

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Falk 563 5409 Michael.Falk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.03.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0170/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.05.2022	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
24.05.2022	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
09.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - 4. Änderung - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Planungsrechtliche Anpassung der Festsetzungen an aktuelle Entwicklungen

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - entspricht dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 1066 und erfasst einen Bereich zwischen der Landstraße L 417/ 419 (Parkstraße / Oberbergische Straße) im Süden, dem Naherholungsgebiet Scharpenacken und der Kleingartenanlage am Scharpenacker Weg im Norden, dem Schliemannweg im Westen und dem Sportplatz des TSV 05 Ronsdorf im Osten – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren 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 von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

Keine

Unterschrift

Minas

Begründung

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Stadtbezirke Ronsdorf und Barmen. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan 1066 – Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) – entspricht dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 1066; dessen äußere Grenzen des Geltungsbereichs bleiben unverändert. Von der Änderung sind verschiedene Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs betroffen, wie in Anlage 02 näher dargestellt.

Anlass:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde seit der letzten 3. Änderung vom 09.10.2013 auf einigen Flächen neue Bebauung realisiert; derzeit liegen zudem neue Bauanträge vor. Diese sind teilweise geeignet, städtebauliche Spannungen hervorzurufen, sodass ein Planerfordernis bereits vorliegt oder möglicherweise in absehbarer Zeit ausgelöst werden wird. Aktuell liegt dem Ressort 105 – Bauen und Wohnen – eine Anfrage für eine Hotelerweiterung vor. Weiterhin liegen Bauanträge für den Bau einer Halle im Gewerbegebiet Heinz-Fangman-Straße und den damit verbundenen bauvorbereitenden Arbeiten vor, welches an ein überwiegend durch Wohnen geprägtes Mischgebiet angrenzt. Für beide Vorhaben ergibt sich Überprüfungs- und ggf. Änderungsbedarf der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Außerdem ergeben sich Anpassungen des Planungsrechts aufgrund tatsächlich eingetretener Entwicklungen, wie bspw. formelle Festsetzungen oder Aufhebungen von Verkehrsflächen im Plangebiet. Eine genauere Auflistung derzeitig absehbarer Änderungen ist dem nachfolgenden Abschnitt zu entnehmen.

Ziel:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 1066 - Engineering Park Wuppertal (GOH-Kaserne) - hat Anpassungen des Planungsrechts zum Inhalt, um – nach einer zeitlichen Phase der baulichen Entwicklung – die zukünftige bauliche Nutzung sowohl bereits bebauter als auch unbebauter Flächen städtebaulich neu zu entwickeln und zu ordnen.

Folgende Anpassungs- und Überprüfungsbedarfe sind zu nennen (vgl. Anlage 02):

1. Aufhebung der Festsetzung einer Verkehrsfläche, Harald-Leipnitz-Straße

Im Mischgebiet Harald-Leipnitz-Straße, in Höhe des Hauses Nr. 23, Flurstück 337 soll die Festsetzung der Verkehrsfläche (Fußweg) aufgehoben werden. Der ursprünglich vorgesehene Fußweg hätte aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht barrierefrei gebaut werden können und wurde deswegen nie realisiert. Die Fläche wurde zwischenzeitlich an einen privaten

Grundstückseigentümer übertragen. Die Aufhebung erfolgt im Nachgang zwecks formeller Bereinigung des Planungsrechts.

2. Anpassung des Planungsrechts im festgesetzten Gewerbegebiet (GE); hier Baufeld GE4

An das an der Heinz-Fangman-Straße gelegene, festgesetzte Gewerbegebiet, hier Baufeld GE4 (Planteil 1), grenzt nördlich das Mischgebiet MI1 an. Die ursprüngliche Planabsicht für dieses Mischgebiet bestand darin, aus Gründen nachbarrechtlicher Belange eine abgestufte Gliederung zwischen dem davon nördlich liegenden, allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet (welches im Baufeld GE4 Gegenstand des Änderungsverfahrens ist) zu schaffen. Entgegen dieser Planabsicht ist in dem Mischgebiet jedoch eine faktisch überwiegende Wohnbebauung entstanden. Daraus ergeben sich planerische Überlegungen zu Anpassungsbedarfen für die Festsetzungen im bisher noch unbebauten Baufeld GE4. Dem Ressort 105 liegen für dieses Baufeld derzeit zwei Bauanträge vor, ein Bauantrag für bauvorbereitende Maßnahmen (Bodenbewegungen) und ein Hauptantrag zur Errichtung einer Gewerbehalle.

Selbst wenn beide Bauanträge planungsrechtlich zulässig wären, würde durch die zu erwartenden negativen Einflüsse auf die Nachbarschaft möglicherweise bereits ein Planerfordernis entstehen. Die derzeit geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind rechtskräftig. Dennoch gilt es die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Verhinderung städtebaulicher Spannungen ergebnisoffen zu prüfen.

3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Busverknüpfungshaltestelle – Heinz-Fangman-Straße, Baufeld GE12

Für das Baufeld GE12 ist eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Diese ist jedoch noch nicht in Kraft getreten, weil diese Fläche zusätzlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Busverknüpfungshaltestelle – nach § 9 Abs. 2 BauGB temporär festgesetzt ist (Vorhaltefläche). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wuppertal und wird für die Einrichtung einer Busverknüpfungshaltestelle benötigt. Das Gewerbegebiet GE12 tritt damit gemäß Festsetzung 10.9 des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans auch zukünftig nicht in Kraft. Stattdessen ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Busverknüpfungshaltestelle – dauerhaft festzusetzen, da das planerische Ziel einer Busverknüpfungshaltestelle nach wie vor gegeben ist.

4. Anpassung der Straßenbegrenzungslinien Heinz-Fangman-Straße

Nach dem Bau der Heinz-Fangman-Straße (Planteil 1) weichen die tatsächlich vorhandenen Geometrien in wenigen Bereichen (Randbereiche der Baufelder GE4 und GE12 sowie evtl. im Bereich der Querschnittsreduktion in Höhe der Hausnr. 61) möglicherweise von der ursprünglichen Erschließungsplanung ab. Daher ist der Bestand vermessungstechnisch aufzunehmen und die Straßenbegrenzungslinien sind im Bebauungsplan ggf. neu festzusetzen.

5. Sicherung der Erschließung für die Häuser Oberbergische Straße mit den Hausnummern. 257 und 259 im Zuge des Ausbaus der L418/419

Die heutige Erschließung der Grundstücke erfolgt von der L418/419 (Parkstraße/ Oberbergische Straße) her. Mit dem Ausbau der L418/419 entfällt diese Zufahrtsmöglichkeit, sodass die Erschließung über die Heinz-Fangman-Straße zu sichern ist (s.u. „Planungsrechtliches Verfahren“). Die Belange der Feuerwehr und die Entwässerung für diese Grundstücke sind zu prüfen; bei Regenwasserversickerung auf den Grundstücken kommt ggf. die Erstellung eines Versickerungsgutachten in Betracht.

6. Festsetzung der Privatstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Mischgebiet

Für das Mischgebiet Heinz-Fangman-Straße (Planteil 1) bestand bei Aufstellung des Planverfahrens noch kein Bebauungs- und Nutzungskonzept, welches als Grundlage für Festsetzungen hätte genutzt werden können. Um eine bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten, wurde diese daher zunächst nicht mitgeplant. Inzwischen ist das Mischgebiet durch überwiegend wohnbauliche Nutzung geprägt. Die entstandene Erschließungsstraße (Heinz-Fangman-Straße) soll nun bis einschließlich des Wendeplatzes durch Widmung vom Status Privatstraße in den Status öffentliche Verkehrsfläche überführt und im Bebauungsplan formell als solche festgesetzt werden.

7. Anfrage zur Erweiterung einer Hotelnutzung

Dem Ressort 105 liegt eine formlose Anfrage zur Erweiterung eines Hotels vor. Planungsziel ist die Überprüfung und Ableitung von Möglichkeiten der Anpassung des Planungsrechts. Ein Anbau des Hotels würde einen umfangreichen Planungsbedarf auslösen. Die Vereinbarkeit der Erweiterungsabsicht mit bauordnungsrechtlichen Belangen, dem Immissionsschutzrecht, dem Denkmalrecht, der Baumschutzsatzung, dem Klimaschutz sowie den Belangen der Feuerwehr gilt es im Rahmen des Planverfahrens zu prüfen.

8. Waldkletterpark

Für das Waldstück zwischen Erich-Hoepner-Ring und dem Naherholungsgebiet Scharpenacken wurde bereits im Jahr 2014 eine Baugenehmigung zur Nutzung als Waldkletterpark erteilt, die im Jahr 2018 jedoch durch Fristablauf erloschen ist. Das Waldstück ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-4709-0022. Nach Anfrage durch das Ressort 105.12 im Februar 2022 beim Vorhabenträger hat dieser mitgeteilt, dass er weiterhin Interesse an dem Projekt habe. Die Mitteilung löst jedoch kein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB aus. Eine möglicherweise bestehende Absicht, eine Bauoption ohne näher bestimmten Umsetzungszeitpunkt zu sichern, rechtfertigt eine Aufnahme des Vorhabens in den Bebauungsplan nicht. Stattdessen ist durch den Vorhabenträger ein glaubhafter Nachweis über ein konkret geplantes Vorhaben zu erbringen (Projektbeschreibung, Zeitplanung, Standortanalyse und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen einer Vorplanung). Würde dies geleistet, wäre die Weiterverfolgung des Vorhabens zum nächsten Verfahrensschritt ergebnisoffen zu prüfen.

9. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden den einzelnen Gewerbe- und Industriegebietsflächen Lärmkontingente gemäß DIN 45691 zugeordnet. Die darin vorgesehene Festsetzung von Zusatzkontingenten zur Optimierung einzelner gewerblicher Bauflächen wurde hingegen nicht vorgenommen und soll im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans 1066 nachgeholt werden. Die bestehenden immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüche benachbarter Nutzungen werden nach gegenwärtiger Einschätzung weiterhin eingehalten. Lediglich für das Mischgebiet Heinz-Fangman-Straße ist aufgrund der entstandenen Wohnbebauung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gesondert zu prüfen. Von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird jedoch auch in diesem Fall nicht ausgegangen. Es liegt bereits ein Gutachten des Büros Grasy und Zanolli vor. Das Büro hatte 2007 die Erstkontingentierung und 2015 mögliche Zusatzkontingente untersucht. Das Gutachten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Aktualität zu prüfen und erneut vorzulegen.

10. Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Im Einmündungsbereich L419 Parkstraße/ Erich-Hoepner-Ring wird nach derzeitigem Planungsstand zum Ausbau der L418/419 die Zufahrt Erich-Hoepner-Ring entfallen und im geplanten Straßenverlauf der L419 überbaut. Der Linienverlauf des Geltungsbereichs wird an dieser Stelle geringfügig redaktionell angepasst und dem Planungsstand entsprechend geglättet.

11. Ergänzung des Bebauungsplans um Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2019 (VO/0782/19) für das gesamte Plangebiet.

12. Beantragung der Aufhebung des Landschaftsschutzes bei der Bezirksregierung Düsseldorf für eine Fläche am Rand des Grundstücks Erich-Hoepner-Ring 25 (s.u. „Planungsrechtliches Verfahren“).

Planungsrechtliches Verfahren:

Das Planverfahren 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 von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in der bereits erfolgten Vorprüfung als nicht erforderlich beurteilt wird (siehe URUP, Anlage 03).

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zulässig, weil durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder UVPG NRW unterliegen,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB bestehen (siehe Anlage 03, URUP) und
3. keine Anhaltspunkte für die Beachtlichkeit von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bei der Planung bestehen.

Es ist zu erwarten, dass im Bereich Oberbergische Straße Hausnummern 257 und 259 durch die zuständige Straßenbaubehörde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der L418/419 eine Einziehung eines Teils der Straßenfläche gemäß § 7 StrWG NRW verfügt wird. Die verkehrliche Erschließung muss dann ggf. mittels Erschließungsbaulast gemäß § 4 Abs. 1 BauO NRW öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Im Bereich des Mischgebiets wird die Heinz-Fangman-Straße bis einschließlich des Wendeplatzes gemäß § 6 StrWG NRW durch die zuständige Straßenbaubehörde gewidmet, um den Status einer öffentlichen Straße zu erhalten. Die sonstige Erschließungsstraße in dem Gebiet bleibt Privatstraße.

Für eine dreieckig zugeschnittene Fläche am Rand des Grundstücks Erich-Hoepner-Ring 25 besteht Landschaftsschutz gemäß der Landschaftsschutzverordnung aus dem Jahre 1975. Diese Fläche wird nicht vom Landschaftsplan Wuppertal-Ost erfasst. Aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan 1066 als Gewerbegebiet soll für diese Fläche bei der Bezirksregierung Düsseldorf eine Aufhebung des Landschaftsschutzes beantragt werden. Die Fläche ist historisch entstanden, da sie bei Inkrafttreten des Landschaftsgesetzes NRW nicht in den Landschaftsplan übernommen worden ist. Sie weist eine marginale

Flächengröße auf und ist bereits durch die damalige militärische Nutzung sowie die heutige gewerbliche Nutzung baulich geprägt. Die Bereinigung solcher Flächen kann entweder durch Übernahme in den Landschaftsplan oder wie im vorliegenden Fall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch Aufhebung erfolgen.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der L418/419 ergeben sich derzeit als Folgemaßnahmen:

- Änderung des Anschlusses Erich-Hoepner-Ring an die L419 Parkstraße,
- Erschließungssicherung für die Häuser Oberbergische Straße 257 und 259,
- Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Busverknüpfungshaltestelle – Heinz-Fangman-Straße, Baufeld GE12,
- Anschluss der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Bustrasse“) an den Erich-Hoepner-Ring.

Bestehende sowie neue Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben vorbehaltlich des Planungsstands und -verlaufs des Planfeststellungsverfahrens zu prüfen. Ist die Vornahme von Festsetzungen im vorliegenden Änderungsverfahren nicht möglich, sollen die Inhalte der Planfeststellung möglichst nachrichtlich übernommen werden (s.u.); die weitere Bearbeitung muss dann ggf. in einem zeitlich anschließenden Verfahren erfolgen.

Nachrichtliche Übernahme

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat auf seiner Internetpräsenz öffentlich angekündigt¹, dass für Ausbau der L418/ 419 in Wuppertal-Ronsdorf mit dem Planfeststellungsbeschluss im Zeitraum Ende 2022 bis Anfang 2023 zu rechnen sei. Der aktuelle Planungsstand soll gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Die Darstellung ist nicht Bestandteil des Rechtsplans und wird entsprechend gekennzeichnet.

Überprüfungs- und Untersuchungsbedarfe:

Aus den bisher vorliegenden behördlichen Stellungnahmen und Erkenntnissen lässt sich derzeit folgender Überprüfungs- und Untersuchungsbedarf ableiten:

- Aktualisierung des vorliegenden Lärmgutachtens und Überprüfung der Lärmkontingentierung gem. DIN 45691. Eine Festsetzung von Zusatzkontingenten soll zwecks Optimierung der Gewerbeflächen geprüft werden.
- Überprüfung der artenschutzrechtlichen Aspekte im Änderungsbereich, insbesondere eine Kontrolle der Baumhöhlen und das Vorkommen planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten.
- Überprüfung der Baumschutzsatzung und Festsetzung einzelner zu erhaltener Bäume.
- Bei Verzicht der Häuser Oberbergische Straße Hausnummern 257 und 259 auf Anschluss an einen Regenwasserkanal kommt ggf. ein Versickerungsgutachten in Betracht.
- Bei Eingriffen in als Wald festgesetzte Bereiche ist Wald und Holz NRW zu beteiligen.
- Aufgrund einer hohen Anzahl von Dispensanträgen wurde eine Erweiterung um Festsetzungen zu Terrassenüberdachungen im Plangebiet angeregt; die Übernahme in den Bebauungsplan bleibt ergebnisoffen zu prüfen.

¹ <https://www.strassen.nrw.de/de/projekte/l419-ausbau-in-wuppertal-ronsdorf.html>, Zugriff am 02.03.2022

Klimacheck

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

- ☒ neutral
☐ ja, positive Auswirkungen
☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Bebauungsplan wird um Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2019 (VO/0782/19) für das gesamte Plangebiet ergänzt. Durch die Gründachfunktionen werden positive Effekte auf das Klima vor Ort sowie in Gebäuden erzeugt; Gründächer dienen zudem der Retention bei Starkregenereignissen. Die Festsetzung liefert zunächst einen vergleichsweise geringen Beitrag zum Klimaschutz, da diese nur bei neuen Bauanträgen relevant sein wird. Daher sind die Änderungen im Bebauungsplan zunächst als neutral zu bewerten. Bei beständiger Kumulation von Einzeleffekten über die Zeit sind jedoch Verbesserungen für das Klima auf kommunaler Ebene zu erwarten.

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
• Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern sind extensiv zu bepflanzen (diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)	.	
	• Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	• Stadt-Klimatop entwickelt sich (Wärmeinsel, ähnlich der umliegenden Bebauung, bildet sich aus)

Kosten und Finanzierung

Als möglicherweise anfallende Gutachterkosten ist derzeit die Aktualisierung des Lärmgutachtens (Gewerbelärm) erkennbar. Die Kosten sollen hausintern getragen werden; die Mittel dafür stehen zur Verfügung.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	II. Quartal 2022
Offenlegungsbeschluss	II. Quartal 2023
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2023
Rechtskraft	IV. Quartal 2023

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 02	Übersicht über die Änderungsbereiche
Anlage 03	URUP