

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.01.2015
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0940/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.02.2015</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.02.2015</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 622 B - Friedrich-Engels-Allee - 5. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 94 B) - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Nutzungsänderung zur Ermöglichung von mischgebietsverträglichen Nutzungen

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplan 622 B - Friedrich-Engels-Allee - umfasst den Bereich zwischen Hünefeldstraße und der Wupper, im Westen vor dem Haus Nr. 54a und dem Kirchengrundstück bis zur Wupper, im Osten vor dem Haus Nr. 76 endend, einschließlich der Hinterliegergrundstücke Hausnr. 76a und 82a bis zur Seitenstraße verlaufend (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplan 622 B - Friedrich-Engels-Allee - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Seitens des Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. (ffs) ist ein Antrag auf Änderung des Planrechtes auf dem Grundstück in der Hünefeldstraße 56/58 gestellt worden. Nach derzeitigem Planrecht im Bebauungsplan 622 - Friedrich-Engels-Allee - sind beabsichtigte wohnbauliche Nutzungen nicht zulässig, die langfristig durch das Vorhaben ermöglicht werden sollen. Daher ist eine Planänderung für den Teilbereich beabsichtigt, bei der die Gewerbegebietsfestsetzung aufgehoben wird und zukünftig die Gebietseinstufung als Mischgebiet gelten soll.

Städtebaulich ist die Nutzungsänderung zu befürworten, da sich für die historisch gewachsenen Gewerbebetriebe südlich der Hünefeldstraße keine adäquaten Nachfolgenutzungen mehr finden lassen und damit ein größerer Bereich vom Verfall bedroht ist. Durch die neue Nutzung könnte der gesamte Bereich, der ohnehin schon von angrenzenden höherwertigeren wohnbaulichen und gemeinbedarfsorientierten Strukturen durchsetzt ist, eine Aufwertung erfahren. Die verbliebenen kleineren Betriebe nördlich der Hünefeldstraße können weiterhin in Ihrem Bestand erhalten bleiben, da sie keine Einschränkungen für ein gesundes Wohnen verursachen. Damit zeichnet die beabsichtigte Herabstufung der Gewerbegebietsnutzung in ein Mischgebiet lediglich den tatsächlichen Nutzungswandel nach. Denn auch kleinere Gewerbebetriebe sollen grundsätzlich nach wie vor zulässig sein.

Um planungsrechtlich eine sinnvolle Abgrenzung festzulegen, wurde der Planänderungsbereich über das Antragsgrundstück hinaus einschließlich der angrenzenden gewerblichen Leerstände festgelegt, um insgesamt eine wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeit auch für den übrigen Bereich zuzulassen. Aufgrund der geringen Abweichung von der generellen städtebaulichen Zielsetzung und der angestrebten zeitnahen Planrechtschaffung kann direkt ein Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss mit anschließender Offenlage erfolgen. Damit besteht für die Öffentlichkeit hinreichend Gelegenheit Ihre Anregungen in das Planverfahren zur Innenentwicklung einzubringen. Die von dem Planverfahren betroffenen Träger öffentlicher Belange werden gezielt beteiligt. In Bezug auf das Vorhaben kann je nach öffentlichem Interesse von einer freiwilligen, vom Vorhabenträger durchzuführenden Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit, Gebrauch gemacht werden.

Hinsichtlich der Art des Verfahrens nach § 13a BauGB ist auch für das Änderungsverfahren festzustellen, dass in Bezug auf das Planungsziel alle rechtlichen Anforderungen erfüllt sind, um zu einer Umsetzung im Hinblick auf die Reaktivierung innerstädtischer Brachen zu gelangen. Durch die Änderung des Planungsrechtes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung insgesamt zu erwarten. Ziel ist die Erweiterung der Nutzungsoptionen für die teils aufgegebenen Gewerbeflächen. Es ist eine möglichst zügige Umsetzung des Vorhabens des Förderkreises Suchtkrankenhilfe e.V. auf dem Antragsgrundstück vorgesehen. Von daher sind im Änderungsbereich keine umfangreichen Regelungen erforderlich, wie sie üblicherweise im qualifizierten Bebauungsplan vorgenommen werden. Neben der Mischgebietsfestsetzung mit der Grundflächenbeschränkung auf 0,6 sollen lediglich hinsichtlich der „Feinsteuerung“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit an der Wupper, die vorsorgliche Kennzeichnung des Altlastenverdachtsgebietes und der Ausschluss von Spielhallen Planinhalt sein. Die 94. Berichtigung des Flächennutzungsplanes soll nach Abschluss

des Verfahrens nachvollzogen werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Eventuelle Regelungserfordernisse im Detail, die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen, sei es zur architektonischen Feinsteuerung oder zur Anordnung von Gebäuden mit dem Ziel Aufenthaltsräume zur Wupper zu schaffen, sollen über einen städtebaulichen Vertrag, entweder im Planverfahren selber oder spätestens zum Baugenehmigungsverfahren, festgelegt werden. Städtebauliche Qualitätsmaßstäbe werden letztlich durch den Gestaltungsbeirat gesichert, der in Bezug auf das Vorhaben eingebunden werden soll.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens soll die Wupper-Begehbarkeit nach Aussage des Antragstellers und ersten vorliegenden Planentwürfen gewährleistet werden. Zumindest für den Teilabschnitt soll eine bauliche Öffnung und ein „Erlebbarmachen“ sichergestellt werden. Die generelle Zugänglichkeit soll durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden.

Hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen wurde vorsorglich eine Kennzeichnung vorgenommen, da ein Anfangsverdacht besteht, dem im weiteren Verfahren zur Rückabwicklung des Planungsrechtes nachgegangen werden muss. Zum Vorhabengrundstück selber liegen verschiedene Bodengutachten vor, die noch ausgewertet werden müssen. Möglicherweise sind Bodenbelastungen vorhanden, ebenso wie in den übrigen Bereichen im Hinblick auf einzelne ehemalige KFZ-Betriebe weiterer Untersuchungsbedarf erforderlich sein könnte.

Um eine insgesamt städtebauliche Aufwertung des Bereiches sicherzustellen sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den im Gebiet und Nachbarschaft vorhandenen und geplanten sozialen und kulturellen Gemeinbedarfseinrichtungen werden die Nutzungen AutomatenSpielhallen und Wettbüros - als Unterarten der Vergnügungsstätten - im Planänderungsbereich ausgeschlossen.

Das vorhandene Baudenkmal Hausnr. 58 bleibt weiterhin als solches erhalten.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind durch die Rückabwicklung des Baurechtes keine Untersuchungen im Sinne der Eingriffs- und Ausgleichsregelung erforderlich.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	o
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Ansiedlung der Gemeinbedarfseinrichtung wird eine vom Verfall bedrohte Gewerbebranche städtebaulich aufgewertet.

## **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen der Stadt keine investiven Kosten

## **Zeitplan**

Aufstellungs-  
und Offenlegungsbeschluss I. Quartal 2015  
Satzungsbeschluss IV. Quartal 2015

## **Anlagen**

Anlage 01: Planentwurf mit Geltungsbereich  
Anlage 02: Planbegründung  
Anlage 03: Textliche Festsetzungen  
Anlage 04: Prüfkriterien Demografie-Check