

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.08.2016
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0609/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.09.2016</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.09.2016</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1237 - nördlich Müngstener Straße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 110B) - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Planerische Steuerung der Nachfolgenutzung für die Flächen der Landeseinrichtungen der Polizei (Bereitschaftspolizei) im Bereich Lichtscheid mit dem Ziel einer Wohnbauflächenentwicklung

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1237 - nördlich Müngstener Straße - umfasst einen Bereich zwischen der Müngstener Straße im Süden, verläuft im Westen an der Grenze zu dem Wohngebiet Oberbergische Straße bzw. grenzt an die Flächen der Schwimm- und Sporthalle Buschland an, verläuft im Norden entlang der Grenze zu den Kleingartenanlagen und schließt im Osten an die Bebauung Obere Lichtenplatzer Straße 278 und 280 an und führt von dort zur Wettiner Straße bis Haus-Nr. 71 und zurück zur Müngstener Straße. Der Geltungsbereich schließt die Abschnitte bzw. den Kreuzungsbereich der Straßen Müngstener Straße, Obere Lichtenplatzer Straße und Wettiner Straße mit ein. Die Abgrenzung ist in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1237 - nördlich Müngstener Straße - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Die von Seiten der Landesregierung im Jahr 2012 vorgenommenen Ankündigungen zur Errichtung von landesweit fünf neuen Standorten für sogenannte Maßregelvollzugskliniken haben im Hinblick auf den für Wuppertal vorgesehenen Standort Lichtscheid an der Müngstener Straße für teils sehr kontroverse Diskussionen zwischen Land und Stadt geführt. Dies insbesondere, weil für den freiwerdenden Standort der Bereitschaftspolizei seit langem eine attraktive wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist. Darüber hinaus ist der Standort aus städtischer Sicht unter anderem auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung ungeeignet für die Einrichtung einer Klinik des Maßregelvollzuges.

Aus diesen Gründen lehnte die Stadt den vom Land ursprünglich vorgesehenen Standort ab. Dies hat der Rat der Stadt auch in seinen Sitzungen am 12.11.2012 und 11.05.2015 so beschlossen. In den weiterführenden Gesprächen mit dem Ministerium wurde alternativ ein Teil des geplanten Gewerbegebietes „Kleine Höhe“ im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg als möglicher Standort von Seiten der Stadt vorgeschlagen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen ist dieser Alternativstandort aus Sicht des Landes ebenfalls grundsätzlich für die Errichtung und den Betrieb einer Maßregelvollzugsklinik geeignet.

Mit dem am 25.02.2016 eingeleiteten Bauleitplanverfahren 1230 - Maßregelvollzugsklinik „Kleine Höhe“ - sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen am Alternativstandort geschaffen werden. Bislang wurden in dem Verfahren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt. Die zur Planung erforderlichen grundlegenden Prüfungen und die Vergaben von Gutachten sind angelaufen. Der Offenlegungsbeschluss soll im 1. Quartal 2017 in die politischen Gremien eingebracht werden.

Da das Planverfahren 1230 - Maßregelvollzugsklinik „Kleine Höhe“ - bis zur abschließenden Abwägung und Entscheidung über den Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt ein ergebnisoffener Planungsprozess bleibt, betreibt das Land parallel für den Standort an der Müngstener Straße zur Wahrung der eigenen Interessen weitere Prüfschritte zur Zulässigkeit dieser Einrichtung.

So wurde aktuell am 05.07.2016 durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Antrag auf Vorbescheid im Zustimmungsverfahren für das Vorhaben eingereicht. Die Stadt Wuppertal ist bei solchen Landesvorhaben auf Grundlage § 80 Abs. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 71 BauO NRW nicht Prüfbehörde, sondern wird nur zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsbedingungen und zum Einvernehmen der Gemeinde gehört.

Das Grundstück der Landespolizei wird von keinem Bebauungsplan erfasst und unterliegt somit den Bestimmungen des § 34 BauGB für den planungsrechtlichen Innenbereich. Ein Vorhaben ist danach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die sehr unterschiedlichen baulichen Nutzungen in dem Umfeld lassen keine Zuordnung in eines der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (z.B. Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete) zu, so dass eine Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt. In dieser Gemengelage dürften die im Antrag auf Vorbescheid enthaltenen baulichen Anlagen grundsätzlich genehmigungsfähig sein, so dass von einer Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf auszugehen ist.

Vor diesem Hintergrund muss die Stadt Wuppertal nun unmittelbar handeln, damit die eigenen wohnbaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet umgesetzt werden können. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 1237 - nördlich Müngstener Straße - zwingend erforderlich. Daran anschließend ist eine Veränderungssperre zur Sicherung der gemeindlichen Planung zu erlassen. Nur auf diese Weise kann die Stadt als Trägerin der Planungshoheit auf die bauplanungsrechtlichen Beurteilungsgrundlagen in dem vorliegenden Zustimmungsverfahren Einfluss nehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1237 umfasst die Flächen der Bereitschaftspolizei bzw. der Vorhabenflächen für die Maßregelvollzugsklinik und schließt die Abschnitte bzw. den Kreuzungsbereich der Straßen Müngstener Straße, Obere Lichtenplatzer Straße und Wettiner Straße mit ein. Dazu werden noch zwei kleinere bebaute bzw. unbebaute Flächen im Nordosten in das Plangebiet aufgenommen. Hierdurch ergibt sich ein unmittelbarer Anschluss an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne (BPL) 391 - Polizei-Sport-Bildungsstätte Buschland -, BPL 911 - Oberbergische Straße / Obere Lichtenplatzer Straße -, BPL 764 - Schliemannweg - und BPL 265 - Obere Lichtenplatzer Straße / Wettiner Straße -. In der Anlage 01 zur Drucksache ist ein Lageplan mit Geltungsbereich hinterlegt.

Seit mehreren Jahren sind in Wuppertal deutliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen (von 2012 bis 2015 ein Plus von 7.500 Einwohnern auf 355.344 Einwohner in 2015). Hinzu kommen die zusätzlichen Wohnungsbedarfe aufgrund von qualitativen Änderungswünschen der eingesessenen Bevölkerung insbesondere im Hinblick auf den Erwerb von Wohneigentum in Form von Eigenheimen und hochwertigen Eigentumswohnungen.

Um den steigenden Wohnungsbedarfen zu entsprechen, ist eine entsprechende Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich. Diese sollte gemäß den Zielen der Stadtentwicklung vorrangig auf Brachflächen und durch Innenentwicklung erfolgen (vgl. Zielaussagen des Handlungsprogramms Wohnen, Drucksache Nr. VO/0356/09). Bei der Fläche der Bereitschaftspolizei auf Lichtscheid handelt es sich um eine der größten Innenentwicklungspotentiale für den Wohnungsbau in Wuppertal.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan 1237 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige wohnbauliche Nutzung auf den bisherigen Flächen der Bereitschaftspolizei vorbereiten. Es sollen attraktive Wohngebiete entstehen, die durchaus auch um wohnergänzende Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote ergänzt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob ggf. Teilflächen im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Müngstener Straße auch für nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen. Die Aufnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit, die Einmündungssituation im Kreuzungsbereich der Oberen Lichtenplatzer Straße ggf. durch Änderungen der Verkehrsführung und Anschlüsse zu verbessern. Die Entwicklung des gesamten Areals soll dabei möglichst in enger Abstimmung mit dem Land als Grundstückseigentümer erfolgen.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde und ist aus folgenden Gründen rechtlich zulässig:

- Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Flächen die dem Ortsteil Lichtscheid gemäß § 34 BauGB zugehörig sind.
- Der Bebauungsplan knüpft unmittelbar an die Planungsleitlinien in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, in dem er eine Anpassung des Ortsteils Lichtscheid in einem bislang durch Sondernutzungen geprägten Bereich vorbereitet.
- Die mit der Planung der Wohngebiete verbundenen überbauten Grundflächen von ca. 47.500 m<sup>2</sup> (bei max. GRZ = 0,6) werden deutlich weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen (Fallgruppe 2, § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Es sind ausschließlich Vorhaben geplant, die keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegen.

Nach erster Einschätzung sind mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Unmittelbar nach Aufstellung des Planverfahrens wird eine genauere Prüfung der Umweltauswirkungen mit den entsprechenden Fachbehörden folgen und entsprechend dokumentiert. Sollte sich wider erwarten doch eine Unsicherheit in Bezug auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen ergeben, so wird der Bebauungsplan auf ein Regelverfahren umgestellt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll wegen der Bedeutung des Vorhabens für den Ortsteil Lichtscheid und nicht zuletzt wegen des besonderen öffentlichen Interesses durchgeführt werden.

In dem vorliegenden Verfahren nach 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Dieser beinhaltet in seiner gültigen Fassung entsprechend der vorhandenen Nutzung die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“. Darüber hinaus sind im Nordosten eine kleinere Waldfläche enthalten, die aber tatsächlich in den 34er Bebauungszusammenhang fällt und ein Teil der Wohnbauflächen an der Wettiner Straße. Die gültigen Darstellungen sind aus der Anlage 02 zur Drucksache ersichtlich. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans 110B ist gemäß den rechtlichen Vorgaben zulässig, weil die wohnbaulichen Nachfolgenutzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 - Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 - Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 - gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Diese weitere Ergänzung der Wohnflächenangebote im Bereich Lichtscheid wird durch eine bessere Auslastung und ggf. Ergänzung von Infrastruktureinrichtungen sowie auch durch mehr zu erwartende wohnergänzende Angebote und Dienstleistungen den relativ kleinen Stadtteil mehr Selbstständigkeit geben.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung grundsätzlich keine Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	3. Quartal 2016
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2017
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2018

### **Anlagen**

- 01 - Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1237
- 02 - Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplans (Bereich der Berichtigung 110B)