

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.03.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0330/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>20.04.2021</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.04.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 622 A 2 - Haderslebener Str. -          3. Änderung des Bebauungsplanes          (mit Flächennutzungsplanberichtigung 141 B)          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Ermöglichung einer Parkplatzüberbauung und Anpassung des Planrechtes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622 A 2 - Haderslebener Str. - erfasst den Baublock zwischen B 7, beidseitig der Besenbruchstr. bis zur Wittensteinstr. einschließlich der Parkplatzfläche und verläuft in der westlichen Abgrenzung mit dem Verlauf der Abgrenzung des rechtskräftigen Planes durch den Baublock von der Haderslebener Str. bis zur Einmündung der Besenbruchstr., in östlicher Abgrenzung mit dem hinteren Verlauf der Gewerbeflächen an der Besenbruchstr. ohne die Grundstücke an der Unionstr., wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622 A 2 - Haderslebener Str. - 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. 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 soll durchgeführt werden.

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

Der Anlass für die Planänderung ist bereits im Jahr 2018 angeregt worden, da der mangelnde Ausbauzustand des städtischen Parkplatzes an der Haderslebener Str./ Ecke Wittensteinstr. Anlass zum Handlungsbedarf gab. Da kein Ausbau der Parkplatzfläche mit derzeit ca. 35 Stellplätzen vorgesehen ist, wurde die Veräußerung bzw. eine höherwertigere Entwicklung vorgeschlagen. Wenngleich seinerzeit im Zuge des Ausbaues der B 7 diese Fläche vom damaligen Eigentümer explizit zur Errichtung von Stellplätzen angekauft wurde, soll nunmehr eine Rückabwicklung – diesmal mit dem Nachfolgeeigentümer – vollzogen werden. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Konzept des vorherigen Eigentümers mit dem Planungsziel „Wohnen und Arbeiten am Besenbruch“ vorgestellt. Änderungen im Vergaberecht führten seinerzeit zum zeitlichen Verzug.

Aus der Zeit der Produktion durch die Firma Rittershaus & Blecher stammen die ursprünglichen Gewerbegebietsfestsetzungen, die mittlerweile nicht mehr zeitgemäß sind. Durch die Aufwertung der ehemaligen Produktionsgebäude in höherwertige, ausschließlich mischgebietsverträgliche Nutzungen, soll nunmehr eine gebotene Anpassung des Planungsrechtes erfolgen, damit nachfolgende Bauanträge mit Wohngebietsanteilen nicht länger erschwert werden.

Im Zuge dessen kann auch die Aufhebung der Parkplatzausweisung zugunsten des durch den neuen Eigentümer weiter verfolgten Bebauungskonzeptes erfolgen, dass zuletzt im Gestaltungsbeirat am 11.02.2021 mit positivem Votum diskutiert wurde. Das im Gestaltungsplan vorgestellte Bebauungskonzept soll im Sinne der vorgestellten Konzeption gemäß Anlage 02 weiterverfolgt werden, wobei Detailregelungen über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen sollen, sofern dies nicht über Festsetzungen im Rechtsplan gesichert werden kann. Eines der zentralen Voraussetzungen für eine Veräußerung der Parkplatzfläche ist der Nachweis eines Anteiles von öffentlichen Stellplätzen, da auf diese nicht gänzlich verzichtet werden kann. Der seinerzeit durch den Ankauf beabsichtigte Nachweis von Stellplatzflächen ist auch aus heutiger Bedarfslage heraus noch aktuell. Insofern muss nach wie vor neben dem privaten Stellplatzanteilen auch der öffentliche Bedarf im Zuge der Baurechtschaffung gesichert werden, was aber auch aus ersten Gesprächen mit dem Vorhabenträger umgesetzt werden soll, zumindest wurde dahingehend Zustimmung signalisiert.

Die Anpassung des Planungsrechtes von Gewerbe zu Mischgebiet soll mit möglichst wenig Verfahrensaufwand erfolgen, d.h. es soll lediglich die Art der Nutzung von Gewerbegebietsfestsetzung zu Mischgebiet gemäß den in der BauNVO vorgegebenen Ausnutzungsziffern erfolgen und die Parkplatzfläche zugunsten einer zu bebauenden Fläche gemäß vorliegendem Entwurf ausgewiesen werden, ansonsten werden die Bauflächen nicht weiter reglementiert werden, sodass der bereits eingeleiteten weiteren städtebaulich positiven Entwicklung des Baublockes kein Planungsrecht entgegensteht.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung entsprechend angepasst. Die Gemeinbedarfsfläche entfällt, ebenso die Darstellung als Gewerbefläche. Stattdessen soll der Baublock als gemischte Baufläche dargestellt werden.

### **Kosten und Finanzierung**

Evtl. Aufwand für notwendige Gutachten kann durch die Einnahmeerwartung aus der Veräußerung der städtischen Fläche vermutlich mehr als ausgeglichen werden.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss: 2. Quartal 2021  
Offenlegungsbeschluss: 2. Quartal 2022  
Satzungsbeschluss: 3. Quartal 2022

### **Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereich der Planänderung

Anlage 02: Darstellung der geplanten Parkplatzüberbauung

Anlage 03: Übersichtsplan der Flächennutzungsplanberichtigung