

Bebauungsplan 622 B

- Friedrich-Engels-Allee -

5. Änderung des Bebauungsplanes

Begründung

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Februar 2015

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes 622 B - Friedrich-Engels-Allee - umfasst den Bereich zwischen der Hünefeldstraße und der Wupper, im Westen vor dem Haus Nr. 54a und dem Kirchgrundstück bis zur Wupper, im Osten vor dem Haus Nr. 76 endend, einschließlich der Hinterliegergrundstücke Hausnr. 76a und 82a bis zur Seitenstraße verlaufend (siehe Anlage 01).

Der Planänderungsbereich liegt im Stadtteil Barmen, Bereich Unterbarmen, zwischen Wupper und der Hardthöhe. Er ist geprägt durch umliegende geschichtsträchtige, unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der Hünefeldstraße, die die Blütezeit der industriellen Entwicklung widerspiegeln. Die mittlerweile leerstehenden gewerblichen Bauten im Planbereich gefährden im Erscheinungsbild die historisch prächtigen Wohngebäude in direkter Nachbarschaft des Straßenverlaufes der Hünefeldstraße. Schließlich prägen die Gemeinbedarfseinrichtungen den Charakter des Plangebietes durch die angrenzende Kirche, die Einrichtungen der Caritas und die in jüngster Zeit entstandenen Einrichtung durch den sozialen Träger ProViel, östlich in fußläufiger Entfernung zum Änderungsbereich gelegen.

2. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Seitens des Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. (ffs) ist ein Antrag auf Änderung des Planrechtes auf dem Grundstück in der Hünefeldstraße 56/58 gestellt worden. Die ursprünglichen Planungsabsichten durch die ProViel GmbH, sich in dem Planbereich anzusiedeln, haben sich durch die mittlerweile erfolgte Erweiterung im Bereich des Hauptsitzes an der Milchstraße erübrigt, sodass hier der Antrag stellende Verein mit ähnlichem Nutzungsziel Baurecht erhalten soll. Dabei handelt es sich um eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung mit zukünftig geplanten Wohnunterkünften.

Die bestehenden, auf ursprünglich gewerbliche Entwicklung ausgerichteten Festsetzungen lassen derzeit keine wohnbauliche Nutzung zu, sodass hier ein Änderungsverfahren durchgeführt werden soll. Städtebaulich ist die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Mischgebiet zu befürworten, da sich für die ursprünglich traditionell kleingewerblich geprägten Standorte mittlerweile keine adäquaten Nachfolgenutzungen mehr finden lassen und damit eine größere Gewerbebrache in der Hünefeldstraße vom Verfall bedroht ist.

Durch die neue Nutzung könnte der gesamte Bereich, der ohnehin schon von angrenzenden wohnbaulichen und gemeinbedarfsorientierten Strukturen durchsetzt ist, eine Aufwertung erfahren. Die verbliebenen angrenzenden Betriebe können weiterhin in ihrem Bestand erhalten bleiben, da sie keine Einschränkungen für ein gesundes Wohnen verursachen. Damit zeichnet die beabsichtigte Herabstufung der Gewerbegebietsnutzung in ein Mischgebiet lediglich den tatsächlichen Nutzungswandel nach.

Um planungsrechtlich eine sinnvolle Abgrenzung festzulegen, wurde der Änderungsbereich über das Antragsgrundstück hinaus einschließlich der verbliebenen - ebenso von Leerstand bedrohten - ehemaligen gewerblichen Restnutzungen festgelegt.

Zielsetzung ist die Schaffung eines Mischgebietes, in dem neben der Grundflächenzahl von 0,6 ansonsten die üblichen weitergehenden Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes unterbleiben sollen, um möglichst vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu lassen. Die Gefahr von städtebaulichen Ausreißern wird hier nicht gesehen, zumal das beantragte Vorhaben wohl städtebauliche Maßstäbe setzen wird, die durchaus zu begrüßen sein werden.

Weiterführende Regelungserfordernisse, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen, können und sollen über einen städtebaulichen Vertrag entweder während des Planverfahrens oder spätestens parallel zum Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Sie sollen die gestalterischen Qualitäten und die mit dem Antrag in Aussicht gestellten Verbindungen zur Wupper sichern. Eine zusätzliche Garantie für die gestalterische Qualität soll durch die Beteiligung des Gestaltungsbeirates sichergestellt werden.

3. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan:

Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich derzeit gewerbliche Baufläche dar. Nach Abschluss des Verfahrens ist der Teilabschnitt als Mischgebiet darzustellen. Die Anpassung erfolgt im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist für das Plangebiet gewährleistet.

Bebauungsplan 622 B - Friedrich-Engels-Allee -:

Maßgeblich für die Zulässigkeit des Vorhabens ist der Bebauungsplan 622 B - Friedrich-Engels-Allee -, der derzeit noch die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE 1) trifft, wonach zwar soziale und gesundheitliche Einrichtungen ausnahmsweise, wohnbauliche Einrichtungen jedoch ausdrücklich nicht zulässig sind. Diese sollen jedoch anlässlich des Vorhabenantrages und perspektivisch auch für den übrigen Planbereich ermöglicht werden. Eine nach den bestehenden Festsetzungen beabsichtigte alleinige Ausrichtung auf eine gewerbliche Entwicklung ist nicht mehr zeitgemäß.

Ein Änderungsverfahren ist allerdings nur für Teilbereiche wie diesen geboten, da sich der übrige Bereich des Hauptverfahrens über einen größeren Planbereich beiderseits der Friedrich-Engels-Allee erstreckt, der mit seinen spezifischen Festsetzungen durchaus noch steuernde Funktion hat. Eine Anpassung bzw. Änderung soll somit gezielt nur für die Teilbereiche mit konkreten Nutzungsabsichten erfolgen, in denen dem Vorhaben entgegenstehende Festsetzungen existieren.

4. Planungsrechtliche Aspekte zur Planänderung

Im Plangebiet wirken die seinerzeit gewählten Festsetzungen vorhabenverhindernd, da sie nicht mehr zeitgemäß sind und einzig und allein die gewerbliche Entwicklung im Blickfeld hatten. Durch das Änderungsverfahren soll der aktuelle Nutzungswandel von Gewerbe zu wohn- und gemeinbedarfsorientierten Nutzungen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung nachvollzogen und ermöglicht werden. Durch die notwendige Planungsrechtsanpassung eröffnet sich hier die Chance, mit dem Antragsteller gemeinsam eine städtebaulich ansprechende Umsetzung im Zuge des Planverfahrens bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Änderung des Planungsrechtes auf den Beurteilungsmaßstab eines festzusetzenden Mischgebietes (MI₁₇) mit der Grundflächenzahl 0,6 – ohne, wie in qualifizierten Plänen üblich, weitere einschränkende Festsetzungen - ist bewusst gewählt, um eine individuelle Entwicklung aller im Rahmen eines Mischgebietes zulässige Nutzungsvielfalt zu ermöglichen. Neben der für das Vorhaben beabsichtigten gemeinbedarfsorientierten Nutzung sollen auf den übrigen Grundstücken auch Wohnnutzungen und Kleingewerbe weiterhin zulässig sein. Hinsichtlich des zukünftigen städtebaulichen Maßstabes wird durch das beantragte Vorhaben ein Maßstab gesetzt werden, der für die Nachbarbebauung Orientierung sein wird. Die Gefahr von städtebaulichen Ausreißern wird daher nicht gesehen, könnte aber im Ernstfall jederzeit durch die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung entgegengesteuert werden.

Zulässigkeit von Bauvorhaben:

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen nach den Bestimmungen des § 6 BauNVO für Mischgebiete. Hiermit wird die Art der baulichen Nutzung bestimmt. Weitere Regelungen ergeben sich durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,6, sowie durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Übrigen sind zur Bestimmung der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen die Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beachten. Hiernach besteht das Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung.

Bauweise:

Die Bebaubarkeit der Grundstücke soll im Planbereich weiterhin in der Tiefe möglich sein. Auf diese Weise kann die historisch gewachsene und in diesem Bereich gewerblich geprägte Gebäudestruktur weiterhin beibehalten werden. Somit sind sowohl weiterhin zur Hünefeldstraße orientierte Ausrichtungen möglich, aber auch die im Antragskonzept ange-deutete Ausrichtung in Richtung Wupper kann aufgegriffen werden und zukünftig als architektonische Chance begriffen werden. Durch zurückgesetzte Bauten könnten Räume geöffnet und durch die Schaffung von Innenhöfen begehbbare Räume zur Wupper hin entstehen.

Grünplanerische Belange und Eingriff/Ausgleich:

Auswirkungen auf das Plangebiet sind durch die Änderung des Planrechtes nach den Eingriffs-/ und Ausgleichskriterien aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht zu erwarten, daher kann auf eine Untersuchung bzw. Bilanzierung verzichtet werden. Davon abgesehen werden durch die Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung von derzeit GRZ=0,8 auf eine weniger dichte Bebauung mit einer GRZ=0,6 im Zuge einer Neubebauung neue Freiflächen bzw. Grünflächen entstehen. Diese werden sowohl von der Wupperseite als auch vom Straßenraum aus betrachtet zur positiven Entwicklung des Stadtraumes beitragen.

Erschließung / ÖPNV:

Die Bauflächen sind im Hinblick auf die integrierte Lage innerhalb der Talachse voll erschlossen. Es bestehen Straßenanbindungen über die Hünefeldstraße, Völklinger Straße, Warndtstraße, Farbmühle an die Friedrich-Engels-Allee mit relativ kurzen Wegen zu den Hauptzentren Elberfeld und Barmen. Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stehen diverse Buslinien auf der Friedrich-Engels-Allee, die Schwebebahnstationen Völklinger Straße und Loher Straße und der in ca. 700m Fußweg erreichbare S-Bahnhof Unterbarmen zur Verfügung.

Soziale Infrastruktur:

Das Umfeld bietet ein breites Angebot an sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Jugendhilfeeinrichtungen sowie weiteren Angeboten von konfessionellen und freien Trägern. Somit spricht auch dieser Aspekt für eine Öffnung der Nutzungsoptionen in dem Änderungsbereich.

Spielhallen:

Mit dem Ausschluss von Automatenspielhallen und Wettbüros im Änderungsbereich soll vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage und dem aktuellen Bedarf zur Steuerung Rechnung getragen werden, um insbesondere angemessene Abstände zu den vorhandenen bzw. geplanten sozialen und kirchlichen Einrichtungen im Plangebiet sicherzustellen sowie die mit dem Projekt verbundene städtebauliche Aufwertung nicht zu gefährden.

Hierzu wird folgende textliche Festsetzung in die Planfassung aufgenommen:

Festsetzung: Innerhalb des mit Fußnote 17 gekennzeichneten Mischgebietes (MI₁₇) sind Spielhallen und Wettbüros - als Unterarten der Vergnügungsstätten - nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

5. Sonstige Fachplanungen

Altlasten:

Anlässlich begonnener Altlastenrecherchen muss im Zuge des Änderungsverfahrens eine Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungsverdacht ab dem Gebäude Hünefeldstraße 74 bis zum Ende des Änderungsbereichs im Westen erfolgen, da eine Belastung nicht ausgeschlossen werden kann. Dem Anfangsverdacht in Bezug auf das Vorhabengrundstück, wo bereits Gutachteraussagen vorliegen, wird ebenso nachgegangen wie einer weitergehenden Recherche zu den übrigen im Plangebiet ehemals vorhandenen KFZ-Betrieben.

Folgende Kennzeichnung wird in die Planfassung aufgenommen:

Kennzeichnung: Für die Flächen zwischen dem Grundstück Hünefeldstraße 74 und der westlichen Begrenzung des Änderungsbereichs wird vorsorglich eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB in die Planfassung eingetragen. Die früheren gewerblichen Nutzungen können zu Verunreinigungen des Bodens geführt haben. Zu Teilflächen im Westen liegen gutachterliche Stellungnahmen vor, die eine Verträglichkeit der beabsichtigten Nutzungen vermuten lassen, dennoch müssen abschließende Bewertungen durch die Untere Boden-schutzbehörde (UBB) folgen. Bei weiteren Teilflächen müssen die früheren gewerblichen Nutzer festgestellt werden, um auch dort über das Vorliegen von Bodenverunreinigungen Abschätzungen treffen zu können.

Artenschutz:

Das Plangebiet befindet sich in einem hoch verdichteten Gewerbebereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Wupper:

Die im Zusammenhang mit der Planung „Lebensader Wupper“ relevanten Aspekte bzgl. eines freizuhaltenden Schutzstreifens und einer langfristigen Begehbarkeit sind zumindest für den Abschnitt des Vorhabengrundstückes im Zuge des Planverfahrens abzusehen, da der Antragsteller Bereitschaft signalisiert hat. Eine durchgängige Sicherung soll durch ein durchgehendes Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit langfristig auch für die übrigen Grundstücke vorsorglich gesichert werden. Eine erfolgreiche Umsetzung kann allerdings nur im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern erfolgen. Hierzu wird im Bebauungsplan eine 5m breite Fläche für Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Ausweisung bietet die Optionen, entweder einen Weg auf den Baugrundstücken anzulegen oder alternativ mit technischen Lösungen als auskragender Weg über den Flächen der Wupper. Bei letzterer Lösung sind die Belange des Wupperverbandes und der WSW im Hinblick Schwebbahn und Fernwärmeleitungen von wesentlicher Bedeutung.

Hierzu wird folgende textliche Festsetzung in die Planfassung aufgenommen:

Festsetzung: Entlang des nördlichen Wupperufers ist zwischen der Herz-Jesu-Kirche (Hünefeldstraße 54) im Westen und der Warndtstraße im Osten eine 5m breite Fläche für

Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche überlagert in einer Breite von 2,5m das Baugebiet MI₁₇ und ebenso zur Hälfte mit 2,5m die nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Gewässerfläche der Wupper. Die konkrete Lage, Breite und technische Ausführung ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abzustimmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Störfallbetriebe:

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben.

Denkmal:

Das bestehende Denkmal Haus Nr. 58 bleibt weiterhin als solches erhalten und ist in der Planfassung nachrichtlich eingetragen.

Brunnen:

Ferner liegt ein Hinweis über zwei ehemalige Brunnen im Plangebiet vor, die aber mittlerweile verschüttet oder abgedeckt sind und deren Lage nicht eindeutig ermittelt werden konnte.

Hierzu wird folgender Hinweis in die Planfassung aufgenommen:

Hinweis: Auf den Grundstücken Hünefeldstraße 56a und 56 befinden sich nach den Unterlagen der Unteren Wasserbehörde Wuppertal jeweils ein Brunnenschacht, der mittlerweile verschüttet oder abgedeckt ist und dessen exakte Lage nicht mehr bestimmt werden kann. Bei Bauarbeiten ist darauf besonders zu achten.