

Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
In dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.	
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
In dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB konnte auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.	
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018	
<u>mit abwägungsrelevanten Hinweisen:</u>	
3.1 Handwerkskammer Düsseldorf	28.05.2018
<u>ohne abwägungsrelevante Hinweise:</u>	
3.2 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid	19.06.2018

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 22.06.2017

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind folgende Stellungnahmen und Anregungen mit abwägungsrelevanten Hinweisen eingegangen:

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.1 Handwerkskammer Düsseldorf, 28.05.2018

Stellungnahme

Aus Sicht der Handwerkskammer Düsseldorf sei die Argumentation nicht schlüssig, dass durch die Planaufhebung keine negativen Auswirkungen auf das örtliche Gewerbe zu befürchten seien.

Es wird darauf abgestellt, dass Wohnnutzungen in Gewerbegebieten nur für einen besonderen Personenkreis (z.B. Betriebsinhaber oder Betriebsleiterwohnungen) im Wege der Ausnahme zugelassen werden können. Diese ausnahmsweisen Wohnnutzungen sowie ggf. auch vorhandene illegale Wohnnutzungen hätten die mit einem Gewerbegebiet verbundenen Immissionen hinzunehmen.

Auf diesen Sachverhalt aufbauend wird weiter ausgeführt, der Plangeber hätte nicht dargestellt, um welchen faktischen Baugebietstypus nach Baunutzungsverordnung es sich derzeit handelt. Dies könne zur Folge haben, dass nach Planaufhebung die Vorschriften des § 34 Abs. 2 BauGB zum Tragen kämen, da nach Ansicht der Handwerkskammer dort ein Mischgebiet (MI) oder ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in Frage kämen. Es wäre auch nicht ersichtlich, an welchen Immissionsorten aus Sicht der Gewerbetreibenden die Mischgebietswerte einzuhalten wären. Letztlich wäre es auch möglich, dass sich der aufzuhebende Planteil von einem faktischen Mischgebiet zu einem WA entwickeln könnte.

Um einem sukzessiven Rückgang des gewerblichen Anteils im Aufhebungsbereich und damit ggf. einem „Umkippen“ eines möglicherweise nach § 34 Abs. 2 BauGB vorhandenen MI in ein WA vorzubeugen, regt die Kammer an, die Teilbereichsaufhebung zu unterlassen und diesen Teil als Mischgebiet darzustellen.

Abwägung

Aus Sicht der Gemeinde sind die Sachverhalte und die Schlussfolgerungen ausreichend und nachvollziehbar erläutert. In dem aufzuhebenden Planteil sind zurzeit ein eingeschränktes Gewerbegebiet (Oberbergische Str. 63, Margaretenstraße 12) und ein Mischgebiet (südlich der o.g. Hausnummern) festgesetzt. Das Gebäude Margaretenstraße 12 wurde gemäß den Ausführungen in der Planbegründung (S. 8) in den 1970er Jahren als Ersatzgebäude für eine bestehende Bebauung errichtet. Es gibt dort keine betriebliche Bindung. Die vorhandenen Wohnnutzungen sind daher als legal zu betrachten. Somit ergeben sich bereits für diese Wohnnutzungen entsprechend höhere Anforderungen an den Immissionsschutz. Das aufwendig sanierte Fabrikgebäude an der Oberbergischen Straße 63 ist durch eine hohe Grenzwand von den nördlich anschließenden Gewerbeflächen getrennt und wirkt daher allein aus städtebaulicher Sicht der südlichen Gemengelage zugehörig. Das Gebäude wird zudem überwiegend gewerblich genutzt. Durch die bauliche Situation und die vorhandenen Nutzungsstrukturen sind keine störenden Beeinträchtigungen erkennbar, die von dem nördlich benachbarten Gewerbehof an der Oberbergischen Straße 61 ausgehen könnten. Diese Ausführungen sollen deutlich machen, warum für diese Teilflächen die gewerblichen Bindungen aufgehoben werden können. Zur Frage der künftig geltenden Gebietseinstufung lässt sich erklären, dass der aufzuhebende Planteil künftig als Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB einzustufen ist. Diese Einschätzung beruht insbesondere darauf, dass auch nach Teilaufhebung dieser Flächen, die nördlich anschließenden Gewerbebetriebe die maßgebliche Umgebung weiter mitprägen. Deshalb kommt es nicht allein auf die Nutzungszusammensetzung in dem unbeplanten Gebiet an.

Lässt man die nördlichen Gewerbebetriebe in den dort weiter festgesetzten Gewerbegebieten außen vor, so würde nach § 34 Abs. 2 BauGB ggf. als Gebietstyp auch ein faktisches Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO in Betracht kommen.

Die von der Kammer gesehene Gefahr eines möglichen „Umkippen“ von einem Mischgebiet (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aus hiesiger Sicht unbegründet, da allein der Hauptnutzer, eine Internet- und Digitalagentur, in dem umgebauten Fabrikgebäude einer Einstufung als WA widersprechen würde.

Vor diesem Hintergrund werden die von der Handwerkskammer Düsseldorf dargestellten Gefahren nicht gesehen. Die Teilbereichsaufhebung kann daher zum Satzungsbeschluss gebracht werden. Die als Alternative zur Aufhebung vorgeschlagene Festsetzung als Mischgebiet wurde im Verfahren mit negativem Ergebnis geprüft. Sie würde wegen der teilweise vorliegenden hohen Nutzungsauslastungen bei der zulässigen Grundfläche (GRZ) und der zulässigen Geschossfläche (GFZ) die Nutzer mehr einschränken, als dass es Vorteile hätte. Die Festsetzung eines Mischgebietes wäre für den Aufhebungsteil nur dann konsequent, wenn es Ziel der Gemeinde wäre, die Baudichte deutlich auf eine GRZ von maximal 0,6 und eine GFZ von 1,2 zu reduzieren. Das hätte zu erheblichen Verschlechterungen für viele Eigentümer und Nutzer geführt. Zudem bleiben die Interessen des örtlichen Gewerbes auch nach teilweiser Planaufhebung gewahrt.

Beschlussvorschlag

Die vorgetragenen Bedenken werden zurückgewiesen.

Stellungnahmen und Anregungen ohne abwägungsrelevante Hinweise:

3.2 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, 19.06.2018

Stellungnahme

Aus Sicht der IHK wird die Einschätzung der Stadt Wuppertal geteilt, dass durch die Teilaufhebung in der vorliegenden Gemengelage keine relevanten Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsrechte der jeweiligen Grundstückseigentümer zu erwarten sind. Die bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen blieben bauplanungsrechtlich zulässig. Es wird insbesondere davon ausgegangen, dass bei künftigen Nutzungsänderungen oder Neubaumaßnahmen des Internet- und Digitalunternehmens netzkern AG am gegenwärtigen Standort ein weiteres Wachsen möglich sein wird.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
