Anlage 02 zur VO/0035/22

Bebauungsplan 1265 – Gewerbegebiet Spitzenstraße –

und

Flächennutzungsplanänderung 134 – Gewerbegebiet Spitzenstraße –

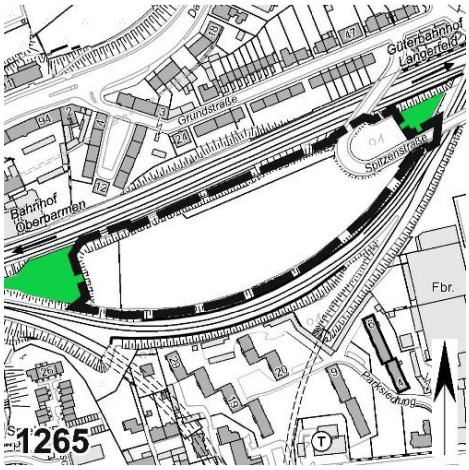
Kurzbegründung zum Aufstellungsbeschluss

Stand: Februar 2022

Inhalt

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass und Ziel der Planung 3
3. Formelles Planverfahren 3
4. Planungsrechtliche Situation 4
   4.1. Landes- und Regionalplanung 4
   4.2. Flächennutzungsplan 4
   4.3. Bebauungsplan / Fluchtlinienpläne 4
   4.4. Landschaftsplan 5
   4.5. Handlungsprogramme 5
5. Bestandsbeschreibung und erste Überlegungen zu Regelungen im Bebauungsplan 5
   5.1. Städtebauliche Situation 5
   5.2. Technische Infrastruktur 6
   5.3. Soziale Infrastruktur 6
   5.4. Umweltthemen / Boden 7
   5.5. Notwendige Fachgutachten / Studien / Nachweise 8

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt an der Spitzenstraße im Wuppertaler Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg und ist eingebettet in die Gleisstränge

- der Verbindung von Hagen nach Wuppertal im Norden sowie
- der nach Süden abzweigenden Trassen und
- des östlich gelegenen Gleisanschluss des Containerbahnhofs Wuppertal-Langerfeld an die o.g. Hauptstrecke.

Über die Einbeziehung der grün unterlegten, gärtnerisch genutzten Bereiche, die im Westen an die Gewerbebrache angrenzen, sowie die Fläche in der Spitzkehre samt angrenzender grün unterlegter gärtnerisch genutzter Fläche wurde bereits mit der Bahn gesprochen. Die Bahn stimmt lediglich der Einbeziehung der westlichen Fläche zu.

2. Anlass und Ziel der Planung

Das ehemalige Gewerbeareal liegt seit Jahren weitestgehend brach.
Im Zuge der Suche nach einen Gesamtschulstandort im Osten Wuppertals war auch diese Fläche im Gespräch. Sie kommt nun aber nicht mehr in Frage.



Deshalb soll die aktuell mindergenutzte, von den ehemaligen Aufbauten freigeräumte und bodensanierte Gewerbebrache als Gewerbeareal wiedergenutzt werden. Der westlich angrenzende, bahneigene, gärtnerisch genutzte Bereich soll im Zuge der Flächenneuordnung überplant und als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.
Vorgesehen ist derzeit ein Angebotsplan und keine Planung für einen konkreten Investor. Ob sich ein Unternehmen oder mehrere ansiedeln werden, ist noch nicht geklärt, ggf. kann es zu einer Unterteilung in mehrere Grundstücke mit interner (nicht öffentlicher) Erschließung kommen.
Zwei mögliche Strukturkonzepte sind als Anlage beigefügt. Sie zeigen neben der Erschließung auch mögliche Parzellierungen auf.

3. Formelles Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan soll eine ehemals gewerblich genutzte Fläche samt einem gärtnerisch genutzten Bereich insgesamt planungsrechtlich als Gewerbefläche entwickelt werden.

Wenngleich es sich mittels des Planverfahrens um eine Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche und um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt, wird von einem Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Gründe sind die in den Punkten 5.4 und 5.5 beschriebenen Themen, die die Durchführung des Planverfahrens als Normalverfahren erforderlich machen.

Die Flächennutzungsplanänderung 134 (FNP) ist notwendig, da die gärtnerisch genutzte Fläche im gültigen FNP als Bahnanlage dargestellt ist.
Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sind der Vorlage als Anlage 02 beigefügt und soweit von grundlegender Bedeutung in dieser Begründung eingearbeitet. Eine formelle Würdigung der Stellungnahmen erfolgt im Zuge des Offenlegungsbeschlusses.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung



Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Wesentlichen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP) und im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) formuliert.

Wuppertal ist diesbezüglich im LEP die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ballungskerns Wuppertal.

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist die ehemalige Gewerbefläche als ASB und die plangebietsumrandenden Gleisanlagen sowie das bahneigene gärtnerisch genutzte Areal als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal vom 17.01.2005 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1265 das ehemalige Gewerbeareal als Gewerbegebiet und die gärtnerisch genutzten Flächen – wie auch die benachbarten Gleisanlagen – als Bahnanlage dar.

4.3. Bebauungsplan / Fluchtlinienpläne

Für das Gebiet des Bebauungsplanes 1265 gibt es bisher kein verbindliches Planungsrecht durch einen Bebauungsplan.
Auf Grund der Größe des Plangebiets und der Lage zwischen den Bahngleisen wird das Plangebiet aktuell als Außenbereich eingestuft.
Zur Realisierung einer gewerblichen Nutzung ist deshalb Planungsrecht durch die Aufstellung der hier zur Beschlussfassung anstehenden Planverfahren zu schaffen.

Im Umfeld des Plangebietes sind durch die in der nebenstehenden Übersicht grün unterlegten Planverfahren



- 321 und 322 die Straßenbegrenzungen der Dahler Straße;
- 989 die wohnbauliche Entwicklung samt notwendiger Erschließungswege und
- 276 die Wohn- und Mischgebietsentwicklung samt Erschließung geregelt.
- Für den Bebauungsplan 774 wurde im Juni 2017 ein Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung gefasst. Ziel des 1989 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 774 war laut Satzungsbeschluss (VO/1791/87) die Förderung der Einzelhandelskonzentration um den Langerfelder Markt sowie die Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen zur Erhaltung von Arbeitsplätzen. Diese Zielsetzung ist inzwischen überholt, die gewerbliche Nutzung zum großen Teil aufgegeben. Parallel zu diesem Aufstellungsbeschluss zum 1265 wird deshalb der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1246 (VO/0036/22) gefasst. Dessen Ziel ist es, das Plangebiet im Wesentlichen wohnbaulich zu entwickeln, wobei sowohl die denkmalgeschützten Gebäude an der Langerfelder Straße als auch die unmittelbar an der Spitzenstraße angrenzenden Flächen Mischstrukturen aufweisen sollten. Zudem ist die Langerfeldtrasse in der Planung zu berücksichtigen, eine fußläufige Durchlässigkeit in Richtung Langerfelder Markt zu gewährleisten und die Zuwegungen zu den Gewerbebetrieben planungsrechtlich sicher zu stellen.

4.4. Landschaftsplan

Für den Planbereich existiert kein Landschaftsplan. Die Fläche unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

4.5. Handlungsprogramme

Das Wuppertaler Handlungsprogramm Gewerbeflächen (aufgestellt 2011, letztmalig fortgeschrieben im Jahr 2020 mittels der VO/0498/20) zeigt den bestehenden Flächenbedarf in Wuppertal auf. Der aktuelle Quartalsbericht zum Handlungsprogramm (VO/1090/21) enthält eine Kurzinformation zur Fläche Spitzenstraße/ Bahn und dem Stand der Entwicklung.
Im Handlungsprogramm Brachflächen ist die ehemalige gewerbliche genutzte Fläche als Brache mit einer gewerblichen Nutzungsperspektive eingestuft.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist geprägt durch die umliegenden Gleisstränge und die daran anschließende nördlich und südwestlich liegende, bereits bestehende Wohnbebauung. Südlich existieren Planungen für die Umwandlung eines Gewerbegebietes in ein neues Wohngebiet. Dazu ist ebenfalls ein Bauleitplanverfahren erforderlich (siehe dazu auch Punkt 4.3).

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes 1265 erfolgt über die Spitzenstraße, deren Spitzkehre das große zusammenhängende westliche Gewerbeareal von einem kleineren innerhalb der Kehre liegenden Bereich trennt.



Die in den Bebauungsplan aufzunehmende bahneigene Fläche mit gärtnerischer Nutzung weist eine Dreiecksform auf. Sie wird an zwei Seiten von Bahngleisen begrenzt und schließt unmittelbar an das ehemalige Gewerbeareal an. Die Zuwegung erfolgt von der Spitzenstraße (nördliche Seite der Spitzkehre) über einen zwischen den Gleisen und der Gewerbefläche liegenden Fußweg.

Aktuell wird ein Teilbereich der Gewerbebrache von einer Bauunternehmung genutzt.

5.2. Technische Infrastruktur

a) Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Spitzenstraße erschlossen. Mittels eines Verkehrsgutachtens werden notwendige Maßnahmen zur gefahrlosen Anbindung ermittelt. Dies betrifft neben dem motorisierten Verkehr insbesondere auch den Radverkehr, der durch die zukünftig vorbeiführende Langerfeldtrasse in einer nicht unerheblichen Größenordnung auf der Spitzenstraße im Bereich des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten sein wird.

b) ÖPNV-Anbindung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Langerfeld, der durch die S8 angefahren wird, und Langerfeld an den Wuppertaler Hauptbahnhof sowie in Richtung Hagen anbindet.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich am Langerfelder Markt (ca. 400 m Luftlinie zw. Plangebiet und Haltestelle) sowie an der Kohlenstraße (ca. 340 m Luftlinie zw. Plangebiet und Haltestelle).

c) Entwässerung

In der Spitzenstraße sind R- und S-Kanäle vorhanden.

Der S-Kanal weist keine hydraulische Überlastung auf. Daher kann das Gewerbegebiet an den Schmutzkanal angeschlossen werden, solange es sich nicht um abwasserintensive Betriebe wie z.B. eine Großwäscherei handelt.

Laut VerDIS (Versiegelungs-Daten-Informationssystem) war das frühere Kabelwerk direkt an den in der nördlichen Böschung verlaufenden Schwelmestollen angebunden.

Ein Anschluss des Gewerbegebietes an den R-Kanal in der Spitzenstraße ist aus hydraulischen Gründen mit dem derzeitigen Profil von DN 200 nicht möglich. Bei einer 50%igen Versiegelung der Erschließungsfläche wäre der R-Kanal auf DN 400 zu vergrößern.

Für die Erschließung des Geländes soll eine Entwässerungsstudie erstellt werden. Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades (Gründach, offen-poriges/breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, Brauchwassernutzung etc.) und eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort, wenn aufgrund der vorhandenen Untergrundsituation möglich, werden geprüft.

5.3. Soziale Infrastruktur

a) Kindergärten:

Südlich der Langerfelder Straße bestehen sowohl konfessionelle als auch städtische Kindertageseinrichtungen. Zudem ist an der Spitzenstraße eine Einrichtung geplant.

b) Grundschule:
Die nächstgelegenen Grundschulen sind die kath. Grundschule Windthorststraße (ca. 1,26 km Luftlinie zum Plangebiet), ev. Grundschule Dieckerhoffstraße (ca. 1,26 km Luftlinie zum Plangebiet) sowie die Fritz-Harkort-Schule (ca. 1,56 km Luftlinie zum Plangebiet).

c) Schulen der Sekundarstufen I und II:
Entsprechende Schulen liegen nördlich der B7.

d) Spielplatzsituation:
Die nächst gelegenen Spielplätze befinden sich an der Dorfwiese, dem Jugendzentrum Spitzenstraße sowie der Arnsbergstraße.

5.4. Umweltthemen / Boden

a) Klima:
Details siehe Anlage 03 Seite 9.
Ein Klimagutachten ist erforderlich.

b) Artenschutz:
Details siehe Anlage 03 Seite 9.
Auf Basis der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe I sind weitergehende Untersuchungen erforderlich (Artenschutzprüfung Stufe II).

c) Bodenbelastung:
Details siehe Anlage 03 Seite 9ff.

d) Baugrund
Details siehe Anlage 03 Seite 11.

e) Bergbau
Details siehe Anlage 03 Seite 12.
Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

f) Hochwasserschutz / Niederschlagswasser
Details siehe Anlage 03 Seite 12.

g) Lärm und sonstige Emissionen
Details siehe Anlage 03 Seite 12.
Da der 100 m-Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe stark unterschritten wird, werden aus Immissionsschutzgründen nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sein. Es sind zudem Regelungen gemäß Abstandserlass vorgesehen. Beabsichtigt ist der generelle Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I bis VI. Betriebe der Abstandsklasse VII werden nur ausnahmsweise zugelassen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Sachverständigengutachten beigebracht werden.

h) Störfallschutz
Details siehe Anlage 03 Seite 12.
Störfallrelevante Betriebsformen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.5. Notwendige Fachgutachten / Studien / Nachweise

Auf Grund der bisher vorliegenden Informationen zum Bebauungsplangebiet werden die nachfolgend aufgeführten Ausarbeitungen notwendig:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Klima- und Luftgutachten
- Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986 Teil 100
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungsstudie
- Lärmgutachten