden Regelung zu der Anzahl der Vollgeschosse in dem Gewerbegebieten GE1, GE2.1 und GE4 (teilweise) können unter anderem die Dachgeschosse der bestehenden ehemaligen Mannschaftsgebäude nicht adäquat ausgebaut werden. Es wären zur sinnvollen Nutzung und Belichtung Gauben wünschenswert, wodurch ggf. ein viertes Vollgeschoss entstehen könnte, welches nach den geltenden Festsetzungen allerdings nicht zulässig wäre. Mit Blick auf die Nachnutzung der vorhandenen ehemaligen Mannschaftsgebäude soll deswegen das Maß der baulichen Nutzung zukünftig nicht mehr mit der Anzahl der Vollgeschosse sondern über dezidierte Festsetzungen vom mindest- und maximalen Gebäudehöhen erfolgen. Hierdurch wird auch die Nutzung der unbebauten Grundstücksteile erleichtert, wo der Bebauungsplan derzeit teilweise zwingend drei Vollgeschosse festsetzt. Ähnliches gilt für die gewerblichen Flächen östlich der Heinz-Fangmann-Str. (GE4 teilweise), wo zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt waren. Durch die Festsetzungen von Vollgeschossen waren z.B. eingeschossige Hallen ausgeschlossen, die jedoch die Höhe eines zwei oder dreigeschossigen Gebäudes aufweisen können und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich entsprechen würden. Die ursprünglichen Festsetzungen sind dementsprechend aus entwicklungsperspektivischen Gründen kontraproduktiv, weshalb diese geändert werden.

Die (zwingende) Anzahl an Vollgeschossen im GE1, GE2.1 und GE4 (teilweise) wird durch die Festsetzung von angemessenen mindest und maximal Gebäudehöhen ersetzt.

Darüber hinaus zeichnet sich das Ansiedlungsinteresse einer Einrichtung für Bildung und Wissenschaft unter Nutzung eines weiteren Mannschaftsgebäudes im GE2.1 ab. Diese Art der Nutzung wurde allerdings im Bebauungsplan aufgrund der generellen Themenorientierung ausgeschlossen. Da aber eine derartige Nutzung in dem Nahtstellen- / Übergangsbereich zur neu entstandenen Wohnsiedlung im Plangebiet vorstellbar und verträglich ist, sollen im Änderungsbereich diese nun gemäß den Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB auch ausnahmsweise zugelassen werden dürfen. Hierdurch kann in verträglicher Art und Weise die Nachnutzung der bestehenden Gebäude unterstützt werden.

Baugebiet / Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die gewerblichen Flächen (GE1, GE2.1 und G4 (teilweise)) werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 1066 die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse bzw. zwingende Anzahl an Vollgeschossen geändert bzw. aufgehoben. Die Festsetzungen werden durch geeignete minimale und/oder maximale Gebäudehöhen ersetzt.

Im Einzelnen sind nun in dem GE1, GE2.1 effektive Bauhöhen von minimal ca. 6 bis maximal ca. 20 Meter zulässig. Die maximale Bauhöhe nimmt dabei Bezug zu der derzeitigen Höhe der Mannschaftsgebäude, so dass die vorhandenen Mannschaftskasernengebäude optimal genutzt werden können und die Möglichkeit für einen Dachausbau besteht. Durch die minimale Bauhöhe wird der Zielrichtung Rechnung getragen, entlang der Heinz-Fangmann-Straße eine ablesbare Raumkante zu erzeugen. Die festzusetzenden minimalen Gebäudehöhen orientieren sich an der vorderen Oberkante der Fensterbank des 2. Vollgeschosses der vorhandenen Kasernengebäude (s. Nebenzeichnung im Bebauungsplan). Die Baugebietsausweisung GE sowie die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Zur Erweiterung des möglichen Nutzungsspektrums, insbesondere zur Neunutzung der Bestandsgebäude, sind nun auch Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen im GE1 und GE2.1 ausnahmsweise zulässig, da diese sich an dieser Stelle in das städtebauliche Umfeld sinnvoll einfügen würden.

Für die GE4 Fläche, welche unmittelbar östlich an der Heinz-Fangmann-Straße liegt, war ursprünglich die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens zwei, höchstens jedoch drei Geschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung von Vollgeschossen sind z.B. eingeschossige Hallen ausgeschlossen, die jedoch die Höhe eines zwei oder dreigeschossigen Gebäudes aufweisen können und damit den städtebaulichen Zielvorstellungen (Raumkante) für diesen Bereich entsprechen würden. Anstatt der Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen sind für diesen Bereich nun minimale und maximale Gebäudehöhen vorgesehen, die sich aber an einer klassischen Zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung orientieren. Für die Gewerbefläche GE4 (teilweise) wird dementsprechend festgesetzt, dass Gebäude eine minimale Gebäudehöhe von 346,5 Meter aufweisen müssen bzw. maximal eine Gebäudehöhe 352,3 Meter über Normalhöhennull (NHN) erreichen dürfen. Das vorhandene Geländenniveau ist im Bebauungsplan durch Höhenpunkte ermittelt worden. Hierdurch ergeben sich effektive Gebäudehöhen von ca. 6 bis 12 Meter. Die niedrigere maximale Bauhöhe als in dem GE1, GE2.1 ist mit Blick auf die hier bereits angrenzende Neubebauung als angemessen anzusehen, um eine erdrückende Wirkung auf diese zu vermeiden.

Verfahren

Das Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Mit der Änderung der Höhenfestsetzungen sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen sind mit Blick auf das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden konnte. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung begründet. Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.