

## **Bebauungsplan 366**

### **- Mühle -**

**Satzungsbeschluss der 1. Änderung**

**Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

## **Bebauungsplan 234**

### **- Mühle –**

**Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

# Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 366, zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 366 und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 234

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 366 umfasst die Flächen westlich des Grundstückes Rosenthalstraße 8 und bis zur Stadtgrenze nach Remscheid reichend und nördlich ca. 30 m von dem Fußweg von Neuland nach Mühle reichend. Der ursprüngliche Geltungsbereich umfasste die Flächen bis zum genannten Fußweg, er wird jedoch mit dem Offenlegungsbeschluss um die dazwischen liegende Landschaftsfläche verkleinert, da für diese Fläche kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 366 wird um die Fläche des Wendekreises am Ende der Rosenthalstraße vergrößert. Der Wendekreis ist im Jahr 2011 ausgebaut und vermessen. Die Festsetzung dieser Verkehrsfläche bildet unter anderem die Grundlage für eine korrekte Übertragung der Fläche an die Stadt Wuppertal.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan Düsseldorf ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal sind die Flächen als Gewerbeflächen dargestellt.

## 3. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan 234 – Mühle -, der die Ausweisung von Gewerbegebieten im Bereich der Rosenthalstraße zum Ziel hatte, ist im Jahr 1969 erstmalig rechtskräftig geworden. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Straße Mühle an die Remscheider Straße.

In den nachfolgenden Jahren gab es Überlegungen, noch eine Alternativerschließung für das Gewerbegebiet zu entwickeln. Dazu ist der Bebauungsplan 366 – Mühle -, der teilweise den Bebauungsplan 234 überlagert, aufgestellt und 1972 rechtskräftig geworden. Dieser Bebauungsplan übernimmt die gewerblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 234, beinhaltet jedoch auch Aussagen zu einer Erschließung des Gewerbegebietes Mühle mit einer 9,0 m breiten Straße an die Straße Neuland in Remscheid. Diese Straße ist aber für den benötigten Zweck nicht ausreichend dimensioniert. Diese westliche Anbindung ist bis heute nicht realisiert worden und hat auch zukünftig kaum Realisierungschancen, da der Aufwand für die wenigen

mittelständischen Betriebe, die sich dort noch ansiedeln können, unverhältnismäßig hoch wäre.

Im Bebauungsplan ist die Verkehrsfläche als eine 9,0 m breite Straßenfläche festgesetzt worden sowie beidseitig der Straße ein 5,0 m breiter Streifen als nichtüberbaubare Grundstücksfläche, sodass insgesamt ein 19,0 m breiter Streifen der gewerblichen Nutzung entzogen ist.

Im Jahr 1981 ist wiederum die 1. Änderung des Bebauungsplanes 234 rechtskräftig geworden. Diese Änderung sieht am Ende der Rosenthalstraße einen Wendekreis vor. Dieser Wendekreis ist im Jahr 2011 ausgebaut worden, als ab dem Jahr 2010 mehrere Bauanträge für die Gewerbeflächen gestellt wurden und erschlossen werden mussten. Von dem Wendekreis aus konnten dann die verschiedenen Gewerbebetriebe privatrechtlich erschlossen werden, sodass nun die beabsichtigte Erschließung Richtung Neuland endgültig aufgegeben werden kann, und die so frei gewordene Fläche der gewerblichen Nutzung zugeschlagen werden kann. Die Anfragen nach gewerblichen Nutzungen zeigen nach wie vor einen großen Bedarf auf.

#### 4. Planinhalte

Der Bebauungsplan hat nach wie vor zum Ziel Gewerbeflächen festzusetzen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird jedoch die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert um die Fläche der zukünftig nicht mehr festgesetzten Straße. Die überbaubare Grundstücksfläche wird pauschal festgesetzt bis an den Geltungsbereich bzw. an die Anpflanzflächen reichend. Lediglich im Bereich des Wendekreises wird die überbaubare Fläche mit einem Abstand von 5,0 m davon festgesetzt um Rangiermöglichkeiten im Straßenraum zu erleichtern.

Sowohl der Bebauungsplan 366 als auch 234 liegen an der Grenze zur Stadt Remscheid und dort an der Grenze zur freien Landschaft. Um das Gewerbegebiet Mühle von der freien Landschaft optisch abzuschirmen, wird zwischen den gewerblich nutzbaren Flächen und dem Außenbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen aber auch für Anpflanzungen festgesetzt. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden nur heimische Pflanzen zugelassen. Eine entsprechende Festsetzung mit der Pflanzliste wird im Bebauungsplan untergebracht.

In den Ursprungsplanungen wurden im Bereich des Gewerbegebietes mehrere Wegführungen eingetragen, die nach und nach aufgehoben sind, da sie aus heutiger Sicht keine Vernetzung haben und für Wanderzwecke unattraktiv waren. Im Bebauungsplan 366 ist an der östlichen Grenze auch noch eine Wegführung eingetragen, die aber nicht ausgebaut ist. Diese Festsetzung wird aus den oben genannten Gründen gestrichen, zumal die Fläche auch nicht im Eigentum der Stadt befindlich ist.

Im nördlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 366 ist eine Fläche eingetragen die unter Landschaftsschutz steht. Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist daher auch zukünftig nicht gegeben. Diese Fläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes rausgenommen, da für sie kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht und sie gemäß § 35 BauGB sowie den Aussagen des Landschaftsplanes ausreichend geschützt ist. Für den Bereich soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

## 5. Emissionen

Mit der Planänderung bzw. Erweiterung ist keine relevante Änderung der Emissionssituation zu erwarten. Der Bebauungsplan liegt nicht im Achtungsbereich von Störfallbetrieben. Diese sind im Plangebiet selbst auch nicht zulässig.

## 6. Artenschutzrechtliche Beurteilung, ASP Stufe I

Gemäß der Handlungsempfehlung Artenschutz in Bauleitplanverfahren und Baugenehmigungsverfahren kann auf Bestandserfassungen vor Ort in Bagatellfällen, wie in diesem Fall, der Schließung einer kleinen Baulücke bzw. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans verzichtet werden. In diesen Fällen reicht eine Recherche von Daten sowie die Beurteilung einer worst-case-Betrachtung unter Einbeziehung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkungen) aus. Die Vorprüfung erfolgte anhand des LANUV-Katasters, des Artenspektrums, der Habitatansprüche und der Wirkfaktoren auf der Grundlage vorliegender Unterlagen sowie einer Ortsbesichtigungen im Oktober 2015. Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblattes 4709 im dritten Quadranten.

### **Säugetiere – Fledermäuse**

Die **Teichfledermaus** ist eine Gebäudefledermaus, die als Lebensraum gewässerreiche, halboffene Landschaften im Tiefland benötigt. Wochenstuben in NRW sind bislang nicht bekannt. Als Winterquartiere werden unterirdische Verstecke wie Höhlen und Stollen genutzt. Quartiere sind im Plangebiet auszuschließen.

Der **Große Abendsegler** und der **Kleine Abendsegler** sind typische Waldfledermäuse. Quartiere sind im Plangebiet auszuschließen. Das Große Mausohr lebt in strukturreichen Landschaften mit viel Wald. Quartiere sind im Plangebiet auszuschließen. Die **Fransenfledermaus** lebt bevorzugt in unterholzreichen Laubwäldern mit lückigem Baumbestand. Als Wochenstuben werden neben Baumquartieren auch Dachböden in der Zeit von Ende Mai bis Mitte August bezogen. Die **Rauhautfledermaus** ist eine typische Waldfledermaus, Sommerquartiere sind Baumspalten an Waldbäumen. Quartiere im Plangebiet sind auszuschließen. Die häufige **Wasserfledermaus** ist eine typische Waldfledermaus. Sommer- und Winterquartiere befinden sich in Baumhöhlen. Quartiere im Plangebiet sind auszuschließen. Die **Zwergfledermaus** ist die häufigste Art in NRW. Sie ist eine typische Gebäudefledermaus. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren sind in dem

Gebäude im Plangebiet nicht auszuschließen. Ab Mitte Juni werden die Jungen geboren, ab Anfang August lösen sich die Wochenstuben wieder auf. Ab Oktober/November beginnt die Winterruhe, die bis Anfang April dauert.

### **Amphibien**

Das Vorkommen der planungsrelevanten Arten Kammolch und Geburtshelferkröte kann aufgrund auch im näheren Umfeld fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Gewässer) ausgeschlossen werden.

### **Vögel**

Die Ausstattung und Lage des Plangebietes legt nahe, dass hier nur das Artenspektrum der städtisch geprägten Lagen anzutreffen ist. Brutvorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind aufgrund der Habitatansprüche dieser Arten nicht zu erwarten. Horste von Greifvögeln sind nicht vorhanden. Gebäude sind von der Planänderung nicht betroffen.

### **Ergebnis der Vorprüfung**

Anhand der Lebensraumsprüche der o.g. Arten kann in dem Plangebiet mit nur geringem Anteil an altem Baumbestand, ein Vorkommen der meisten Arten sicher ausgeschlossen werden. Sommer- und Winterquartiere von Zwergfledermäusen sowie Vogelbruten der sog. Allerweltsarten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Neue relevante Zerschneidungswirkungen oder Verluste von bedeutsamen Nahrungshabitaten durch die geplante Bebauungsplanänderung können aufgrund der Kleinräumigkeit ausgeschlossen werden. Die Gehölzbestände sollen weitestgehend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als zu erhalten festgesetzt werden und sind daher von der Planänderung nicht betroffen.