

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.06.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0619/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.07.2023	BV Uellendahl-Katernberg Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung Entscheidung
Bebauungsplan 1021/1 - Uellendahler Straße / Am Haken 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Fortentwicklung des bestehenden Planungsrechts zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str / Am Haken – 1. Änderung erfasst einen Bereich, welcher nördlich durch die Uellendahler Straße von Hausnummer 240 bis zur Straße Am Haken, südlich durch die Straße Bornberg von Hausnummer 79 bis zur Straße Am Haken, westlich durch das Grundstück Uellendahler Straße Hausnummer 212 und östlich durch die Straße Am Haken begrenzt wird – wie in der Anlage 01 dargestellt ist.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str / Am Haken – 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 umweltbezogenen 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 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – 1. Änderung erfasst einen Bereich, welcher nördlich durch die Uellendahler Straße von Hausnummer 240 bis zur Straße Am Haken, südlich durch die Straße Bornberg von Hausnummer 79 bis zur Straße Am Haken, westlich durch das Grundstück Uellendahler Straße Hausnummer 212 und östlich durch die Straße Am Haken begrenzt wird (vgl. Anlage 01).

Das Plangebiet wird durch den Bachlauf des Mirker Baches von Ost nach West durchquert, wobei der Bach in diesem Bereich hauptsächlich verrohrt und teilweise durch Gebäude überbaut ist. An der westlichen Seite des Plangebietes schließt sich das als Sondergebiet festgesetzte Grundstück eines Baumarktes an. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes gewerbliche sowie gemischte Bauflächen (Wohnen und Gewerbe). Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Uellendahler Straße erschlossen, die als eine der Hauptverkehrsadern von Wuppertal das Elberfelder Zentrum mit den nördlich gelegenen Siedlungsbereichen von Uellendahl Katernberg verbindet.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der aktuelle Anlass, der die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – erforderlich macht, ist ein Antrag für den Neubau eines Restaurants mit Cocktail Lounge & Shisha-Bar innerhalb des Plangebietes. Der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan 1021/1 setzt das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Um das Gebiet als Gewerbebestandort nachhaltig entwickeln und stärken zu können, wurden bereits Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern können, ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahmen), Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Des Weiteren sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Vorhabengrundstück ist als Teil einer Potenzialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgeführt. Durch die Beschränkungen der zulässigen Nutzungsarten wird der Empfehlung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen gefolgt, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen. Dem Schutz dieser Fläche wird somit höchste Priorität eingeräumt. Aktuell ist das Plangebiet durch verschiedene Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel / Großhandel, Systemgastronomie und Wohnen geprägt. Es ist somit bereits eine Tendenz einer Tertiärisierung zu erkennen, so dass klassisch gewerblich genutzte Bereiche zunehmend unter Druck geraten. Bereits zugelassene Nutzungen, wie das Schnellrestaurant sowie aktuelle Nachfragen führen zu einem Verdrängungsprozess, bei dem Betriebe z. Bsp. aus dem Bereich Handwerk, dem Ansiedlungswettbewerb unterliegen. Einzelhandels-, Gastronomiebetriebe (häufig Systemgastronomie) aber auch Tankstellen sind in der Lage meist

einen sehr viel höheren Preis als den für eine gewerbliche Nutzung typischen Preis zu zahlen. Damit erhöht sich insgesamt die Preiserwartung privater Grundstückseigentümer und erschwert die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors. Diesen Verdrängungsprozessen durch höher rentierliche Nutzungen ist durch eine planungsrechtliche Fortentwicklung des Bebauungsplanes 1021/1 entgegen zu wirken.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes 1021/1 und der inzwischen weiter fortgeschrittenen Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2020), soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes weiterhin gesichert werden. Um das formulierte Planungsziel umsetzen zu können sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB zu gewährleisten, sollen im Rahmen des Änderungsverfahrens auf Grundlage der bisherigen Planungskonzeption die zulässigen gewerblichen Nutzungsarten präzisiert werden.

Mit Blick auf das Planungsziel sollen demnach der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Shisha-Bars (Wasserpfeifengaststätten) innerhalb des Plangebietes erfolgen. In einem Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Bei einer Shisha-Bar handelt es sich nach aktueller Rechtsauffassung um eine besondere Gaststättenart, die als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Shisha Bars sind verstärkt in den letzten Jahren als neue Betriebs- bzw. Gastronomieform auf den Markt gekommen und treten seither im Stadtbild in Erscheinung.

Städtebauliches Ziel ist es, insbesondere Verdrängungseffekte zu vermeiden und die zur Verfügung stehenden wertvollen und knappen Gewerbeflächen vorrangig für das „klassische“ Gewerbe oder für das wohnortnahe Handwerk zu sichern. Die Ansiedlung des beantragten Vorhabens innerhalb des Plangebietes würde dieser Zielsetzung entgegen stehen. An anderen Standorten im Stadtgebiet, insbesondere in den zentralen innerstädtischen Bereichen, um hier eine funktionale Ergänzung zu den vorhandenen zentralen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Betrieben zu bilden, wäre der Betrieb eines Restaurants mit einer Shisha-Bar grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen dort in der Regel vor.

Trotz der geplanten weiteren Einschränkungen entspricht das Plangebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes wird nicht dadurch angetastet, dass auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO aus dem Spektrum der nach § 8 Abs. 2 BauNVO an sich zulässigen gewerblichen Nutzungen einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist darüber hinaus die perspektivische Nachnutzung des denkmalgeschützten und seit langer Zeit leerstehenden Gebäudes Bornberg 97 im Hinblick auf die Zulässigkeit einer kirchlichen, kulturellen oder sozialen Nutzung zu prüfen. Gemäß § 1 des Denkmalschutzgesetzes ist die Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege die Denkmäler zu schützen und zu pflegen. Dabei ist auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.

Neben der Feinsteuerung der Unzulässigkeit einzelner Nutzungsarten soll auch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern nach dem Grundsatzbeschluss des Rates zur Dachbegrünung in Wuppertal – VO/0782/19 im Änderungsverfahren erfolgen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist der Geltungsbereich des Plangebietes größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. In einem kleinen Randbereich entlang der Uellendahler Straße ist die Darstellung als gemischte Baufläche getroffen worden. Der Be-

bauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird somit weiterhin gewährleistet.

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Konkretisierung der Unzulässigkeit der verschiedenen Nutzungsarten zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung, stellt eine planerische Klarstellung dar. Dadurch werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1 – Uellendahler Str. / Am Haken – können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 - 18 BauGB) – angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen und -anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung des Vorhabens die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung darüber hinaus, ist im weiteren Verfahren über den Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
<ul style="list-style-type: none"> Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ohne zusätzliche Neuversiegelung von Freiflächen. 	<ul style="list-style-type: none"> 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Arbeitsflächen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. 		
<ul style="list-style-type: none"> Festsetzung einer Dachbegrünung und damit eine Aufwertung der mikroklimatischen Situation im Bestand bei baulichen Veränderungen. 		
<p>Fazit: Die Änderungen wirken sich langfristig leicht positiv aus.</p>		

ja, negative Auswirkungen

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Änderungsverfahren, ausgenommen der Planungskosten, keine weiteren investiven Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	3. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	3. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2024
Rechtskraft	1. Quartal 2025

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1021/1