

Beschlussvorlage	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:	18.05.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1269/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.06.2015	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
11.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 763 - Spitzenstr - - Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Rückentwicklung des Planungsrechtes zur Ermöglichung von wohnbaulicher Entwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 763 – Spitzenstr.- erfasst einen Bereich von der Ortsmitte aus westlich der Spitzenstr. bis einschließlich Hausnr. 29 und nördlich der Langerfelder Str. bis einschließlich Hausnr. 131 gelegen und in Verbindung der hinteren Grundstücksgrenzen verlaufend, wie in der Anlage 01 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 - Spitzenstr. – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 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. Die eingereichten Bebauungskonzepte werden in der Bezirksvertretung vorgestellt.

5. Der Aufstellungsbeschluss vom 16.06.2009 zum Bauleitplanverfahren 1140 – Spitzenstr./Langerfelder Str. – wird zusammen mit der 51. FNP- Berichtigung aufgehoben.
6. Der angrenzende Bebauungsplan 774 – westlich Spitzenstr. - mit den Gewerbegebietsfestsetzungen soll in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren vor Abschluss des Aufhebungsverfahrens gemäß Punkt 1. und 2. und des Genehmigungsanspruches nach § 34 BauGB aufgehoben werden. Dies soll im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung auf Grundlage des am 12.02.2014 beschlossenen Rahmenplanes (VO/1060/13) vollzogen werden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Festsetzungen des bestehenden und nunmehr aufzuhebenden Bebauungsplans 763 – Spitzenstr. - wurden seinerzeit noch aus der Annahme heraus getroffen, dass auf dem unmittelbar angrenzenden, im Bebauungsplan 774 – westl. Spitzenstr. - festgesetzten, Gewerbe (siehe Anlage 02) planungsrechtlich eine entsprechende gewerbliche Nachfolgenutzung gefunden werden könne. Daher wurde lange Zeit an den Festsetzungen festgehalten, die auch Inhalt der gewerblichen Entwicklungskonzepte der Stadt und der Wirtschaftsförderung waren. Erst im Zuge ausbleibender Nachfrage nach gewerblichen Standorten wurden allmählich wohnbauliche Entwicklungskonzepte für möglich gehalten. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Rahmenpläne vorgelegt und verwaltungsintern beraten, die von großflächigem Einzelhandel bis hin zu altengerechten Wohnkonzepten reichten. Dabei spielte immer auch die Verträglichkeit der Nachfolgenutzung mit den örtlichen Gegebenheiten eine Rolle, die letztlich gutachterlich nachgewiesen werden sollten. Die weitere Entwicklung der angrenzenden Gewerbefläche steht in direktem Zusammenhang mit dem hier aufzuhebenden Bebauungsplan 763, da die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beachtlich sind, die einen ausreichenden Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen vorschreiben bzw. den Vorsorgegedanken von gesundem Wohnen beinhalten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf das noch ansässige Gewerbe, das einen Anspruch auf weitere uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen hat. Die im Nachbarplan getroffenen Gewerbefestsetzungen sind immer auch bindend für die in Rede stehenden Nachbarflächen innerhalb des aufzuhebenden Planbereiches.

Der in den Festsetzungen enthaltene Ausschluss von Wohnen wurde jedoch mittlerweile wiederholt von Antragstellern hinterfragt. Angesichts der aktuellen Nachfrage nach Wohnungsbau soll der zeitgemäße Nutzungswandel von Gewerbe hin zu wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten nachvollzogen werden.

Maßgebend für diesen Schritt war der am 12.02.2014 beschlossene Rahmenplan, der die weiteren Planungsziele festlegt (siehe Anlage 03). Für die Entwicklung der gewerblichen Flächen im Plangebiet 774 konnte ein namhafter Bauträger gewonnen werden, der die Fläche mittelfristig entwickeln will. Eine Anstoßwirkung könnte durch das Interesse eines Bauträgers für eine im aufzuhebenden Planbereich 763 liegenden Privatfläche sein, der nach Aufhebung des Planes einen Bauantrag auf der Grundlage des § 34 BauGB stellen möchte. Vorgesehen ist ein Konzept mit 12 Reihenhäusern, das angebunden an einer Privaterschließung analog der derzeit festgesetzten Erschließung in das Gelände

hineinführen soll.

Zur Realisierung einer wohnbaulichen Entwicklung ist die seinerzeit getroffene Festsetzung GE 1 und GE 2 mit dem Ausschluss von Wohnen aufzuheben. Diese Vorgehensweise ist insofern grundsätzlich zulässig und mittlerweile erforderlich, da von einer angrenzenden gewerblichen Entwicklung nicht mehr auszugehen ist. Somit soll die Aufhebung vollzogen werden, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Im Zuge des Verfahrens ist jedoch gutachterlich nachzuweisen, dass mischgebietsverträgliche Lärmwerte nicht überschritten werden und unzulässige Auswirkungen aus dem Heranrücken von Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe nicht entstehen. Weiterhin ist bei einer Rückabwicklung des Baurechtes aufgrund des Vorsorgegrundsatzes das Erfordernis einer Bodenuntersuchung gegeben, ebenso wie die im Zusammenhang mit der Umweltprüfung erforderlichen Kriterien abzuarbeiten sind.

Die weiteren, seinerzeit getroffenen Festsetzungsinhalte sind mehr bestandsorientiert getroffen worden. Diese sind zukünftig verzichtbar, da der Beurteilungsmaßstab nach § 34 BauGB ausreicht, um die typische Mischgebietslage planungsrechtlich beurteilen zu können. Neben der Sicherung innerstädtischer Misch- und Kerngebietsnutzungen, die auch auf der Grundlage nach § 34 BauGB analog Einzelhandelskonzept bestimmbar sind, spielen noch die Festsetzungen von öffentlichen Parkplatzflächen eine Rolle, die jedoch auf Privatflächen liegen und niemals eigentumsrechtlich gesichert werden konnten. Ebenso ist eine öffentliche Verkehrswegeverbindung festgesetzt worden, für die auch weiterhin Bedarf besteht. Diese soll im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über Auflagen gesichert werden.

Die Planaufhebung hat für den unmittelbar im Zentrum von Langerfeld gelegenen Bereich große Bedeutung. Durch die Aufhebung des Ausschlusses von Wohnen soll eine Aufwertung der Ortslage von Langerfeld ermöglicht werden, um eine weitere wohnbauliche Entwicklung auch für den angrenzenden Bereich der Gewerbebrache zu ermöglichen. Genehmigungen wären nach Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Dazu hat es bereits mit einem interessierten Bauträger Vorgespräche gegeben. Gleichzeitig werden die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbebrache weiterbetrieben. Dafür soll jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes erst durch ein neues Planverfahren das alte Planrecht ersetzt werden. Dazu finden derzeit richtungsweisende Gespräche zwischen Investorensseite und Eigentümern unter Beteiligung des Flächenpools NRW und der städtischen Wirtschaftsförderung statt.

Somit ist die nunmehr initiierte Aufhebung ein erster Schritt, womit eine Anstoßwirkung erzielt werden soll, in dessen Anschluss die wohnbauliche Entwicklung der angrenzenden Fläche ermöglicht werden soll.

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB im Sinne des Gesetzgebers als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden, da es die zulässigen Kriterien erfüllt. Das Plangebiet läßt derzeit keinen bedeutenden umweltrelevanten Untersuchungsbedarf erkennen und die Flächengröße des Plangebietes liegt unter 2 ha. Somit ist auch keine Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) erforderlich. Sollte sich die Notwendigkeit von zusätzlichem Untersuchungsbedarf erweisen, kann zum nächsten Verfahrensschritt ein Wechsel der Verfahrensart erfolgen.

Grundsätzlich kann – unabhängig von diesem Aufhebungsverfahren - im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauanträgen jederzeit von den Sicherungsinstrumenten Gebrauch gemacht werden. Dies kann insbesondere erforderlich sein, wenn unzulässige Nutzungen innerhalb des Nebenzentrums von Langerfeld beantragt werden, die aus der Gebietstypik herausfallen bzw. durch die negative städtebauliche Effekte eintreten würden.

Der zum Plangebiet ursprünglich gefasste Aufstellungsbeschluss zum Verfahren 1040 vom 16.06.2009 mit der FNP-Berichtigung Nr. 51 B kann aufgehoben werden, da das

Planungsziel mittlerweile veraltet ist und sich der Steuerungsbedarf aktuell geändert hat.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Rückabwicklung des Planungsrechtes werden zeitgemäße und bedarfsorientierte Investitionen in den Stadtteil von Langerfeld auf der Grundlage von § 34 BauGB ermöglicht.

Kosten und Finanzierung

Die erforderlichen Untersuchungen sollen von den privaten Bauträgern übernommen werden. Dazu werden vertragliche Regelungen erforderlich werden.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	im II. Quartal 2015
Offenlegungsbeschluss	im IV. Quartal 2015
Satzungsbeschluss	im II. Quartal 2016
Rechtskraft	im III. Quartal 2016

Anlagen

- Anlage 01: aufzuhebender Planbereich
- Anlage 02: Übersichtsplan mit angrenzendem Planrecht
- Anlage 03: Rahmenplan Spitzenstr.
- Anlage 04: aufzuhebender Plan 1040