

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.01.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/0995/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.02.2015	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
26.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1081- Mittelstandspark VohRang - 3. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungs- und Offenlegungsentwurf -		

Grund der Vorlage

Änderung des Erschließungssystems im Teilbereich B des Mittelstandsparkes VohRang als Voraussetzung für den Verkauf einer rund 20.000 m² großen Gewerbefläche.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang - liegt im Stadtteil Vohwinkel im mittleren Bereich des Mittelstandsparkes VohRang. Der Änderungsbereich umfasst einen Bereich zwischen den beiden Zufahrten von der Vohwinkeler Straße zum Mittelstandspark VohRang, südlich der Bahnlinie sowie nördlich und westlich der Grundstücke Wilhelm-Muthmann-Straße 11 bis 17 und Vohwinkeler Straße 174 bis 188, wie in Anlage 3 in grüner Farbe kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der dritten Änderung des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang - einschließlich der Begründung 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 gemäß § 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 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.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass

Der Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – ist am 30.07.2009 in Kraft getreten. Bei der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes sind entsprechend der geplanten Ausrichtung des Gewerbegebietes als Mittelstandspark relativ kleine Grundstücksgrößen angenommen worden. Im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches der dritten Änderung liegt nun ein sehr konkretes Kaufinteresse eines mittelständischen Gewerbebetriebes für ein 20.000 m² großes Baugrundstück vor. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung durch eine öffentliche Verkehrsfläche ist für dieses Grundstück in dem bisher festgesetzten Umfang nicht erforderlich. Es ist ausreichend, dass dieses Grundstück im westlichen Bereich an eine öffentliche Straße angrenzt. Durch die Bebauungsplanänderung können allein durch den Verzicht von rund 300 m öffentlicher Straßenfläche etwa 525.000 € eingespart werden. Außerdem kann die zukünftige Gewerbefläche, die bisher noch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, mit an den Gewerbebetrieb veräußert werden.

Entwicklungsziele

Die öffentliche Verkehrsfläche im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches soll auf einer Länge von rund 300 m entfallen. Diese Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Überlagert wird diese Festsetzung mit einer Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, da die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bereits verlegt worden sind und die Verlegung zukünftiger Leitungen dort geplant ist. Die Lage der Baugrenzen wird in diesem Bereich nicht verändert. Im nordöstlichen Teil des Änderungsbereiches wird die öffentliche Verkehrsfläche beibehalten; der Straßenquerschnitt wird jedoch durch den Verzicht auf den südlichen Gehweg von 14,00 m auf 11,50 m reduziert. Es ist ein neuer Wendehammer geplant, dessen Lage so festgelegt ist, dass im Anschluss daran in südwestliche Richtung ein etwa 10.000 m² großes Gewerbegrundstück erschlossen wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des neuen Wendehammers entsprechend verringert und im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend der Querschnittsreduzierung erweitert. Die Verkehrsfläche des Geh- und Radweges am nördlichen Rand des Gewerbegebietes wird dem tatsächlichen (eingemessenen) Ausbau, der sich geringfügig von der ursprünglichen Planung unterscheidet, angepasst.

Formelles Verfahren

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes modifiziert das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – vorhandene Baurecht und dient damit der Innenentwicklung. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches erforderlich. Die nach diesem Änderungsverfahren zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt aufgrund der zeichnerisch festgesetzten Fläche des

Gewerbegebietes von 35.430 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 maximal 28.344 m². Daher ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 zu VO/0995/15) kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. den Vorschriften des UVPG ist aufgrund der Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit erfüllt. Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung kann somit angewandt werden (s. Anlage 1). Aufgrund der sehr geringen Umweltauswirkungen der Planänderung und des stark begrenzten Kreises derjenigen, die von der Änderung betroffen sind, wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von den frühzeitigen Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Verfahrensstände des Bebauungsplanes 1081

Die erste Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 23.05.2012 rechtskräftig; die zweite Änderung befindet sich noch im Verfahren (Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung vom 20.10 bis 21.11.2014). Es ist vorgesehen, die zweite und dritte Änderung zeitgleich zum Satzungsbeschluss zu bringen. Die drei Planteile in Anlage 3 enthalten jeweils die rechtskräftige Fassung einschließlich der ersten Änderung (in blau dargestellt), die bisher öffentlich ausgelegte Fassung der zweiten Änderung (in rot dargestellt) sowie die dritte Änderung (in grün dargestellt).

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Vermarktung der Gewerbeflächen weiter voran getrieben werden. Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe dient dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Durch die Reduzierung der bisher festgesetzten Erschließung wird die städtische Infrastruktur angepasst.

Kosten und Finanzierung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang – verursacht gegenüber der ursprünglichen Planung keine zusätzlichen Kosten. Durch den geplanten Grundstücksverkauf und die geringere Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt positive finanzielle Effekte für die Stadt Wuppertal zu erwarten.

Zeitplan

Öffentliche Auslegung: I/II 2015
Satzungsbeschluss: II 2015

Anlagen

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls des Bebauungsplanes 1081, 3. Änderung

Anlage 2: Begründung des Bebauungsplanes 1081, 3. Änderung

Anlage 3a: Bebauungsplan 1081, 3. Änderung, Planteil 1

Anlage 3b: Bebauungsplan 1081, 3. Änderung, Planteil 2

Anlage 3c: Bebauungsplan 1081, 3. Änderung, Planteil 3