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 Falk 563 5409 Michael.Falk@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.01.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/1630/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.02.2023	**BV Heckinghausen**	**Empfehlung/Anhörung**
23.02.2023	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 157B)
- Aufstellungsbeschluss -

Durchführungsplan 76A - Werlestraße - 2. Änderung
- Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -

Bebauungsplan 475 - Heckinghauser Straße/ Auf der Bleiche -
- Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -

Grund der Vorlage

Herstellung von Planungsrecht zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Zuge der Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts Soziale Stadt Heckinghausen (ISEK) unter Berücksichtigung aktueller klimatischer Aspekte.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz - umfasst im Westen den Bayer-Platz und den daran südlich angrenzenden, neu erstellten Parkplatz (Werléstraße), verläuft in nördlicher Richtung zunächst entlang der Waldeckstraße und folgt dann dem südlichen Wupperufer in Richtung Osten bis zum Grundstück Auf der Bleiche 37. Weiter verläuft der Geltungsbereich entlang dessen östlicher Grundstücksgrenze bis zur Straße Auf der Bleiche, folgt dieser bis zur Heckinghauser Straße, umschließt die Flächen der Gustav-Müller-Anlage sowie der Spiekerstraße (nördlich der Heckinghauser Straße) und folgt der Mohrenstraße bis zur Ecke Waldeckstraße/ Werléstraße (Bayer-Platz) – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz - 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.
5. Die Aufstellung zur Aufhebung des Durchführungsplanes 76A - Werléstraße - 2. Änderung und des Bebauungsplanes 475 - Heckinghauser Straße/ Auf der Bleiche - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Durchführungsplan 76A ist als Anlage 03 und der Bebauungsplan 475 als Anlage 04 beigefügt.

Einverständnisse

Keine

Unterschrift

Minas

Begründung

Anlass:

Dem Ressort Bauen und Wohnen lagen in der Vergangenheit mehrere Bauvoranfragen oder Bauanträge für Vorhaben im Plangebiet vor – aktuell wurde eine Bauvoranfrage für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Seniorenwohnen, Fitnessstudio, Büronutzung) eingereicht –, deren Zulässigkeit nach dem geltenden Planungsrecht zu beurteilen sind. Der Durchführungsplan 76A (2. Änderung) sowie der Bebauungsplan 475 - Heckinghauser Straße/ Auf der Bleiche - sind aufgrund ihres Alters und der zwischenzeitlichen städtebaulichen Entwicklung jedoch überholt.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz - ist durch die dringend notwendige Schaffung einer rechtssicheren Planungsgrundlage, der planerischen Lösung vorliegender Konflikte (wie z.B. Bodenbelastungen, Klimafolgenanpassung) sowie die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Umsetzung der beschlossenen Entwicklungsziele des ISEK begründet.

Planziele:

Der Bebauungsplan 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz - hat a) die Erstellung zeitgemäßen Planungsrechtes, b) die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Umsetzung der beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsziele des ISEK (VO/0655/14) und der Sanierungssatzung „Sozialer Zusammenhalt Heckinghausen/Langerfeld-West“ (VO/0464/22) sowie c) die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zum Ziel.

Nach dem Entfall der vormals industriellen Nutzung soll das Gebiet als Mischgebiet entwickelt werden. Die aktuelle Situation mit teilweise unbebauten, brachliegenden Flächen und teilweise abgängigen Nutzungen eröffnet die Gelegenheit, bedeutsame Potentiale zur Setzung wichtiger Impulse für die Stadtentwicklung – wie bereits im Stadtentwicklungskonzept (STEK 2019), Fokusraum C: „Wuppertals chancenreicher Osten“, beschrieben (VO/0724/19) – dringend zu heben.

Das geplante Mischgebiet soll zwischen den neu gestalteten Anlagen des Bayer-Platzes und der Gustav-Müller-Anlage entwickelt werden. Dabei sollen insbesondere die städtebaulichen Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK): „Sozialer Zusammenhalt Heckinghausen/ Langerfeld-West“ (VO/0458/22) mit aktuellem Ratsbeschluss vom 21.06.2022 verfolgt und auf im Rahmen des ISEK bereits entwickelte Nutzungen wie das Stadtteilzentrum sowie den Gaskessel als bedeutsame Landmarke und Denkmal der Industriekultur besondere Rücksicht genommen werden. Zudem wird eine im Stadtteil Heckinghausen sowohl aus klimatischen Gründen als auch zur Erhöhung der Lebensumfeldqualität dringend benötigte, stärkere Durchgrünung durch Erweiterung der Grünfläche des Stadtteilzentrums sowie durch Schaffung von Wupperzugängen und eines Schutzstreifens gemäß des Konzeptes „Lebensader Wupper“ (VO/0663/22-Neuf.) mit ebenfalls aktuellem Ratsbeschluss vom 08.11.2022 angestrebt. Die mit öffentlichen Mitteln geförderten Grünanlagen sollen als öffentliche Grünflächen gesichert werden. Gleichzeitig eröffnet sich die Perspektive einer Neugestaltung der Verkehrsfläche der Spiekerstraße, wodurch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (sowohl im Allgemeinen als auch mit Blick auf bestehende Einrichtungen wie z.B. das St.-Lazarus-Haus) eine Stärkung erfahren können (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Zudem finden die Belange des Klimaschutzes durch eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a Abs. 5 BauGB besondere Berücksichtigung und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB), so dass ein hoher Mehrfachnutzen entstehen kann.

Die Planungen und bereits erfolgten Maßnahmen wie die Umgestaltung des Bayer-Platzes, der Gustav-Müller-Anlage oder des Stadtteilzentrums setzen das Ziel der „Stärkung des sozialen Zusammenhalts“ gemäß dem ISEK um. Zum Schutz der Zielgruppe der sozialen Einrichtungen (vor allem Kinder und Jugendliche) und um fortschreitenden Trading-Down-Prozessen im Plangebiet entgegenzuwirken, sollen Vergnügungsstätten gemäß dem „Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Spielhallen und Wettbüros“ (Drucksache Nr. VO/0290/12, Ratsbeschluss vom 02.07.2012) im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Durch die Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Heckinghausen sollen im Verfahren Festsetzungen zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs getroffen werden. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Einzelhandelsbetrieben.

Das Plangebiet befindet sich lt. Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal offensichtlich in einem durch Starkregenereignisse hochwassergefährdeten Bereich. Die Anforderungen des am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretenen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) sind daher zu beachten. Weiterhin sollen aus Gründen der Klimaanpassung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Festsetzungen zur Dachbegrünung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2019 (VO/0782/19) getroffen werden.

Zudem haben sich für das Plangebiet Hinweise ergeben, dass dieses in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Daher können im Verlauf des Planverfahrens Bodensondierungen zur Prüfung auf vorhandene Kampfmittel/ Weltkriegsmunition erforderlich werden.

Für weite Teile des Gebiets stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan zudem Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) dar. Da diese der Stadt bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans bekannt sind, ist mit dem Erfordernis von Bodenuntersuchungen im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren zu rechnen.

Planungsrechtliches Verfahren:

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund des zum Aufstellungsbeschluss bereits erkennbaren Untersuchungsbedarfs von Umweltbelangen ist dazu eine allgemeine Vorprüfung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, erforderlich.

Im Zuge des Verfahrens sind die o.g. Altbebauungspläne 76A und 475 zugunsten der beabsichtigten Planungsziele aufzuheben, weil deren Planziele im Wesentlichen erfüllt (Wiederaufbau, Platzgestaltung) bzw. überholt sind. So werden aktuelle planungsrechtliche Belange wie z.B. die vorliegende Altlastenproblematik, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange veränderter Mobilitätbedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung darin nicht geregelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1291 - Auf der Bleiche/ Bayer-Platz - stimmt mit den Geltungsbereichen der aufzuhebenden Bebauungspläne 76A und 475 räumlich in den relevanten Teilen überein, so dass durch die Aufhebungen eine Verschlechterung der Situation nicht zu befürchten ist.

Der einfache Bebauungsplan 1198 - Waldeckstraße/ Auf der Bleiche - hat lediglich Festsetzungen zu Einzelhandelsnutzungen zum Inhalt. Die bestehenden Regelungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs – Nahversorgungszentrum Heckinghausen – sind zu prüfen.

Für den Bebauungsplan 80 - Heckinghauser Straße, Mohrenstraße, Müllerstraße, Werléstraße - ergibt sich kein Änderungsbedarf. Dieser soll lediglich am nördlichen Rand durch minimale Anpassungen zur Verknüpfung der bestehenden und geplanten Grünflächen überplant werden.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt für das Gebiet allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) sowie Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Der von der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 6 BauGB genehmigte und rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO), Flächen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dar. Der FNP soll um im Zuge der Berichtigung um die Darstellung zusätzlicher Grünflächen (wie z.B. Flächen der „Lebensader Wupper“) ergänzt werden.

Als Folge des Aufstellungsbeschlusses dieses 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.

Dies betrifft insbesondere die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) und den Erlass von Veränderungssperren (§ 14 BauGB).

Vorliegende oder zukünftige Bauanträge sind daher abzugleichen mit der Frage, ob die Durchführung der Planung durch beantragte Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Hier sind u.a. die Fragen der Durchgrünung bzw. die Zugänglichkeit der Wupper zu prüfen.

Klimacheck

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

Positiv für das Klima	**Neutral für das Klima**	**Negativ für das Klima**
Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für klimaangepasste Bebauung		Ggf. ergibt sich die Notwendigkeit zur Versiegelung von Flächen auf Grund vorliegender Bodenbelastungen
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)		
Neue Straßenbäume		
Insgesamt fällt der Klima-Check positiv aus, weil im Bebauungsplan viele Maßnahmen festgesetzt werden, die sich positiv auf das Klima auswirken werden und somit eine Verbesserung ggü. der Bestandssituation zu erwarten ist. Die vorliegende Altlastenproblematik hingegen könnte ggf. eine flächenhafte Versiegelung erfordern (Prüfung im Verfahren), was sich je nach baulicher Ausgestaltung negativ auf das Klima auswirken könnte.		

Kosten und Finanzierung

Möglicherweise anfallende Gutachterkosten ergeben sich aus den derzeit erkennbaren, planerisch zu bewältigenden Konflikten im Plangebiet. Zu nennen sind insbesondere

- Gutachten zu Bodenuntersuchungen (Altlasten),
- Gutachten zu Bodenuntersuchungen (Kampfmittel),
- Verkehrsgutachten und Lärmuntersuchung (Verkehr),
- Gutachten zu Hochwasser/ Starkregen,
- ggf. Klimagutachten.

Das jeweilige Erfordernis zur Beauftragung von externen Gutachtern, der Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad bleiben zu prüfen. Die Kosten sollen zu Teilen hausintern und aus Fördermitteln getragen werden; Aussagen zur Mittelherkunft und -verfügbarkeit können erst während des Verfahrens erfolgen.

Die Umsetzung der geplanten Ziele ist mit Kosten verbunden (z.B. Kosten zur Erstellung von Grünanlagen), die im Rahmen der Umsetzung der Rahmenplanung des ISEK unter Verwendung von Mitteln der Städtebauförderung zu tragen sind.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	I. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	IV. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2025
Rechtskraft	II. Quartal 2025

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Anlage 02	URUP
Anlage 03	Planurkunde des aufzuhebenden Durchführungsplans 76A
Anlage 04	Planurkunde des aufzuhebenden Bebauungsplans 475
Anlage 05	Auszug aus dem ISEK 2016 (VO/0928/16)