

# **Bebauungsplan 1081**

## **- Mittelstandspark VohRang -**

### **4. Änderung**

#### **Begründung**

*Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss*

August 2016

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	6
7.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
7.1.2.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
7.1.3.	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
7.1.4.	Natur und Landschaft	6
7.1.5.	Immissionsschutz	6
7.2.	Nachrichtliche Übernahmen	6
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 nordwestlich der Wilhelm-Muthmann-Straße bzw. Vohwinkeler Straße. Neben den neu zu erschließenden Flächen des Mittelstandsparkes VohRang befinden sich auch bereits überwiegend bebaute Bereiche an der Wilhelm-Muthmann-Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

## **2. Formelles Verfahren**

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes modifiziert das mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1081 – Mittelstandspark VohRang – vorhandene Baurecht nur geringfügig. Da die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes durch die vierte Änderung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Durch die Planänderung wird außerdem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Da es sich inhaltlich um Änderungen mit einer geringen Anzahl an Betroffenen handelt, wird von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht, sowohl auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch auf die frühzeitige Behördenbeteiligung zu verzichten. Eine Erfassung und Berücksichtigung aller Belange wird durch die Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sicher gestellt.

## **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 Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes ist die Lage des Wendehammers unter Berücksichtigung der bisherigen sowie der anzunehmenden Grundstücksverkäufe festgelegt worden. Aufgrund einer konkreten Kaufabsicht für ein Gewerbegrundstück in diesem Bereich, soll nun die Lage des Wendehammers endgültig festgelegt werden.

### **3.2 Entwicklungsziele**

Durch die Verlegung des Wendehammers soll dem zukünftigen Käufer des Gewerbegrundstücks ein für seine Bedürfnisse optimaler Grundstückszuschnitt ermöglicht werden. Die öffentliche Straßenfläche soll um etwa 40 m verkürzt werden. Dadurch können die Kosten für den Straßenneubau reduziert und die zu vermarktende Gewerbefläche entsprechend vergrößert werden. Um das Gewerbegrundstück flexibler ausnutzen zu können, soll die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Leitungstrasse, die zuvor als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt gewesen ist, erweitert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE5 und GE6 sollen aus dem gleichen Grund ebenfalls bis zur Fläche für Leitungsrecht erweitert werden. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe der baulichen Anlagen) bleibt jedoch in allen Gewerbegebieten unverändert. Entsprechend

der Plankonzeption des Mittelstandsparkes VohRang soll der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m beibehalten werden.

## **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 vierten 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 und dritte Änderung sind am 22. Juni 2015 als Satzung beschlossen worden.

### **4.5 Sonstige Fachplanungen**

Der gemäß Plangenehmigung naturnah umgestaltete Krutscheider Bach befindet sich am Rande des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung. Die geänderten Festsetzungen wirken sich nicht auf diese Fachplanung aus.

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

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Der Änderungsbereich besteht aus dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet nordwestlich der Wilhelm-Muthmann-Straße und einem noch zu erschließenden Teil des Mittelstandsparkes VohRang. Mit den Erschließungsarbeiten soll zeitnah begonnen werden.

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

Im Bereich der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sind auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits Ver- und Entsorgungsleitungen der Wuppertaler Stadtwerke verlegt worden.

## **5.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz**

Bei dem nordwestlichen Teil des Änderungsbereiches 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. Das bereits vorhandene Gewerbegebiet ist durch eine gewerbliche Bebauung und deren Nutzung geprägt. Beide Teilbereiche übernehmen wenige Funktionen für den Naturhaushalt. Das Landschaftsbild weist keine besondere Qualität auf.

## **5.4 Immissionsituation**

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 gewerblichen 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.

Die öffentliche Verkehrsfläche wird um rund 450 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Fläche wird zukünftig dem Gewerbegebiet GE4 zugeordnet. Die Gesamtfläche der Gewerbegebiete GE5 und GE6 bleibt unverändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Gewerbegebieten GE4, GE5 und GE6 insgesamt um rund 0,3 ha erweitert. Nach Auskunft des Immissionsgutachters, der den Ursprungsplan und die zweite Planänderung gutachterlich begleitet hatte, entstehen durch die Ausweitung der Baugrenzen keine zusätzlichen Emissionskontingente. Es werden gegenüber dem bisherigen Stand daher keine zusätzlichen Schallemissionen planungsrechtlich zulässig. Insofern sind im Rahmen des vierten 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. Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Wilhelm-Muthmann-Straße sowie der geringfügigen Änderung von Verkehrsfläche in 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 vierten 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 an die geänderte Erschließung angepasst. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird weiterhin ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Zur Fläche für das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger kann dieser Abstand aus städtebaulichen Gründen jedoch entfallen, da die Leitungsstrasse den Gewerbegebieten zugeordnet wird. Dadurch wird eine flexiblere Ausnutzung der jeweiligen Baugrundstücke ermöglicht.

Im südöstlichen Bereich werden auch die Baugrenzen der Gewerbegebiete GE5 und GE6 an die Fläche für Leitungsrechte bzw. die geplante Erschließungsstraße erweitert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu ermöglichen und die Erschließungsfunktion der neuen Erschließungsstraße auch in diesem Bereich auszunutzen.

#### **7.1.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

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

Die Verkürzung der Erschließungsstraße führt zu einer Reduzierung der Straßenfläche um rund 450 m<sup>2</sup> und ermöglicht einen Grundstückszuschnitt, der dem Flächenbedarf des zukünftigen Käufers entspricht.

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

Im mittleren Änderungsbereich wird ein Teil der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche als 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 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**

Immissionsbezogene Festsetzungen werden nicht geändert (vgl. Ziff. 5.4).

### **7.2 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtliche Übernahmen werden nicht geändert.

## 8. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von dem Umweltbericht abgesehen.

## 9. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

## 10. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

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

## 11. Kosten und Finanzierung

Durch die Reduzierung der öffentlichen Erschließungsstraße und der Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Fläche ist davon auszugehen, dass sich die vierte Änderung in finanzieller Hinsicht positiv für die Stadt Wuppertal darstellt.

## 12. Flächenbilanz

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

Art der Nutzung	Änderung der Fläche
Öffentliche Verkehrsfläche	- 449 m <sup>2</sup>
Fläche für Leitungsrechte	+ 583 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE4	+ 449 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE5 und GE6	+ / - 0 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche GE4	+ 332 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundstücksfläche GE5 und GE6	+ 2.725 m <sup>2</sup>

## 13. Gutachten

Für die vierte Änderung des Bebauungsplanes sind keine neuen Gutachten erforderlich.