

Begründung zum Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 300 – Berghauser Straße - gem. § 9 Abs. 8 i. Verb. mit § 1 Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich der Aufhebung

1.1 Der Bebauungsplan Nr. 300 - Berghauser Straße - mit dem Geltungsbereich westlich der Berghauser Straße und der Kohlfurther Straße, vom Grundstück Berghauser Straße Nr. 92 bis zur Einmündung der Rather Straße und beiderseits der Straße Hülsberg, sowie eines Teilgebietes östlich der Berghauser Straße, das umgrenzt wird von der Hackestraße und Oberheidter Straße, wird aufgehoben. Die Fluchtlinienpläne Nr. 956 vom 22.02.1906 und Nr. 948 vom 09.03.1900, deren Aufhebung mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 300 - Berghauser Straße - beschlossen wurde, sind auch nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 300 aufgehoben.

1.2 Das Änderungsverfahren mit der Bezeichnung Nr. 300 A - Berghauser Straße/ Hülsberg - wird eingestellt.

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 300 weist Rechtsmängel auf und wird in seiner planerischen Zielsetzung als teilweise überholt angesehen. Um den Anschein der Rechtsgültigkeit zu beseitigen und um keine Planinhalte bestehen zu lassen, die nach heutigen Erkenntnissen städtebaulich nicht erforderlich sind, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 300 (s. Anlage 4 zur VO/0751/06) waren in der Vergangenheit insbesondere wegen Baubegehren auf Grundstücken und Grundstücksteilen westlich der Gebäude Hülsberg 13 bis 27 mehrfach Gegenstand der Erörterung. Dieser Bereich bot sich nach Fortfall der Hochspannungsfreileitung für eine bauliche Nachverdichtung an, die über die flächenintensive Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet hinausgeht. Aus diesem Grunde wurde ein Änderungsverfahren für einen entsprechenden Teilbereich mit der Bezeichnung 300 A (s. Anlage 5 zur VO/0751/06) eingeleitet und bis zum Satzungsbeschluss geführt.

Mit diesem Änderungsverfahren sollte die bauliche Ausnutzbarkeit verbessert und die Erschließung neu geregelt werden. In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 300 ist zur zentralen Erschließung des hinterliegenden Gebietes eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, die in der Änderungsfassung 300 A als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen war, weil mit den Eigentümern keine einvernehmlichen Erschließungsvereinbarungen auf privater Basis getroffen werden konnten.

Die erfolgreiche Anzeige des Änderungsverfahrens 300 A wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf seinerzeit aber verweigert, da die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 300 infolge der Weiterentwicklung des Rechts - insbesondere durch Rechtsprechung - gravierende Mängel aufweist. In diesem Zusammenhang sei auf die Festsetzung von Zaunwerten zur Immissionsbegrenzung und die Festsetzung eines Positivkataloges der zulässigen Anlagen im Gewerbegebiet verwiesen.

Daneben sind andere Festsetzungen des Bebauungsplanes 300 inzwischen unter städtebaulichen Gesichtspunkten und wegen veränderter Bedarfslage überholt. Beispielhaft seien an dieser Stelle genannt: Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim; Ausdehnung von Gewerbe-

gebiet in Bereiche, in denen faktisch gewohnt wird; Straßenbreiten; Nichtberücksichtigung vorhandenen Gebäudebestandes bei Festlegung der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien. Angesichts der Tatsache, dass die Nutzungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitgehend realisiert sind, erscheint es planerisch sinnvoll, ihn ersatzlos aufzuheben.

Im Zuge der Offenlegung zur Aufhebung sind von den Inhabern der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gewerbebetriebe die Anregungen vorgebracht worden die darauf abzielen, zur Vermeidung von Nachteilen -Absicherung gegen heranrückende Wohnbebauung und Wahrung von Baurechten- einen Nachfolgebauungsplan aufzustellen. Die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer stellten in ihren Stellungnahmen ebenfalls darauf ab, dass den Gewerbebetrieben durch die Aufhebung kein Nachteil entstehen dürfe.

Die Überprüfung von seiten der Stadt Wuppertal diesbezüglich ergab, dass die städtebauliche Ordnung in dem dann unverplanten Innenbereich durch Anwendung des § 34 BauGB gesichert werden kann. Die den Bebauungsplan erfassende Ortslage ist bis auf einige Baulücken bereits vollständig bebaut. Die Zulässigkeitsmaßstäbe bei Bebauung dieser Lücken oder bei Nachfolgebauungen der Grundstücke sollen sich künftig aus den Bestimmungen des § 34 BauGB ergeben. Für die Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind daraus keine nachteiligen rechtlichen Veränderungen zu erwarten. Im übrigen sind die Planziele der Stadt Wuppertal in ihren Grundzügen im geltenden Flächennutzungsplan vom 17.01.2005 dargestellt (s. Anlage 6 zur VO/0751/06). Prinzipiell zulässige Vorhaben, die diesen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zuwiderliefen, würden eine die Zulässigkeit regelnde verbindliche Bauleitplanung auslösen. Heranrückende Wohnbebauung könnte somit rechtssicher abgewehrt werden. Gewerbliche Baurechtspotenziale bestehen auch in Anwendung des § 34 BauGB und könnten bei Bedarf ausgeschöpft werden. Ein Nachteil zu Lasten der Gewerbetreibenden wäre nur für den Fall konstruierbar, dass ein Bebauungsplan großzügigeres Baurecht schaffen würde als es das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zulässt. Sollte ein entsprechendes Vorhaben beabsichtigt sein, könnte die Aufstellung eines Bebauungsplanes zugunsten dieses Vorhabens erwogen werden. Immissionsschutz zugunsten benachbarter Wohnbebauung ist aber im Rahmen der einschlägigen Vorschriften in jedem Falle sicherzustellen.

Zwischenzeitlich auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 300 ausgeführte Bauvorhaben sind als formell rechtmäßig anzusehen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ist auch die Einstellung des Änderungsverfahrens Nr. 300 A Berghauser Straße/ Hülsberg - verbunden. Ebenso wird durch Beschlussfassung klargestellt, dass die Aufhebung der Fluchtlinienpläne Nr. 956 vom 22.02.1906 und Nr. 948 vom 09.03.1900 bestehen bleibt.