

Ressort Bauen und Wohnen

Durchführungsplan 69

– Zeughausstr. –

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung

Begründung

Mai 2016

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen unmittelbar südlich des Barmer Bahnhofes im verdichteten Innenstadtbereich. Die Barmer City ist ca. 500 m (ca. 10 Gehminuten) entfernt.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Durchführungsplanes umfasst den Bereich am Fischertal zwischen der Zeughausstr. und Gewerbeschulstr. und den heutigen Fußweg mit angrenzender Grünfläche „Am schiefen Berg“ .

2 Anlass der Aufhebung

Mit der Aufhebung des alten Durchführungsplanes 69 soll etwaigen planungsrechtlichen Hemmnissen entgegengewirkt werden, die aus der derzeitigen Prüfung der vorliegenden Konzeptvorstellungen zwecks Nachfolgenutzung des Gebäudes Zeughausstr. 63 entstehen könnten. Zwar soll weitgehend ein Umbau im Bestand erfolgen, es könnten jedoch punktuell Verstöße mit dem Baurecht entstehen, die es zu vermeiden gilt. Da der Durchführungsplan ohnehin obsolet ist – sogar der Straßenausbau ist anders und mit separatem Verfahren realisiert worden, als im Plan vorgesehen – kann eine Aufhebung erfolgen, um auf der Grundlage des § 34 BauGB mehr Flexibilität für eine ansprechende städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Der aufzuhebende Planbereich liegt in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2005 stellt den größeren Baublock zum Fischertal als wohnbauliche Fläche dar. Das ehemalige Verwaltungshaus selber ist als Mischgebiet dargestellt. Westlich der Gehwegverbindung „Am schiefen Berg“ grenzt Grünfläche an. Nördlich grenzt unmittelbar Bahnfläche an, südlich des Plangebietes ist Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben von der Aufhebung unberührt. Das Entwicklungsgebot ist somit beachtet.

3.3 Umweltbelange

Für die Aufhebungen von Bebauungsplänen sowie alten Durchführungsplänen gelten die Bestimmungen wie für ihre Aufstellung oder Änderung. Das bedeutet, dass grundsätzlich auch eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes zu erstellen ist. Hier können jedoch die Umweltbelange in so fern unberücksichtigt bleiben, da es sich nicht um

Neubau, sondern um Umnutzung im Bestand handelt. Das Gebiet ist überwiegend bebaut, daher sind Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten; Überwachungsmaßnahmen ergeben sich nicht. Hinzuweisen ist aus umweltrelevanter Sicht, dass es sich um einen klimatisch/lufthygienisch vorbelasteten Bereich am Rande einer Luftleitbahn handelt. Daher sind bei Umnutzungen bzw. Umplanungen Grünaufwertungen bis hin zu Dachbegrünungen zu bevorzugen. Zudem gibt es Hinweise auf eine altlastenrelevante Vornutzung (Maschinenfabrik, technische Gegenstände). Diese Belange sind dem Eigentümer zu übermitteln und im Zuge des Umnutzungsantrages entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Landschaftsplan

Der aufzuhebende Geltungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

3.5 Verkehrliche Belange

Mit dem aufzuhebenden Durchführungsplan sollte ursprünglich die planungsrechtliche Voraussetzung für den beabsichtigten Straßenausbau im Kreuzungsbereich Fischertal und Zeughausstr. mit deren Straßenausbau geschaffen werden. Der Ausbau ist längst in Abweichung zu dem Planrecht auf der Grundlage des Durchführungsplanes 107 –Zeughausstr,-Fischertal-Gewerbeschulstr. - erfolgt, der den Durchführungsplan 69 im Kreuzungsbereich überlagert, in so fern ist der Plan ohnehin rechtlich nicht mehr von Bedeutung. Einzig die dem Bestandsgebäude vorgelagerte Straßenverkehrsfläche mit dem bestehenden Stellplatzangebot ist als Belang im Rahmen der Verkehrsplanung nach wie vor beachtlich. Es wird jedoch unabhängig vom Aufhebungsverfahren auf die Realisierung eines durchgehenden Fußweges bzw. auf den Erhalt möglichst vieler Stellplätze im Zuge einer Veräußerung an den Investor geachtet werden. Im Übrigen bestehen auch aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken den Plan aufzuheben.

3.6 Baurechtliche Belange

Mit dem aufzuhebenden Durchführungsplan 69 werden lediglich Bau- und Straßenfluchtlinien aufgehoben. Weitere Festsetzungen wurden seinerzeit nicht getroffen, sodass Bewertungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung ohnehin nach § 34 BauGB erfolgen. Dabei ist die benachbarte Bebauung in der Regel maßstabbildend, wobei für das Bestandsgebäude als Solitär die Ausnutzungsziffern hinsichtlich Geschossigkeit (4 bergseits, 8 talseits im Bestand) und Grundfläche bzw. Geschossfläche auf einem ca. 2.600 qm großen Grundstück weitgehend unverändert bleiben. Bei dem Durchführungsplan 69 wird ein Plan aufgehoben, der seinerzeit für einen Teil des Planes eine Umlegung zum Ziel hatte, die jedoch längst abgeschlossen wurde. Hauptregelungsinhalt waren neben den Straßenfluchten die Baulinien, die seinerzeit für eine geordnete Bauflucht in der städtebaulichen Entwicklung sorgen sollten. Formell handelt es sich also um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, der nunmehr in den üblichen Verfahrensschritten rückabgewickelt werden soll.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich an der vorhandenen städtebaulichen Situation nichts verändern. Die Umplanung sieht eine Nachfolgenutzung für das bestehende 4-8-geschossige Gebäude vor. Die Umsetzung zukünftiger Vorhaben im Plangebiet ist auch ohne einen

Bebauungsplan auf der Grundlage nach § 34 BauGB möglich.

Die derzeit in der Entwurfsphase befindlichen Konzeptüberlegungen sind erstmalig im Gestaltungsbeirat am 10.03.2016 mit der Vorstellung einer Kindertagesstätte im 3. und 4. Untergeschoss vorgestellt worden. Die darüber liegenden Geschosse sollen für sozialen Wohnungsbau umgebaut werden. Im Grundsatz wird das Vorhaben positiv bewertet. Angekündigte Förderanträge sollen möglichst keine Widersprüche zu vorhandenem Planrecht aufwerfen, sodass das Aufhebungsverfahren formell geboten ist. Bereits das Bestandsgebäude wurde seinerzeit in Abweichung zu den festgesetzten Baulinien genehmigt. Das Nachnutzungskonzept selber sieht die Inanspruchnahme der dem Gebäude vorgelagerten Flächen vor, die neben der Stellplatznutzung auch als Freifläche genutzt werden soll. Dazu ist ein Erwerb der städtischen Fläche erforderlich, wozu ein separater Vertrag im Zuge des Erwerbes erforderlich wird.

4 Art des Verfahrens

Das Aufhebungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird wegen Geringfügigkeit abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Dieses Vorgehen ist möglich, da durch diesen Beschluss lediglich überholte Festsetzungen aufgehoben werden.