Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.10.2020
	Drucks.-Nr.:	**VO/0842/20** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.11.2020	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
07.12.2020	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1271 - Linderhauser Straße / Wasserspeicher -
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Steuerungen zur Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben in den Gewerbe- und Mischgebieten zur Steigerung der städtebaulichen Attraktivität, insbesondere im Nahbereich des Baudenkmals ehemaliger Wasserspeicher sowie eine Überprüfung und ggf. Erweiterung von wohnbaulichen Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten an der Wittener Straße

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1271 - Linderhauser Straße / Wasserspeicher - erfasst einen Bereich zwischen der Linderhauser Straße, der Straße Im Hölken, der Wittener Straße und der Nordbahntrasse (Dr.-Werner-Jackstädt-Weg) - wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1271 - Linderhauser Straße / Wasserspeicher - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Die Aufstellung der 139. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich zwischen der Linderhauser Straße, der Straße Im Hölken, der Wittener Straße und der Nordbahntrasse (Dr.-Werner-Jackstädt-Weg) - wie in der Anlage 03 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Das Planverfahren zur 139. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 umweltbezogener Informationen verfügbar

sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

5. Die Aufstellung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 112 - Linderhauser Straße - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung

Es wird derzeit in Politik und Öffentlichkeit intensiv über die weitere bauliche Entwicklung in dem Gebiet zwischen Linderhauser Straße und Wittener Straße diskutiert. Dabei steht vor allem die Nachnutzung des denkmalgeschützten Wasserspeichers mit angrenzenden Flächen bis zur Straße Im Hölken im Fokus. Hierzu gibt es massive Kritik an den umfangreichen Geländeveränderungen und der Inbetriebnahme eines Autolagerplatzes durch den Erwerber der ehemaligen WSW-Einrichtungen und Betriebsflächen.

Ebenso werden für die übrigen gemischt genutzten Bereiche des Plangebiets bis zur Wittener Straße ein zunehmender Qualitätsverlust und Störungen der Wohnbevölkerung angezeigt. Auch dort sind es Autolager- und Autohandelsflächen, die dort erheblichen Einfluss nehmen auf das Ortsbild und das Nutzungsgefüge. Um diesen Negativentwicklungen entgegenzuwirken wurden Änderungswünsche am Planungsrecht vorgetragen, um im gesamten Plangebiet neue Impulse zu setzen für ein qualitativ höherwertiges Gewerbe oder auch für eine Stärkung der wohnbaulichen Flächenanteile.

Mehr zu den aktuellen baulichen Entwicklungen bzw. Bauanträgen und den vorgesehenen bauleitplanerischen Steuerungsmaßnahmen werden in Abschnitt III erläutert. Hier folgen zunächst einige Erklärungen, welche grundsätzlichen planerischen Bedingungen für das Plangebiet von Bedeutung sind und welche Zielsetzungen für das neu eingeleitete Planverfahren bestehen.

I Vorausgegangene Erörterungen des Planungsthemas

Bereits in 2018 wurden erste Änderungswünsche durch den Bürgerverein Nächstebreck und die Bezirksvertretung Oberbarmen angeregt. Die Verwaltung hatte daraufhin zu einer Großen Anfrage der CDU-Fraktion im Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen Stellung genommen - Sitzung 08.11.2018, Drucksache VO/0730/18/1-A.

Die darin zum Ausdruck gebrachten Positionen der Verwaltung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

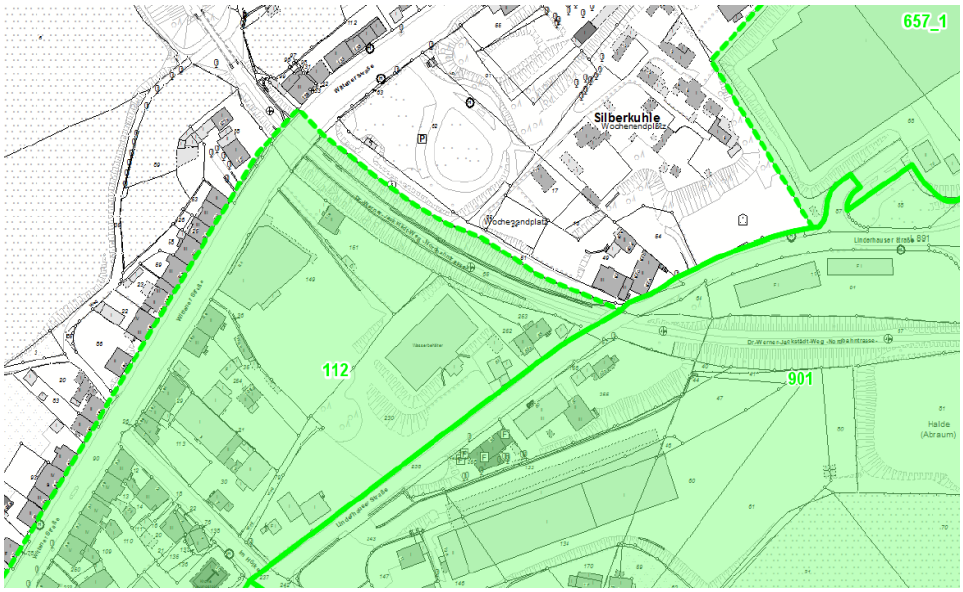
- Denkmalrecht: Für den mittlerweile unter Denkmalschutz gestellten Wasserspeicher sollen qualitativ höherwertige Nachfolgenutzung gesucht werden. Die Nachnutzungen und Umbauten müssen eng mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.

- Planungsrecht: Aus Sicht der Verwaltung sollte grundsätzlich an den geltenden im Bebauungsplan 112 verankerten planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten angefragten Abschnitt beiderseits der Linderhauser Straße festgehalten werden, da bei einem Wechsel von Gewerbe zu Wohnen insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe immissionsrechtlich eingeschränkt oder gar verdrängt werden könnten. Zudem würden bestehende Gewerbeflächenangebote mit sehr guter verkehrlicher Anbindung verloren gehen, dies vor dem Hintergrund knapper Gewerbeflächen in Wuppertal (Flächenkonto, Gewerbeflächenbilanz).

- Potentialflächen für Wohnungsbau: Ein Wechsel von Gewerbe zu Wohnen bzw. eine teilweise Ergänzung von Wohnbebauung kommen allenfalls in den nördlichen Hangbereichen zur Wittener Straße in Betracht, da dort bereits Durchmischungen von Gewerbe und Wohnen vorhanden sind. Diese Überlegungen setzen jedoch genauere Prüfungen voraus, damit die Schutz- und Ansiedlungszonen von Gewerbebetrieben in dem Plangebiet und Umfeld aufgezeigt werden können. Daran gemessen könnten dann ggf. Wohnbauergänzungen bestimmt werden. (Hinweis: Der Bereich Buswendeschleife Silberkuhle nördlich der Nordbahntrasse wird für das vorliegende Planverfahren 1271 erst einmal ausgeklammert, da dieser Bereich in einem eigenständigen Planverfahren behandelt werden sollte.)

Hier nachfolgend zum besseren Verständnis der Örtlichkeit zwei Abbildungen mit Eintragung der geltenden Plangebiete und ein Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 112 - Linderhauser Straße -. Zudem ist ein Luftbild mit Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans 1271 als Anlage 02 zur Drucksache beigefügt.

Abb. 1: Übersicht mit Darstellung der gültigen Bebauungspläne



In der Karte ist der Standort des Wasserbehälters an der Linderhauser Straße erkennbar sowie die für den Betrachtungsraum gültigen Bebauungspläne 112, 901 und 657/1. Die baulichen Strukturen beiderseits der Linderhauser Straße mit ihren etwas diffus verteilten kleinen und großen Gewerbebetrieben unterscheiden sich recht deutlich von dem durch Straßenrandbebauung geprägten Verlauf der Wittener Straße.

Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan 112 mit umliegenden Darstellungen des FNP

Wie aus der Abbildung ersichtlich, ist der im Bebauungsplan 112 eingetragene Wasserspeicher als Gemeinbedarfsfläche für Versorgungszwecke festgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung des Wasserbehälters kann im Wege der planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann. Die Südseite der Linderhauser Straße ist im benachbarten Bebauungsplan 901 als Gewerbegebiet festgesetzt.

- Handlungsprogramm Gewerbe: Der Standort Linderhauser Straße / Wittener Straße ist Teil des im Jahr 2018 durch den Rat beschlossenen Handlungsprogramms Gewerbeflächen. Hierin ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes 112 (MI für die nördliche Teilfläche, GE für die südliche Teilfläche) bekräftigt worden. Eine Änderung der städtebaulichen Ziele im Speziellen und eine Abkehr von der grundsätzlichen Handlungsstrategie Gewerbeflächen konsequent zu schützen, bedeutet insofern eine grundlegende Abweichung vom beschlossenen Handlungsprogramm.

II Einleitung eines neuen Bebauungsplanes 1271 und Änderung des FNP

Diese Ausführungen zeigen, dass eine generelle Auseinandersetzung mit den Nutzungsstrukturen im gesamten Plangebiet erforderlich werden. Dazu müssen unter anderem die immissionsschutzrechtlichen Bedingungen und Genehmigungslagen genauer erfasst werden, damit ggf. die Spielräume für weitere Wohngebietsergänzungen herausgearbeitet werden können. Das Plangebiet muss insgesamt, so auch in den gewerblichen Teilräumen attraktiver werden. Dazu ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes das geeignete Mittel.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1271 - Linderhauser Straße / Wasserspeicher - erfasst den Bereich zwischen der Linderhauser Straße, der Straße Im Hölken, der Wittener Straße und der Nordbahntrasse (Dr.-Werner-Jackstädt-Weg). Der alte Bebauungsplan 112 - Linderhauser Straße - soll für das Gebiet des neuen Bebauungsplanes aufgehoben werden. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wird im Normalverfahren betrieben.

Folgende Planungsziele und Aufgaben bestehen für das neue Planverfahren 1271:

- In den nordwestlichen Teilräumen zur Wittener Straße sollen nach Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Bindungen auch Wohnbauergänzungen möglich werden. In den weiterhin gewerblich nutzbaren Teilbereichen der Mischgebiete sollen künftig keine offenen Lagerplätze bzw. Außenverkaufsflächen zulässig sein. Hierdurch soll das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe verträglicher werden.

- Die Gewerbegrundstücke entlang der Linderhauser Straße sollen höherwertiger und städtebaulich ansprechender genutzt werden, dies auch wegen der Wirkungen auf den denkmalgeschützten Wasserspeicher und die Nähe zur Nordbahntrasse. Konkret lässt sich für die Gewerbegebiete zum Aufstellungsbeschluss bereits jetzt benennen, dass künftig keine offenen Lagerplätze bzw. Außenverkaufsflächen zulässig sein sollen.

- Weiterhin ist in dem Planverfahren für alle Baugebiete zu prüfen, ob und inwieweit Steuerungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten getroffen werden sollen.

- Für die Verkehrsflächen bzw. den Querschnitt der Linderhauser Straße ist zu prüfen, ob auf der Nordseite ein Geh- und Radweg ausgebaut werden soll, damit auch im Sinne der Schulwegsicherung eine gefahrenfreie Anbindung der Nordbahntrasse mit den Wohnbauquartieren im Süden und Westen sichergestellt werden kann.

Die 139. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB betrieben, weil in das grundsätzliche Nutzungsgefüge des FNP nicht eingegriffen werden soll. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Es entfallen künftig die Darstellungen für den Gemeinbedarf Versorgungsflächen (Wasserspeicher und Pumpenhaus in dem beigefügten Anlageplan 03 in Gelb eingetragen), weil die technischen Anlagen schon lange Zeit nicht mehr benötigt werden.

III Steuerungsmaßnahmen zu den aktuellen Bauanträgen

Der Unteren Bauaufsicht Wuppertal liegen aktuell zwei Anträge für das ehemalige WSW-Grundstück an der Linderhauser Straße 53 vor:

1. Antrag für die bereits ungenehmigt durchgeführten Geländeveränderungen und Errichtung eines Lagerplatzes für PKW
2. Nutzungsänderung des ehemaligen Pumpenwerks in KFZ-Aufbereitung und Wagenpflege

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde von den Steuerungsmöglichkeiten der Bauleitplanung Gebrauch machen, wenn durch ein Bauvorhaben die Umsetzung der Planungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht werden würde.

Der beantragte Lagerplatz für PKW steht den Zielen einer qualitätsvollen, gewerblichen Entwicklung in dem Nahbereich des denkmalgeschützten Wasserspeichers entgegen, so dass das Vorhaben zunächst für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt werden kann. Anschließend kann zur Sicherung der gemeindlichen Planung eine Veränderungssperre für das Grundstück als Satzung erlassen werden. Somit kann die Gemeinde nach dem Aufstellungsbeschluss unmittelbar handeln.

Die Nutzungsänderung des ehemaligen Pumpenwerks in eine KFZ-Aufbereitung und Wagenpflege ist nach Vorprüfung der Unteren Bauaufsicht grundsätzlich genehmigungsfähig und würde auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplans vermutlich weiterhin zulässig bleiben, weil ansonsten die Einschränkungen in die Gewerbeausübung zu weit gingen.

Für den denkmalgeschützten Wasserbehälter liegt noch kein Antrag vor. Jede Art der Nachfolgenutzung erfordert zunächst eine aufwendige Sanierung. Die Vorhaben sind eng mit der Unteren Denkmalbehörde in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren abzustimmen.

Kosten und Finanzierung
Der Gemeinde entstehen durch das Planverfahren keine investiven Kosten. Erforderlich werdende Gutachterkosten sind durch die Planungsverwaltung zu tragen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss im	4. Quartal 2020
Offenlegungsbeschluss im	4. Quartal 2021
Satzungsbeschluss im	3. Quartal 2022

Anlagen
01 - Lageplan mit Geltungsbereich
02 - Luftbild mit Geltungsbereich
03 - Geltungsbereich der 139. Änderung des FNP
04 - Bebauungsplan 112 - Linderhauser Straße -