

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.07.2023
	Drucks.-Nr.:	VO/0711/23 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.10.2023	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
02.11.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1262 - Zillertaler Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Änderung der Verfahrensart aufgrund eines Urteils vom Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2023, nachdem die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13b BauGB gegen EU-Recht verstößt.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1262 – Zillertaler Straße – liegt südlich der Zillertaler Straße und der Grundstücke Zillertaler Straße 42 bis 52, westlich des Grundstückes Zillertaler Straße 42 und einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Landschaftsschutzgebiet), nördlich einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Naturschutzgebiet, teilweise FFH-Gebiet) sowie östlich der Grundstücke Zillertaler Straße 22 und 34 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1262 – Zillertaler Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1262 – Zillertaler Straße – gem. § 13 b BauGB (VO/1002/22) wird beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Urteil vom Bundesverwaltungsgericht: Die Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 13b BauGB verstößt gegen EU-Recht.

Das Bebauungsplannerfahren 1262 - Zillertaler Straße - sollte als Verfahren der Einbeziehung von Außenbereichsflächen, welches sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht, weil bei der Überplanung von Außenbereichsflächen wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit erhebliche Umwelteinwirkungen nicht in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen werden können. Der § 13b BauGB kann daher wegen des Vorrangs des EU-Rechts nicht mehr angewendet werden. Aufgrund dieses Urteils soll der Bebauungsplan 1262 - Zillertal - jetzt im Normalverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt werden.

Am 08.11.2022 hat der Rat der Stadt Wuppertal den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1262 beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war und ist die ehemals gewerblich genutzte Fläche der Firma Kottmann (Zillertaler Straße 40a) mit dem ehemaligen Wohnhaus des Unternehmers (Zillertaler Straße 40) sowie die süd-östlich angrenzende städtische Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Insgesamt weist das Plangebiet eine Gesamtfläche von rd. 1 ha auf (siehe Anlage 01). Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan, die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet und ein ca. 5 m breiter Streifen am südlichen Ende des Geltungsbereiches als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan in einem eigenen Verfahren geändert. Östlich an den Planbereich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet und südlich ein Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet Gelpe und Saalbach an.

Der ehemalige Eigentümer der Fläche, welche früher von der Firma Kottmann zur Werkzeugherstellung genutzt wurde, hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal auf die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung der Fläche angesprochen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1262 soll Baurecht für eine Wohnbebauung (insgesamt ca. 16 Wohneinheiten) mit Einfamilienhäusern an der Zillertaler Straße, Doppelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern im Übergang zum Freiraum auf dem ehemaligen Gewerbegrundstück und der angrenzenden derzeit im Wesentlichen gärtnerisch genutzten städtischen Fläche geschaffen werden. Durch die Änderung der Verfahrensart ist der Eigentümer der Fläche mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, bereits vor einer möglichen Rechtskraft des Bebauungsplanes, einen Bauantrag für zwei Einfamilienhäuser an der Zillertaler Straße stellen wollen. Das bestehende Wohngebäude Zillertaler Straße 40 soll saniert werden. Durch die gegenwärtig schwierige wirtschaftliche Lage und der Durchführung des Bebauungsplanes im Normalverfahren mit Flächennutzungsplanänderungen sei dies gegenwärtig zielführender. Dadurch würde sich die geplante Anzahl an Wohneinheiten um vier reduzieren. Trotz der Reduzierung der Wohneinheiten soll in Rücksprache mit dem Projektentwickler und aufgrund der Inanspruchnahme einer städtischen Fläche ein Anteil der Wohneinheiten für den geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Etwas zurückliegend von der Zillertaler Straße befindet sich eine Blutbuche, die bei der Planung auf jeden Fall zu erhalten ist. Am südlichen Rand des Planbereiches verläuft ein

öffentlicher Fußweg, der planungsrechtlich gesichert werden soll und an das Plangebiet angebunden wird.

Zurzeit nutzt eine Schlosserei Teile der vorhandenen Räumlichkeiten im Planbereich. Der jetzige Eigentümer bot der Schlosserei die brachliegende Fläche als Übergangslösung mit dem Wissen an, dass die Fläche mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Die Wirtschaftsförderung und der jetzige Eigentümer unterstützen die Schlosserei bei der Suche nach einer geeigneten anderen Fläche.

Die städtische Fläche wird zurzeit als Ziergarten mit kurzen Kündigungsfristen verpachtet. Die Pächter wurden über die beabsichtigte Nutzungsänderung bereits unterrichtet.

Im Gemengelagekonzept für Wuppertal-Cronenberg wurde dieser Bereich schon 2006 als disponibler (zur Verfügung stehender) Gewerbestandort/ Leerstand gekennzeichnet. Mit dem Gemengelagekonzept wird für diesen Bereich vorgegeben, dass eine Umnutzung zu Wohnen einzelfallbezogen zu entscheiden ist. Eine planerische Sicherung dieses Gewerbestandortes ist entsprechend des Gemengelagekonzepts städtebaulich nicht erforderlich. Eine gewerbliche Nachnutzung wird in diesem Bereich aufgrund der bereits herangerückten Wohnbebauung aber auch aufgrund der verkehrlichen Anbindung kritisch betrachtet. Die Umnutzungsmöglichkeiten werden hier daher als unbedenklich eingestuft.

Für das weitere Bebauungsplanverfahren muss ein Entwässerungskonzept inklusiver aller erforderlichen Nachweise für eine ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung erarbeitet werden, da sich in der Zillertaler Straße kein Regenwasserkanal befindet. Daneben sind Bodenuntersuchungen notwendig, da das Gelände bereits seit dem 2. Weltkrieg als Werkzeugfabrikation genutzt wurde. Zum Schutz der südlich und östlich an den Planbereich angrenzenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete bzw. des FFH-Gebietes ist neben einer artenschutzrechtlichen Prüfung auch eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Fläche ist bereits heute stark versiegelt. Durch die wohnbauliche Nachfolgenutzung wird der Versiegelungsgrad insgesamt sogar verringert. Im weiteren Verfahren muss durch ein Entwässerungskonzept die ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagsentwässerung nachgewiesen werden. Weitere klimafreundliche Maßnahmen/ Festsetzungen wie Dachbegrünung, begrünte Vorgärten etc. werden bis zum Offenlegungsbeschluss konkretisiert.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Verfahren trägt der Projektentwickler.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss
Satzungsbeschluss
Rechtskraft

III. Quartal 2024
I. Quartal 2025
II. Quartal 2025

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Erster städtebaulicher Entwurf