

## **Begründungsentwurf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan 963 –Bahnstraße Ost (Nösenberg)**

### **Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die innere Erschließungsstraße nach Nordwesten verschoben werden, um das östlich gelegene Baufeld zu verbreitern. Ein größeres Wuppertaler Unternehmen aus dem Bereich Großhandel mit „fair gehandelten Produkten“ hat ein starkes Ansiedlungsinteresse. Im Zuge der Verhandlungen zwischen der Stadt und dem Unternehmen zeigt sich, dass die Organisation der Betriebsabläufe über einen das vorhandene Baufeld deutlich überschreitenden Baukörper für das Unternehmen besser abzubilden ist. Da die Stadt ein großes Interesse hat, das Unternehmen am Wuppertaler Standort zu halten, soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

### **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan 963 – Bahnstraße Ost (Nösenberg) – wird begrenzt, im Westen durch die östliche Straßenseite der Bahnstraße, etwa zwischen Haus Bahnstraße Nr. 216 und Haus Bahnstraße Nr. 292, im Norden durch eine ca. 350 m lange Linie, die in etwa die Nutzungsgrenze zum im Bereich des Wiedener Kreuzes angesiedelten Garten - und Landschaftsbaubetriebes darstellt, im Osten durch die Nutzungsgrenze zum Tescher Busch und im Süden durch eine gedachte Linie von etwa 200 Metern nördlich der Häuser Bahnstraße 204a und 216.

### **Gebietsbeschreibung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein derzeit noch landwirtschaftlich genutztes Gelände. Im Süden besteht bereits ein wohnbaulich genutzter Bereich. Im Nordosten, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich der Tescher Busch. Ebenfalls mit Bäumen bestockt ist eine ca. 20 Meter breite Fläche parallel zur Bahnstraße, innerhalb des Plangebietes. Sie ist Teil der im Bebauungsplan Nr. 150 - Vohwinkel Nord - festgesetzten Staubschutzpflanzung für die Kalkabbaugebiete. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Tescher Busch und den Gartenbaubetrieb, der an der Düsseldorfer Straße ansässig ist, befindet sich ebenso eine Waldfläche.

Das Gelände steigt von der Bahnstraße aus in Richtung Osten an. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, an dieser Stelle ist ein Regenklär-/ Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße wird in dem gesamten von Süd nach Nord verlaufenden Teil um ca. 55 Meter nach Nordwesten verschoben. Die Straßenbegleitenden Baugrenzen werden entsprechend verschoben. Die bestehende Festsetzung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes zugunsten des Leitungsträgers sowie die Linien zur Nutzungsabgrenzung werden entsprechend sinnvoll angepasst.

### **Begründung für die Änderungen im Bebauungsplan**

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die innere Erschließung des Geländes so vorgesehen, dass etwa gleich breite Grundstücke auf beiden Seiten der Planstraße entstehen konnten. Seinerzeit wurde von einer Nutzung der Fläche durch mehrere kleinere Unternehmen ausgegangen. Bei dem aktuellen Ansiedlungsinteresse handelt es sich um ein Unternehmen, welches einen Großteil der Fläche nutzen will. Dafür ist ein größeres und vor allem breiteres Grundstück erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Ansiedlung des Unternehmens ermöglicht. Die verbleibenden Flächen lassen sich –trotz der

Änderung des Bebauungsplanes- an kleinere Unternehmen vermarkten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 963 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dies ist hier der Fall. Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans bleiben bestehen. Es wird lediglich die innere Erschließungsstraße verschoben. Die Zielsetzungen und Nutzungsfestsetzungen des Planes bleiben bestehen. Zusätzliche belastende Auswirkungen für die Umgebung auch hinsichtlich der Belange Einzelner sind nicht zu erwarten.