Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	11.10.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/1245/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.10.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 805B West - Uellendahler Straße / Am Flöthen -
1. Änderung des Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Konkretisierung des bestehenden Planungsrechts zur Sicherung und Stärkung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – erstreckt sich über ein Gebiet, das im Norden durch die Uellendahler Straße begrenzt wird. Im Nord- und Südosten bilden die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien der Straße Am Westerbusch und der Straße Am Flöthen die Grenze, während im Südwesten die Straße Am Wasserlauf den Bereich abgrenzt – wie in der Anlage 01 dargestellt ist.

2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West – Uellendahler Str / Am Flöthen – 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

Ohrndorf

Begründung

Lage und Geltungsbereich
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über ein Gebiet, das im Norden durch die Uellendahler Straße begrenzt wird. Im Nord- und Südosten bilden die festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Westerbusch und der Straße Am Flöthen die Grenze, während im Südwesten die Straße Am Wasserlauf den Bereich abgrenzt (vgl. Anlage 01).

Aktuell ist das Plangebiet durch verschiedene gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel sowie untergeordnetes Wohnen geprägt. Das Plangebiet wird hauptsächlich über die Uellendahler Straße erschlossen, die als eine der Hauptverkehrsadern von Wuppertal das Elberfelder Zentrum mit den nördlich gelegenen Nebenzentren von Uellendahl Katernberg verbindet.

Derzeitiges Planungsrecht

Regionalplan	Im Regionalplan ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.
Flächennutzungsplan FNP	Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes stellt der FNP entlang der Uellendahler Straße ein Mischgebiet, für den restlichen Planbereich gewerbliche Bauflächen dar.
Bebauungsplan	Für den Planbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 805B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – mit der Zielsetzung den überwiegenden Teil des Plangebietes für das produzierende Gewerbe und das Gewerbe im Dienstleistungs- und handwerklichen Sektor zu sichern.

Anlass und Zielsetzung der Planung
Der aktuelle Anlass, der die 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – erforderlich macht, ist ein Antrag der Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 805B West mit der Zielsetzung, die Ansiedlung von bestimmten Gewerbebetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu steuern. Die beabsichtigte Umnutzung der ehemaligen Tanzschule Uellendahler

Straße 480 in eine Shisha-Bar steht der bisherigen gewerblichen Nutzung des unmittelbaren Umfeldes entgegen. In direkter Nähe finden sich mehrere Kleingewerbe, Einzelhandel und Produktionsstätten. Die Errichtung der Shisha-Bar ist nach Auffassung der Bezirksvertretung Uellendahl Katernberg eher im innerstädtischen Bereich anzusiedeln (vgl. VO/1198/24).

Der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan 805B West setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes und somit auch das Grundstück Uellendahler Str. 480 als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Die vorhandene Wohnnutzung an der Uellendahler Straße ist über die Festsetzung als Mischgebiet (MI) in ihrem Bestand gesichert worden. Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht neben dem Wohnen auch gewerbliche Nutzungen. Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den überwiegenden Teil des Plangebietes für das produzierende Gewerbe und das Gewerbe im Dienstleistungs- und handwerklichen Bereich zu sichern. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Um das Gebiet als Gewerbestandort nachhaltig entwickeln und stärken zu können, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 805B West Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern könnten, eingeschränkt bzw. ausgeschlossen worden. So sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sind bis auf Ausnahmen eingeschränkt worden. Aufgrund der räumlich nahen Nachbarschaft der Gewerbegebiete zu der umliegenden Wohnbebauung sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Trotz der geplanten weiteren Einschränkungen entspricht der überwiegende Bereich des Plangebietes 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 allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West ist es, durch die Sicherung innerstädtischer Gewerbestandorte der fortschreitenden Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet entgegenzuwirken (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2024). 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. Städtebauliches Ziel ist es, insbesondere Verdrängungseffekte zu vermeiden und die zur Verfügung stehenden wertvollen und knappen Gewerbeflächen vorrangig für das „klassische“ Gewerbe zu sichern. Die Ansiedlung des beantragten Vorhabens innerhalb des Plangebietes würde dieser Zielsetzung entgegen stehen. Demnach sollen sowohl der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisenwirtschaften als auch von Shisha-Bars (Wasserpfeifengaststätten) innerhalb des Plangebietes erfolgen. 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. 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 einer Shisha-Bar grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen liegen dort in der Regel vor.

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.

Verfahren
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West – Uellendahler Straße / Am Flöthen – 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 805B West im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West 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 ist darüber hinaus 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

Positiv für das Klima	**Neutral für das Klima**	**Negativ für das Klima**
• Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ohne zusätzliche Neuversieglung von Freiflächen.	• 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.	
• Schaffung von Arbeitsplätzen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.		
• Festsetzung einer Dachbegrünung und damit eine Aufwertung der mikroklimatischen Situation im Bestand bei baulichen Veränderungen.		
Fazit: Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 805B West wirkt sich langfristig leicht positiv aus.		

☑ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

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

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	4. Quartal 2024
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2025
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2025
Rechtskraft	4. Quartal 2025

Anlagen
Anlage 01 – Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 805B West