

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.07.2016
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0501/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>25.08.2016</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.09.2016</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1235 - Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung von Neubau und Erhalt städtebaulicher Strukturen im Bereich der Uellendahler Straße 152 bis 164

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – erfasst einen Bereich südöstlich der Uellendahler Straße und südwestlich der Straße Bornberg. Die Fläche wird im Nordwesten durch die Uellendahler Straße, im Osten durch die Grundstücksgrenzen zur nachbarlichen Bebauung, im Süden durch die Wohnbebauung Mirker Höhe und im Südwesten durch die Bebauung Uellendahler Straße 150 begrenzt (vgl. Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### **Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1235 liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg an der Uellendahler Straße im Bereich der Grundstücke Uellendahler Straße 152 bis 164. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flurstücke erfasst:

107, 108, 110, 111, 112 und 236 der Flur 31, Gemarkung Elberfeld.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 10.280 qm auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in Anlage 01 dargestellt.

## **Derzeitiges Planungsrecht**

### **Regionalplan**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

### **Flächennutzungsplan FNP**

In dem seit 2005 wirksamen FNP werden die Grundstücksflächen im Bereich der Straßenrandbebauung entlang der Uellendahler Straße als Mischgebiet und die daran angrenzenden Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der daran anschließende rückwärtige Bereich ist im FNP als Waldfläche ausgewiesen.

### **Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1235 überlagert einen Teil des Bebauungsplanes 1148 (Satzungsbeschluss Oktober 2011). Der Bebauungsplan 1148 wurde als Reaktion auf eine Bauvoranfrage zum Neubau einer Verkaufsstätte (Lebensmittelmarkt) aufgestellt. Dieser Plan ist allerdings im Juli 2015 vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf im Rahmen eines Klageverfahrens als nicht wirksam erachtet worden, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht anzuwenden sind (Urteil vom 02.07.2016, Az.: 11 K 461/13). Die Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von 800 qm musste infolgedessen im September 2015 auf Grundlage des § 34 BauGB seitens der Stadt Wuppertal positiv beschieden werden.

### **Planungsanlass und Zielsetzung**

Die im September 2015 positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit 800 qm Verkaufsfläche umfasste im Wesentlichen die aufgegebenen Betriebsflächen der Firma Nätebusch GmbH [Uellendahler Straße 162, Flurstücke 107 und 109 (heute 236)]. Nach der damaligen Planung sollte der Lebensmittelmarkt entlang der seitlichen Grundstücksgrenze und somit quer zur Straßenrandbebauung errichtet werden. Die insgesamt 96 Stellplätze waren hauptsächlich im hinteren Grundstücksbereich angeordnet, davon 7 im Einfahrts- und Ausfahrtsbereich zur Uellendahler Straße.

Am 01. Juni 2016 ist bei der Stadt Wuppertal ein Bauantrag zum Neubau einer Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von 800 qm im Bereich der Uellendahler Straße 152 bis 164 eingereicht worden. Der Bauantrag ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Am

06.06.2016 sind zudem zwei weitere Bauvoranfragen zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von 1200 qm sowie 1478 qm eingereicht worden.

Die Grundstücke, die für die geplante Verkaufsstätte in Anspruch genommen werden, gliedern sich planungsrechtlich in den Bereichen der bisherigen Bebauung, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und der angrenzenden Waldfläche, die nach § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen ist. Die geplante Verkaufsstätte sowie eine Stützmauer sollen laut Planung im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden. Dabei wird ein erheblicher Teil der angrenzenden Waldfläche in Anspruch genommen. Die geplanten 128 Stellplätze sollen im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden und grenzen somit unmittelbar an die Uellendahler Straße. Des Weiteren sind insgesamt zwei Einfahrt- und Ausfahrtmöglichkeiten angedacht.

Die für das beantragte Vorhaben in Anspruch genommenen Grundstücke sind derzeit bebaut. Dabei handelt es sich zum großen Teil um gewerblich genutzte Gebäude sowie um Wohngebäude:

- Uellendahler Straße 164: gewerbliche Nutzung - Malerbetrieb
- Uellendahler Straße 162: ehemaliges Betriebsgelände der Firma Nätebusch, dass seit der Schließung Ende 2015 ungenutzt ist
- Uellendahler Straße 160 und 158: bewohntes Wohngebäude (nennenswerter Leerstand ist nicht ersichtlich)
- Uellendahler Straße 152: gewerbliche Nutzung

Nach der vorgelegten Planung müssten zur Errichtung der Verkaufsstätte die bestehenden Gebäude abgerissen werden. Durch den Abriss der Gebäude würde eine offene Parkplatzafläche von einer Länge von rd. 113 m entlang der Uellendahler Straße entstehen, die städtebaulich nicht erwünscht ist. Die Uellendahler Straße, eine der Hauptverkehrsadern im Stadtteil Uellendahl, führt von den nördlichen Siedlungsbereichen kommend in die Elberfelder Innenstadt. Die Hauptverkehrsstraße wird überwiegend durch eine dicht gemischte Bauungsstruktur geprägt. Ab dem ehemaligen Nätebusch-Grundstück weist die Uellendahler Straße in Richtung der Innenstadt vor allem eine geschlossene Zeilenbebauung mit gelegentlichen Einschnitten und Öffnungen (z. Bsp. Straßenabzweigung, Tankstelle, Möbelmarkt) auf. Hinsichtlich der gestalterischen Prägung des Straßenraumes besteht aufgrund des beabsichtigten Abrisses der Straßenrandbebauung und der daraus resultierenden offenen Parkplatzafläche aus städtebaulicher Sicht ein wichtiger Steuerungs- und Regelungsbedarf.

Hinter den Betriebsgebäuden der Firma Nätebusch grenzt ein mehrerer Meter hoher bewaldeter Geländeversprung, der bis zu den Siedlungsbereichen Mirker Höhe / Am Opphof / Opphofer Straße reicht. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1148 die mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes bzw. Bundeswaldgesetzes deklariert. Die Waldfläche weist eine besondere Bedeutung für den Luftaustausch der Stadt Wuppertal sowie als „Trittstein-Biotop“ auf. Vor allem in den dicht besiedelten Siedlungsbereichen ist eine Auflockerung und Abschirmung durch Grünstrukturen von großer Bedeutung. Es besteht somit ausdrücklich ein Erhaltungserfordernis. An die Waldfläche grenzen oberhalb die Wohngebäude des Wohngebietes Mirker Höhe an. Aufgrund der stark ausgeprägten topographischen Höhenunterschiede bilden die Wohngebäude mit dem aufgegebenen Betriebsgelände an der Uellendahler Straße keinen Bauungszusammenhang. Die Waldfläche ist folglich planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Dies entspricht auch den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes. Der geplante Lebensmittelmarkt sowie die Stützmauer ragen rd. 20 m weit in die ausgewiesene Waldfläche hinein. Eine Bebauung der nach § 35 BauGB zu beurteilenden Waldfläche ist nach den gesetzlichen Regelungen nicht zulässig, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Der Bauantrag zur Errichtung einer Verkaufsstätte mit 800 qm Verkaufsfläche ist in dieser

Form somit nicht genehmigungsfähig und ist demzufolge abgelehnt worden. Im Falle einer Umplanung sollte die gemäß Flächen-nutzungsplan dargestellte Waldgrenze mit einer geplanten Neubebauung eingehalten werden.

Zusammengefasst sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – folgende Aspekte überprüft und gesteuert werden:

- Möglichkeiten zum Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen entlang der Uellendahler Straße (vor allem der bestehenden Wohnbebauung)
- Verkehrstechnische Erschließung sowie Regelung der Stellplatzanordnung
- Schutz der Waldfläche
- Lärmschutz
- Maß der Versiegelung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Bsp. Dachbegrünung)
- Überprüfung der vorhandenen Baumstandorte entlang der Straßenrandbebauung auf kleinklimatischer Relevanz und Stadtbildprägung

### **Verfahrensart**

Bei den Flächen, die durch den Bebauungsplan 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße – überplant werden, handelt es sich um bereits bebaute Grundstücke. Im vorliegenden Fall soll auf den innerhalb des Siedlungsbereiches befindlichen zum Teil brach gefallenen Flächen, die Errichtung der beantragten Verkaufsstätte städtebaulich gesteuert werden. Es handelt sich dabei also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der Bebauungsplan 1235 folglich als Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die im Bebauungsplan zukünftig festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird weniger als 20.000 qm betragen. Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Darüber hinaus wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Grundsätzlich gilt für Bebauungspläne nach § 13a BauGB: Sofern umweltrelevante Aspekte im Rahmen des Planverfahrens bekannt werden, sind diese im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Mit dem Bebauungsplanverfahren 1235 werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, den beantragten Neubau einer Verkaufsstätte in den bestehenden Bebauungszusammenhang städtebaulich einzufügen. Durch die stadtplanerische Steuerung soll ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Örtlichkeit geleistet werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Es werden keine Kosten erwartet.

### **Zeitplan**

III. Quartal 2016	Aufstellungsbeschluss
III. Quartal 2017	Offenlegungsbeschluss
IV. Quartal 2017	Satzungsbeschluss

### **Anlagen**

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1235 – Uellendahler Straße / südöstlich Kohlstraße
Anlage 02	Demografie-Check