

Bebauungsplan 1081

- Mittelstandspark VohRang -

2. Änderung

Begründung

Offenlegungsbeschluss

Januar 2014

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Formelles Verfahren	3
3.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
3.1.	Anlass der Planung	3
3.2.	Entwicklungsziele	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplan	4
4.3.	Landschaftsplan	4
4.4.	Bebauungspläne	4
4.5.	Sonstige Fachplanungen	4
5.	Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	4
5.1.	Städtebauliche Situation	4
5.2.	Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	4
5.3.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	4
5.4.	Immissionssituation	5
6.	Artenschutzprüfung (ASP)	5
7.	Begründung der einzelnen Planinhalte	5
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
7.1.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
7.1.3.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
7.1.4.	Natur und Landschaft	6
7.1.5.	Immissionsschutz	6
7.2.	Nachrichtliche Übernahmen	7
7.3.	Hinweise	7
8.	Umweltbericht	7
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
10.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	7
11.	Kosten und Finanzierung	7
12.	Flächenbilanz	7
13.	Gutachten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Westen der Stadt Wuppertal im Stadtteil Vohwinkel im östlichen Bereich des Mittelstandsparkes VohRang. Der Änderungsbereich betrifft einen Bereich westlich der Straße Zur Langen Brücke, südlich der Bahnlinie sowie nördlich und westlich der Grundstücke Vohwinkeler Straße 38 bis 116.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Geltungsbereich geringfügig erweitert worden. Im Bereich der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist der Geltungsbereich um etwa zwei Meter erweitert worden, um aufgrund der geänderten Straßenplanung auch die angrenzende überbaubare Grundstücksfläche entsprechend vergrößern zu können. Südlich des ehemals geplanten Wendehammers ist der Geltungsbereich um ebenfalls rund zwei Meter erweitert worden, damit für die inzwischen verlegten Ver- und Versorgungsleitungen in diesem Bereich eine ausreichend große Fläche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden kann.

2. Formelles Verfahren

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes modifiziert das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – vorhandene Baurecht und dient damit der Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches erforderlich. Die zeichnerisch festgesetzte Grundfläche ist insgesamt deutlich geringer als 20.000 m². Außerdem begründet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

3.1 Anlass der Planung

Nachdem der Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – am 30.07.2009 in Kraft getreten ist, gab es in der Folgezeit mehrere Interessenten, die in dem östlichen Abschnitt des Mittelstandsparkes VohRang einen Handwerkerhof realisieren wollten. In dem Zusammenhang hat sich jedoch gezeigt, dass die bisher festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit einem geplanten Querschnitt von 14 Metern angesichts der vergleichsweise geringen Grundstückstiefen und der einseitigen Bebauung überdimensioniert ist und die Entwicklung dieses Bereiches bisher verhindert hat.

3.2 Entwicklungsziele

Das Verhältnis von vermarktbarer Gewerbefläche zu erforderlicher Erschließungsfläche soll durch die Reduzierung des Straßenquerschnitts und eine entsprechende Vergrößerung der Bauflächen verbessert werden. Außerdem soll der Querschnitt der Zufahrt zum Gewerbegebiet durch den Verzicht auf einen Gehweg reduziert werden, damit die im privaten Besitz befindliche Fläche des Grundstücks Vohwinkeler Straße 116 nicht mehr von der öffentlichen Verkehrsfläche tangiert wird. Die Festsetzung zur Erhaltung von Bepflanzungen soll im Zuge dieser Änderung des Bebauungsplanes den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Immissionswerte (flächenbezogene Schalleistungspegel) sind den geänderten

zeichnerischen Festsetzungen der Gewerbegebiete anzupassen. Dabei sind auch sog. Richtungskontingente zu berücksichtigen (s. Kap. 7.1.5).

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

4.2 Flächennutzungsplan

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

4.3 Landschaftsplan

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

4.4 Bebauungspläne

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

4.5 Sonstige Fachplanungen

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

5. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange

5.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der in Betrieb befindlichen Bahnlinie und der gemischt genutzten Bebauung an der Vohwinkeler Straße. Die Fläche liegt derzeit brach.

5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)

Im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Ver- und Entsorgungsleitungen der Wuppertaler Stadtwerke verlegt worden.

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den östlichen Bereich des neu erschlossenen Gewerbegebietes Mittelstandspark VohRang. Aufgrund von Erdarbeiten ist auf der Fläche zur Zeit wenig Be-

wuchs mit Pflanzen vorhanden. Die Fläche übernimmt kaum Funktionen für den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild weist keine Qualität auf.

5.4 Immissionssituation

In der Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in historisch gewachsenen Gemengelage. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bahntrasse, die umliegenden Straßen und die vorhandenen gewerbliche Nutzungen mit Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Diese Vorbelastung ist im Bebauungsplanverfahren 1081 gutachterlich geprüft, bewertet und bei der Festsetzung der zulässigen Betriebe und Anlagen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) berücksichtigt worden, um potentielle Immissionskonflikte zu bewältigen. Die Belastungen durch das gegebene und geplante Straßennetz wurden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren 1081 ermittelt; erforderliche Maßnahmen zum passiven Immissionsschutz sind festgesetzt worden. Da die Bauflächen in einem nicht unerheblichen Maße vergrößert werden sollen, sind im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens die zulässigen Emissionskontingente der gewerblichen Nutzungen gutachterlich neu ermittelt worden.

6. Artenschutzprüfung (ASP)

Artenschutz ist im Verfahren des Bebauungsplanes 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.

7. Begründung der einzelnen Planinhalte

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine vergleichsweise kleine Teilfläche südöstlich der geplanten Erschließungsstraße (s. 6.1.3) soll neu als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um bisher als Mischgebiet festgesetzte Flächen, die nur zum Teil bebaubar waren. Die Änderung ist städtebaulich erforderlich, um den potentiellen Immissionskonflikt zu bewältigen und ermöglicht außerdem weitere gewerblich nutzbare Bauflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet nicht geändert.

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

Entsprechend der Reduzierung der Erschließungsflächen wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt größer. Die Baugrenzen verlaufen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Es entsteht eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche südöstlich der geplanten privaten Erschließungsstraße, um das Angebot an nutzbaren Gewerbeflächen zu vergrößern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass diese „Restflächen“ sinnvoll genutzt werden können.

7.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

7.1.3.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Querschnitt der Zufahrt zum Gewerbegebiet kann durch den Verzicht auf den Gehweg an der südlichen Straßenseite reduziert werden, damit die im privaten Besitz befindliche Fläche des Grundstücks Vohwinkeler Straße 116 nicht mehr von der öffentlichen Verkehrsfläche tangiert wird.

Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Erschließungsstraße des Bauabschnitts C wird zukünftig mit einem geringeren Querschnitt als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die Erschließungskosten zu reduzieren und die nutzbare Gewerbefläche zu vergrößern.

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

Anstelle der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Bauabschnitts C des Gewerbegebietes wird eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Fläche befindet sich im Bereich der bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen der WSW. Eine private Erschließung im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes ist dadurch ausdrücklich nicht ausgeschlossen, um den zukünftigen Nutzern eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind – soweit erforderlich – grundbuchlich zu sichern.

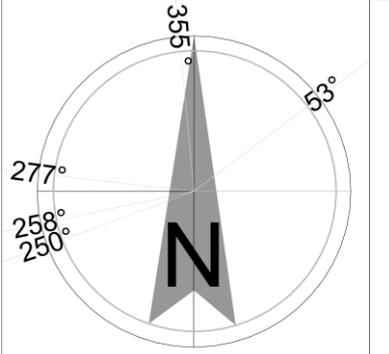
7.1.4 Natur und Landschaft

Die Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten reduziert. Der Teil dieses Bereiches, der bisher keinen erhaltenswerten Bewuchs aufwies, soll zukünftig gewerblich genutzt werden können. Derzeit liegt die Fläche brach und hat praktisch keinen Pflanzenbewuchs.

7.1.5 Immissionsschutz

Da die Bauflächen in einem nicht unerheblichen Maße vergrößert werden sollen, sind im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens die zulässigen Emissionskontingente der gewerblichen Nutzungen gutachterlich neu ermittelt worden. Durch die Vergrößerung der Gewerbeflächen und das Heranrücken an die vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebiete ergibt sich für das geplante Gewerbegebiet GE7 ein um 3 dB geringeres flächenbezogenes Schallkontingent. Zu beachten sind laut Schallgutachten jedoch auch sog. Richtungskontingente, die berücksichtigen, dass an einzelnen weiter entfernt liegenden Immissionsorten die Richtwerte unterschritten werden und somit zusätzliche Lärmkontingente ohne Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugeordnet werden können. Hierbei werden Immissionsorten, die in den definierten Winkelsektoren liegen, Aufschläge zugeordnet, um die die Betriebe dann lauter sein dürfen. Das erhöht die späteren Möglichkeiten, gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Für das Gewerbegebiet GE7 können aufgrund der Abstände zu den Immissionsorten folgende zusätzlichen Richtungskontingente berücksichtigt werden:

Sektor	Winkel von	Winkel bis	Zusatzkontingent L _{EK,zus,k}	
			Tag	Nacht
1	0°	53°	7	7
2	53°	250°	0	0
3	250°	255°	2	2
4	255°	277°	3	3
5	277°	355°	5	5
6	355°	360°	7	7



Der Nachweis ist gemäß den Regeln der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006 zu führen. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel ausnahmsweise durch die zusätzlichen Richtungskontingente überschritten werden können. Die Verträglichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen werden nicht geändert.

7.3 Hinweise

Hinweise werden nicht geändert.

8. Umweltbericht

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB wird im Rahmen von Verfahren der Innenentwicklung bei Bebauungsplänen von dem Umweltbericht abgesehen.

9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen vor der Änderung.

11. Kosten und Finanzierung

Durch die Reduzierung der Erschließungskosten und der Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Fläche sowie der Vermarktbarkeit der Fläche insgesamt, ist davon auszugehen, dass sich die 2. Änderung in finanzieller Hinsicht positiv für die Stadt Wuppertal darstellt.

12. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Änderung der Fläche
Gewerbegebiet (überbaubare Grundstücksfläche)	+ 0,7 ha
Mischgebiet (überbaubare Grundstücksfläche)	- 0,1 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	- 0,6 ha
Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	+ 0,3 ha
Fläche Leitungsrechte	+ 0,1 ha
Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	- 0,1 ha

13. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung zur 2.Änderung des Bebauungsplanes 1081, Bericht F6881-1 vom 09.12.2013., Peutz Consult GmbH, Düsseldorf