

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8035 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.08.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0589/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.09.2018	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
13.09.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1251 - Karl-Bamler-Str. / Clausewitzstr. - (mit Flächennutzungsplanänderung 116) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Gewerbegebietsentwicklung nach Aufgabe einer Sportplatznutzung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1251 – Karl-Bamler-Str. / Clausewitzstr. – erfasst einen Bereich zwischen der Autobahn A 1 im Osten, der Karl-Bamler-Str. im Norden, der Clausewitzstr. im Westen und der Straße In der Fleute im Süden.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1251 – Karl-Bamler-Str. / Clausewitzstr. – wird für den unter Pkt. 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 776/2 - Clausewitzstr./In der Fleute – wird für den unter Pkt. 1 genannten Geltungsbereich beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Geltungsbereich des Planverfahrens wird mit den inneren Straßenbegrenzungslinien umgrenzt auf den Bereich zwischen der Autobahn A 1, Clausewitzstr. und In der Fleute, lediglich für die Karl-Bamler-Str. werden die Straßenverkehrsflächen mit einbezogen für den

Fall, dass dort eine Anpassung der Festsetzungen erforderlich wird. Im Übrigen sind durch die umliegenden Festsetzungen aus dem Ursprungsplan 776/2 alle erforderlichen Straßenbegrenzungslinien vorhanden, die keiner weiteren Regelung bedürfen. Einem möglichen Anschluss des Fußweges über die Karl-Bamler-Str. an die Dieselstr. wird damit hinreichend Rechnung getragen. Alle übrigen Festsetzungen sollen wegen der Dringlichkeit zur Schaffung von Gewerbeflächen zunächst bestehen bleiben, auch wenn in einigen Teilbereichen ein Änderungsbedarf absehbar ist. Einem etwaigen Planerfordernis soll zu einem späteren Zeitpunkt nachgekommen werden.

Anlass / Verfügbarkeit:

Nachdem der Grundsatzbeschluss mit der VO/0432/18 zur Aufgabe des Sportplatzes Clausewitzstr. mit einer Fläche von ca. 24.000 qm durch den Rat am 09.07.2018 gefasst wurde, kann nunmehr mittelfristig das Planrecht zugunsten einer gewerblichen Entwicklung geschaffen werden, wenngleich noch Nutzungsrechte durch den TSV Beyeröhde bis 2020 bestehen. Auch wenn nicht alle Flächen im Geltungsbereich für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen werden, sollen auch die übrigen Nutzungen unter die gewerbliche Nutzungskategorie fallen. Sowohl das Firmengelände des Betriebes in der Clausewitzstr. 36, der schon länger Erweiterungsabsichten angemeldet hat und auf umliegende Flächen erweitern möchte, als auch der Betriebshof auf dem ehemaligen Schulgrundstück in der Fleute, der nach Hallenneubau in Betrieb ist, fallen darunter. Die vorhandenen Nutzungen als Grabeland sind nicht nach Bundeskleingartengesetz geschützt.

Ziel:

Das mit dem Bauleitplanverfahren verbundene planerische Ziel, an diesem Standort eine gewerbliche Nachnutzung zu realisieren, ergibt sich aus dem Gewerbeflächenkonzept. Im Zuge der Vorratspolitik im Osten der Stadt Wuppertal sollen neben der Entwicklungsfläche im Bereich Nächstebreck genügend Flächen angeboten werden können.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1251 umfasst auch die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule. Die schulische Nutzung wurde bereits vor Jahren aufgegeben. Das Sport- und Bäderamt nutzt die Gebäude aktuell als Lagerhalle. Es besteht aber Einvernehmen den Gesamtbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche darzustellen

Erschließung:

Vorgesehen ist in ersten Konzeptüberlegungen seitens der Wirtschaftsförderung die Fläche in Module aufzuteilen, die sich aus einer angedachten mittig verlaufenden Erschließung über die Clausewitzstr. ergeben würden. Allerdings hat sich aus einer verwaltungsinternen Abstimmung ergeben, dass demnach Kanalverlegungen erforderlich würden, deren Auswirkungen im Hinblick auf Kosten in einer ersten Risikoabschätzung zunächst ermittelt werden müssen.

Ein Anschluss des Erschließungsgebietes an Regen- und Schmutzwasserkanäle ist über die Clausewitzstraße möglich. Hier sind ausreichende Kapazitäten im Kanalbestand vorhanden. Das Plangebiet wird von Süden nach Norden von der Straße In der Fleute Richtung Karl-Bamler-Str. und von Osten nach Westen vom EDE-Gelände an der Straße „In der Fleute“ Richtung Clausewitzstr. von Regen- und Schmutzwasserkanälen durchquert. Von Süd nach Nord verläuft der Pulsöhder Bach von der Grundschule kommend in nördlicher Richtung bis zur Karl-Bamler-Str.. Der Schmutzkanal verläuft parallel in einer Tiefe von 3,30m bis 4,20m.

Da eine Überbauung nicht möglich ist wäre eine Verlegung in Abstimmung mit der WSW und dem Straßenbaulastträger evtl. in die parallel zur A 1 verlaufende Anbauverbotszone möglich.

Städtebauliche und ökologische Anforderungen:

Da durch die geplante Entwicklung des Gewerbegebietes derzeit unversiegelte Flächen zukünftig versiegelt werden, sollte, um einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas entgegenzuwirken, aus stadtklimatischen Gesichtspunkten und aus Entwässerungsgründen eine Dachbegrünung der Gebäude festgesetzt werden. Zudem sollten für die Befestigung von Grundstücksfreiflächen, soweit aus Boden- und Grundwasserschutz möglich, wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien verwendet werden, wenn nicht die besondere Zweckbestimmung der Fläche eine andere Befestigungsart notwendig macht.

Den Sportplatz umgebende Gehölzbestände (Bäume und Sträucher) sind von der Planung betroffen. Eine zumindest teilweise Festsetzung gem. § 9 Abs. Nr. 1 25a+b BauGB sollte geprüft werden – auch zur Abschirmung des Gewerbegebietes Richtung Wohnbebauung. Eine Artenschutzprüfung (ASP I) ist durchzuführen. Eine URUP (Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung) ist als Anlage 02 beigefügt.

Untersuchungsaufwand:

o Verkehr

Für die Situation an der Clausewitzstr. wird ein Verkehrsgutachten benötigt. Die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur ist zu prüfen.

Eine lärmtechnische Betrachtung nach DIN 18005/TA Lärm ist erforderlich, insbesondere wegen der westlich liegenden Wohnbebauung (WA-Ausweisung) an der Clausewitzstraße. Im B-Plan 776/2 wird für das WA Gebiet von einer Vorbelastung ausgegangen. Eine Gliederung in Teilflächen mit Emissionskontingenten kann hier zielführend sein.

o Altlasten

Im vorherigen Verfahren 776/2 hat ein Gutachter sich bereits mit der alten Aluminiumfabrik (Clausewitzstr. 36) beschäftigt. Die Nutzung ist weiter altlastenrelevant, somit muss der seinerzeitige Untersuchungsbedarf weiter verfolgt werden. Der Sportplatz selber ist teilweise aufgeschüttet (westlicher Bereich.) Dazu gibt es Aussagen des Stadtgeologen aus dem Altverfahren von 1987, in dem 4 Meter mächtige Aufschüttungen insbesondere mit Bauschutt festgestellt wurden. Diese Aufschüttungen sind gründungsrelevant. Der östliche Teil ist sicherlich ebenso aufgeschüttet, davor gab es dort ein Bachtal. Der gesamte Geltungsbereich, bis auf das Schulgrundstück, ist als relevanter Bodenbelastungsbereich einzustufen.

Erforderlichkeit Kostenermittlung:

Zunächst soll eine Auflistung der für die Baureifmachung der Fläche erforderlichen Kosten ermittelt und der Gewinnerwartung aus dem Erlös gegenüber gestellt werden. Absehbar sind zu Beginn des Verfahrens neben dem noch zu erfassenden Untersuchungsaufwand insbesondere die Aufwendungen für eine Kanalverlegung auf eine noch festzulegende Trasse.

Aufhebung veralteten Planrechtes:

Der bisher gültige Bebauungsplan 776/2 soll im Parallelverfahren für den Bereich des neu gefassten Geltungsbereiches zum 1251 aufgehoben werden, da die darin enthaltenen Festsetzungen durch die neuen Nutzungsabsichten planbehindernd wirken und ohnehin nicht mehr den aktuellen Planungszielen entsprechen. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung bzw. eines Änderungsbedarfes im übrigen Planbereich soll in einem nachgeordneten Schritt gesondert geprüft werden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch den Rückbau mindergenutzter Flächen wird eine bedarfsgerechte Nachfolgenutzung ermöglicht.

Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Erschließung, Baureifmachung und erforderliche Untersuchungen sind noch nicht absehbar. Mögliche Risiken sind in der Vorlage benannt und sollen frühzeitig ermittelt werden.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	III. Quartal 2018
Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2019
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2020
Rechtskraft	II. Quartal 2020

Anlagen

- Anlage 01: Plan mit Geltungsbereich
- Anlage 02: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung