

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Caroline Kussauer
	Telefon (0202)	+49 202 563 6834
	Fax (0202)	+49 202 563 8035
	E-Mail	caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.10.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/1347/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.10.2021	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
04.11.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1266 - Nördlich Tescher Treppe - (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 140B) - Offenlegungsbeschluss -		

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Er erfasst den Großteil der nördlich der Tescher Treppe gelegenen Grundstücke Bahnstraße 56a und Bahnstraße 56b – wie in Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein (s. Anlage 02).
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – einschließlich der Begründung (s. Anlage 03 - 05) wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war der eingereichte Antrag auf Nutzungsänderung der Maschinenfabrik Bahnstraße 56b in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen (am 09.03.2020) sowie die vorherrschende Gewerbeflächenknappheit in Wuppertal. Da die aktuelle Bilanzierung des Gewerbeflächenpotenzials in Wuppertal zeigt, dass sich das 2017 ermittelte Potenzial von ca. 179,3 ha (März 2017) auf ca. 128,45 ha (März 2020) reduziert hat, steht der Schutz vorhandener Gewerbeflächen verstärkt im Fokus.

Das Grundstück ist Teil des Standorts Bahnstraße / Tescher Treppe, der als Potenzialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus 2017 und 2020 (Drucksache Nr. VO/0901/16 und Nr. VO/0498/20) und im Handlungsprogramm Brachflächen aufgeführt ist. Beide Programme räumen dem Schutz von Gewerbeflächen die höchste Priorität ein. Dazu führt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus: „Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein. (...) Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein.“

Um den Handlungsempfehlungen des Handlungsprogramms Gewerbeflächen zu folgen, wurde am 11.05.2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – gefasst. Bisher entscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben am Standort auf Grundlage von § 34 BauGB; die beantragte Nutzungsänderung wäre demnach derzeit voraussichtlich zulässig. Durch die Genehmigung des Antrags auf Umnutzung der Maschinenfabrik Bahnstraße 56b in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen ginge die Fläche möglicherweise dauerhaft für eine gewerbliche Nutzung verloren. Der Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – bezweckt als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB die gewerbliche Nutzung am Standort durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zu sichern. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen wird auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt, wobei hier nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Störfallbetriebe, die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise zulässig sind nur die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebswohnungen und Einzelhandelsnutzungen, die in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen. Durch die Einschränkung des zulässigen Gewerbes, werden die angrenzenden sensiblen Nutzungen geschützt und es wird sichergestellt, dass trotz der Lage angrenzend an ein Wohngebiet keine Immissionskonflikte auftreten. Im Übrigen soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB entscheiden.

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern gem. Grundsatzbeschluss des Rates zur Dachbegrünung in Wuppertal – VO/0782/19 im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch soll

bei Neubau oder Gebäudeaufstockung eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation herbeigeführt werden.

Zur Sicherung der Planung wurde das beantragte Vorhaben zurückgestellt und eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB durch den Rat der Stadt Wuppertal am 10.05.2021 beschlossen und am 26.5.2021 im Stadtboten bekannt gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Bei der Änderung handelt es sich in erster Linie um eine redaktionelle Änderung, da der bisherige Geltungsbereich an seiner östlichen Grenze den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 270 – Natrather Straße – im Grenzbereich überlagerte. Es handelte sich bei der wegfallenden Fläche um Teilbereiche des privaten Weges bzw. um Teile der Flurstücke 1 und 2 in der Gemarkung Vohwinkel, Flur 49. Eine Einbeziehung des privaten Weges in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich, da ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan 270 – Natrather Straße – festgesetzt und grundbuchrechtlich gesichert ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Mischgebiet dar. Im Wege der Berichtigung 140B gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Darstellung mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – in gewerbliche Baufläche geändert (s. Anlage 06).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 01.03.2021 bis 19.03.2021 durch einen Aushang im Rathaus Barmen sowie durch die Bereitstellung der Unterlagen im Internet statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gewürdigt und finden sich in der Anlage 02 zu dieser Beschlussvorlage. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf eine Aktion, bei der über 1000 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürgern gesammelt wurden, die eine Niederlassung des Vereins im Geltungsbereich unterstützen.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzung einer Fläche im Innenbereich planungsrechtlich gesteuert. Die Sicherung der Fläche für gewerbliche Nutzungen soll ein Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs leisten. Hierdurch wird die notwendige Neuversiegelung von Flächen reduziert. Die derzeit auf der Fläche vorhandenen Gebäudebestände wurden bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt; möglich ist eine Nachnutzung des Bestandes und damit auch die Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Ressourcen. Da die Fläche zentral im Siedlungsgefüge gelegen ist, verfügt sie über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und eine gute fußläufige Erreichbarkeit. Mögliche Arbeitsplätze sind daher im Sinne einer nachhaltigen Mobilität gut zu erreichen. Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung wird eine

Dachbegrünung festgesetzt. Mikroklimatisch wird damit eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgenommen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss I. Quartal 2021

Rechtskraft I. Quartal 2021

Anlagen

Anlage 01 Änderung Geltungsbereich

Anlage 02 Würdigung

Anlage 03 Begründung

Anlage 04 Bebauungsplan

Anlage 05 Festsetzungen und Hinweise

Anlage 06 Flächennutzungsplanberichtigung