

# **Bebauungsplan 1081**

## **- Mittelstandspark VohRang -**

### **3. Änderung**

#### **Begründung**

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Januar 2015

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Formelles Verfahren	3
3.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	3
3.1.	Anlass der Planung	3
3.2.	Entwicklungsziele	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
4.1.	Landes- und Regionalplanung	4
4.2.	Flächennutzungsplan	4
4.3.	Landschaftsplan	4
4.4.	Bebauungspläne	4
4.5.	Sonstige Fachplanungen	4
5.	Bestandsbeschreibung / fachliche Belange	4
5.1.	Städtebauliche Situation	4
5.2.	Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	5
5.3.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	5
5.4.	Immissionssituation	5
6.	Artenschutzprüfung (ASP)	5
7.	Begründung der einzelnen Planinhalte	5
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
7.1.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
7.1.3.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
7.1.4.	Natur und Landschaft	6
7.1.5.	Immissionsschutz	6
7.2.	Nachrichtliche Übernahmen	7
7.3.	Hinweise	7
8.	Umweltbericht	7
9.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
10.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	7
11.	Kosten und Finanzierung	7
12.	Flächenbilanz	7
13.	Gutachten	7

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Westen der Stadt Wuppertal im Stadtteil Vohwinkel im mittleren Bereich des Mittelstandsparkes VohRang. Der Änderungsbereich betrifft einen Bereich zwischen den beiden Zufahrten zum Mittelstandspark VohRang, südlich der Bahnlinie sowie nördlich und westlich der Grundstücke Wilhelm-Muthmann-Straße 11 bis 17 und Vohwinkeler Straße 174 bis 188.

## **2. 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 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 maximal 28.344 m<sup>2</sup>. 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 zu VO/0995/15).

## **3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **3.1 Anlass der Planung**

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 ein sehr konkretes Kaufinteresse eines mittelständischen Gewerbebetriebes für ein 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### **3.2 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 m<sup>2</sup> 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.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von Bahnfläche in gewerbliche Baufläche geändert worden. Die Festsetzungen der dritten Änderung sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtsverbindlichen Landschaftsplangebietes Wuppertal-Nord.

### **4.4 Bebauungspläne**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 1081 wird aus den oben genannten Gründen geändert. 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.

### **4.5 Sonstige Fachplanungen**

Die inzwischen plangenehmigte Verlegung und naturnahe Umgestaltung der Gewässer Neulandgraben und Krutscheider Bach befindet sich teilweise im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Die geänderten Festsetzungen wirken sich nicht auf diese Fachplanung aus.

## **5. Bestandsbeschreibung / fachliche Belange**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen der in Betrieb befindlichen Bahnlinie, den privaten Gärten und der Eisenbahnersiedlung an der Vohwinkeler Straße sowie dem Gewerbegebiet an der Wilhelm-Muthmann-Straße. Die Fläche liegt derzeit noch brach.

## **5.2 Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

Im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Ver- und Entsorgungsleitungen der Wuppertaler Stadtwerke verlegt worden.

## **5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den mittleren Bereich des neu erschlossenen Gewerbegebietes Mittelstandspark VohRang. Aufgrund von Erdarbeiten ist auf der Fläche zurzeit wenig Bewuchs mit Pflanzen vorhanden. Die Fläche übernimmt kaum Funktionen für den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild weist keine Qualität auf.

## **5.4 Immissionssituation**

In der Umgebung des Änderungsbereiches befindet sich Wohnbebauung in historisch gewachsenen Gemengelage. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bahntrasse, die umliegenden Straßen und die vorhandenen gewerbliche Nutzungen mit Lärm- und Schadstoffimmissionen vorbelastet. Diese Vorbelastung ist im Bebauungsplanverfahren 1081 gutachterlich geprüft, bewertet und bei der Festsetzung der zulässigen Betriebe und Anlagen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) berücksichtigt worden, um potentielle Immissionskonflikte zu bewältigen. Die Belastungen durch das vorhandene und geplante Straßennetz wurden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren 1081 ermittelt; erforderliche Maßnahmen zum passiven Immissionsschutz sind festgesetzt worden. Da die Bauflächen lediglich in einem sehr unerheblichen Maße geändert werden sollen, sind im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens keine neuen gutachterlichen Ermittlungen der zulässigen Emissionskontingente der gewerblichen Nutzungen erforderlich.

## **6. Artenschutzprüfung (ASP)**

Artenschutz ist im Verfahren des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang - durch mehrere Maßnahmen bzw. Festsetzungen gewährleistet worden. Durch die vergleichsweise geringfügige Änderung von Verkehrsfläche in Baufläche (Gewerbegebiet) ist keine Verschlechterung der Situation zu erwarten, so dass auch zukünftig der Artenschutz gewährleistet ist.

## **7. Begründung der einzelnen Planinhalte**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Art und Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der dritten Bebauungsplanänderung für das Gewerbegebiet nicht geändert.

#### **7.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird lediglich im nordöstlichen Bereich den geänderten Straßenbegrenzungslinien angepasst. Im Bereich des neuen Wendehammers wird die überbaubare Grundstücksfläche um etwa 370 m<sup>2</sup> reduziert; entlang der in ihrem Querschnitt reduzierten wird sie um etwa 310 m<sup>2</sup> erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird also insgesamt um etwa 60 m<sup>2</sup> reduziert.

### 7.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

#### 7.1.3.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das System der inneren Erschließung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1081 – Mittelstandspark VohRang – anhand der Kriterien Größe der Verkehrsfläche, Baukosten, Flächenausnutzung, Erschließungswirkung, Verkehrsführung, Flexibilität gegenüber Störungen sowie Grundstückszuschnitt festgelegt worden. Das Verkehrskonzept wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes für den mittleren Abschnitt des Mittelstandsparkes VohRang dahingehend geändert, dass die durchgehende Straßenführung unterbrochen und statt dessen eine relativ kurze Stichstraße mit einem Wendehammer vorgesehen wird. Die Verkehrsfläche im südwestlichen Bereich der dritten Bebauungsplanänderung entfällt auf einer Länge von 300 m. Diese Änderung ist vor dem Hintergrund der inzwischen geänderten Grundstückszuschnitte städtebaulich und verkehrsplanerisch sinnvoll. Die Konzeption der Stichstraße ist zwar gegenüber der durchgehenden Verkehrsführung weniger flexibel gegenüber Störungen, dafür hat sie bei den aktuellen Grundstückszuschnitten die gleiche Erschließungswirkung, bei deutlich geringeren Verkehrsflächen und Baukosten.

Der Querschnitt der nordöstlichen Zufahrt zum Gewerbegebiet wird – wie auch schon im zweiten Änderungsverfahren - durch den Verzicht auf den Gehweg an der südlichen Straßenseite auf 11,50 m reduziert. Im Bereich des neuen Wendehammers wird die Verkehrsfläche um etwa 370 m<sup>2</sup> erweitert. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Verkehrsfläche insgesamt um rund 4.000 m<sup>2</sup> reduziert.

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.

Angesichts der geringfügigen Abweichungen ist aus Gründen der Lesbarkeit im Bebauungsplan (s. Anlage 3a und 3b zur VO/0995/15) auf die Darstellung der bisher rechtskräftigen zeichnerischen Festsetzung teilweise verzichtet worden.

#### 7.1.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im südwestlichen Änderungsbereich wird anstelle der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Fläche befindet sich im Bereich der bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen der Wuppertaler Stadtwerke. Das Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern. Es soll auch das Recht umfassen, dass die Leitungen bzw. deren Zugänge soweit erforderlich im Bedarfsfall mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgungsträger angefahren werden können. Eine dauerhafte und durchgehende Befahrbarkeit ist dagegen nicht zwingend erforderlich.

Die Flächen für Leitungsrechte zählen zukünftig zu den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete. Sie können für private Erschließungsanlagen, für Stellplätze oder als Lagerflächen genutzt werden.

### 7.1.4 Natur und Landschaft

Festsetzungen zum Bereich Natur und Landschaft werden nicht geändert.

### 7.1.5 Immissionsschutz

Die Baugrenzen werden im südwestlichen Bereich - also gegenüber der Eisenbahnerwohnsiedlung an der Vohwinkeler Straße - nicht geändert; die gewerblichen Nutzungen rücken daher nicht näher an die vorhandene Wohnbebauung heran. Da in diesem Bereich die öffentliche Verkehrsfläche und somit der mögliche Durchgangsverkehr entfällt, kommt es hier voraussichtlich insgesamt zu einer geringeren Immissionsbelastung gegenüber dem momentan rechtskräftigen Planungsstand vor der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

Im nordöstlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt um 60 m<sup>2</sup> reduziert (s. Ziff. 7.1.2). Insgesamt wird die dritte Bebauungsplanänderung daher eher zu einer Verbesserung der Immissionsituation führen – wenn auch in einem vergleichsweise geringem Umfang.

## 7.2 Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen werden nicht geändert.

## 7.3 Hinweise

Hinweise werden nicht geändert.

## 8. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird im Rahmen von Verfahren der Innenentwicklung bei Bebauungsplänen von dem Umweltbericht abgesehen.

## 9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Die Festsetzungen der dritten Bebauungsplanänderung treten in dessen Geltungsbereich an die Stelle der bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen vor der Änderung.

## 11. Kosten und Finanzierung

Durch die Reduzierung der Erschließungskosten und der Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Fläche ist davon auszugehen, dass sich die 3. Änderung in finanzieller Hinsicht positiv für die Stadt Wuppertal darstellt. Allein durch den Verzicht auf rund 300 m öffentlicher Straßenfläche können ca. 525.000 € eingespart werden.

## 12. Flächenbilanz

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes ändern sich die zeichnerisch festgesetzten Nutzungen wie folgt:

Art der Nutzung	Änderung der Fläche
Gewerbegebiet (überbaubare Grundstücksfläche)	- 0,0 ha
Gewerbegebiet (nichtüberbaubare Grundstücksfläche)	+ 0,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	- 0,4 ha
Fläche für Leitungsrechte	+ 0,4 ha

## 13. Gutachten

Für die dritte Änderung des Bebauungsplanes sind keine neuen Gutachten erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 3c UVPG liegt vor (s. Anlage 1 zu VO/0995/15).