

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 807
- Fuchsstraße -
Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Begründung

Satzungsbeschluss

Juli 2018

INHALTSVERZEICHNIS

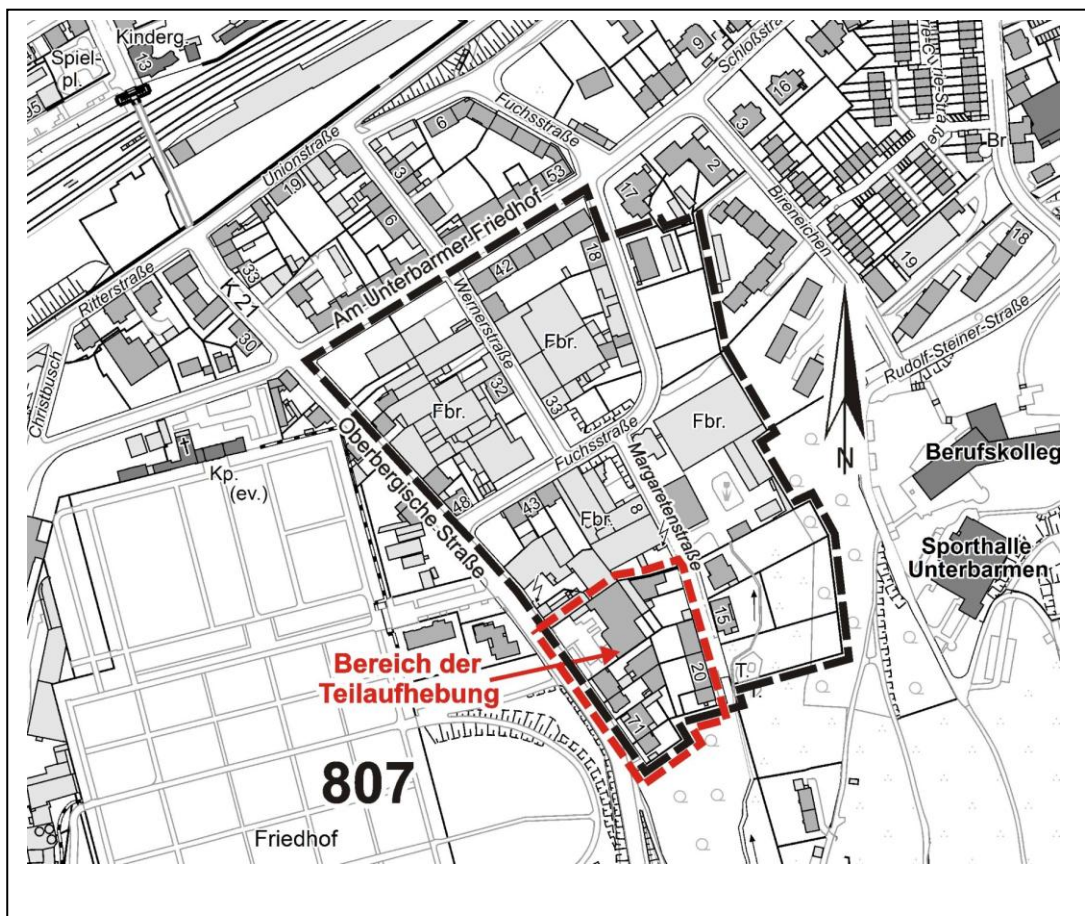
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele der Teilaufhebung	3
3. Formelles Verfahren	5
4. Städtebauliche Struktur	6
5. Baurechtliche Auswirkungen	6
6. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	7
7. Kosten	9

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 807 umfasst das Plangebiet zwischen der Straße Am Unterbarmer Friedhof, Oberbergische Straße und den Baugrundstücken östlich der Fuchsstraße und der Margaretenstrasse.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 807 erfasst das südwestliche Plangebiet mit den bebauten Grundstücken Oberbergische Straße 63-73 und Margaretenstrasse 12-22 - wie in der folgenden Übersicht näher kenntlich gemacht.

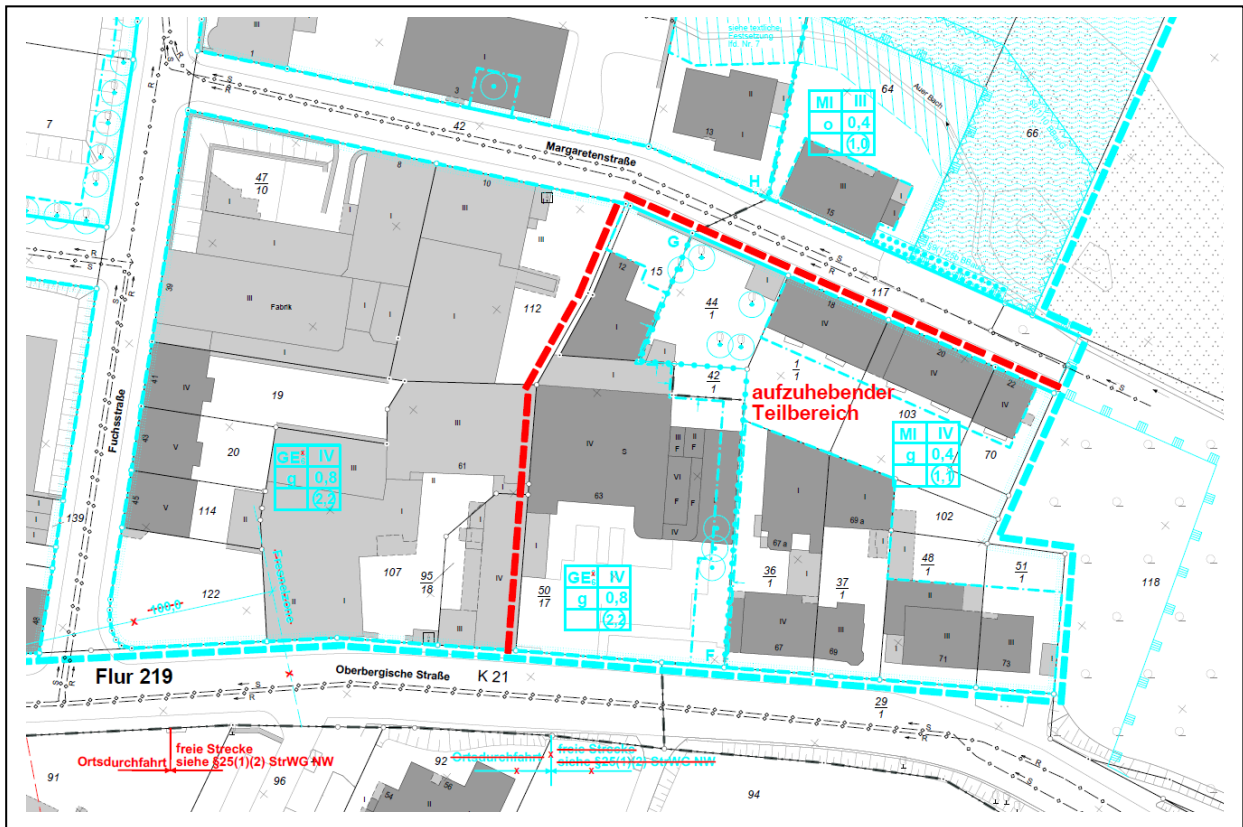
Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich



2. Anlass und Ziele der Teilaufhebung

Der Bebauungsplan 807 wurde in den 1980er Jahren mit dem Ziel der Sicherung von innerstädtischen Gewerbeflächen für den Bereich zwischen Oberbergische Straße, Fuchsstraße und Margaretenstrasse aufgestellt. An dieser Zielsetzung hat sich grundsätzlich nichts geändert. Die nun vorgesehene Teilaufhebung betrifft lediglich einen gemischt genutzten Bereich im Übergang zu den südlichen Landschaftsräumen bzw. Grünflächen.

Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan 807



Besondere Aufmerksamkeit genießt das sehr aufwendig sanierte Fabrikgebäude an der Oberbergischen Straße 63, das in etwa zu gleichen Teilen gewerblich und wohnbaulich genutzt wird. Die Eigentümer haben den Wunsch vorgebracht, die Gewerbebereichsfestsetzung aufzuheben, damit insbesondere in den Obergeschossen auch Wohneinheiten zulässig werden, die geringere Gewerbeanteile besitzen, als es sonst in Gewerbegebieten erforderlich ist. Diesem Wunsch kann entsprochen werden, da von den bestehenden und zulässigen Nutzungen in dieser Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG keine bodenrechtlichen Spannungen ausgehen.

Durch eine Deregulierung des Planungsrechts bzw. die Rückführung des Planungsrechts auf die Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB können die Unsicherheiten der Bewohner und der Gewerbetreibenden beseitigt werden.

Laut Ratsbeschluss vom 19.12.2005 zur Vorlage VO/1520/05 sollen veraltete Fluchtlinien- und Bebauungspläne aufgehoben werden, die insbesondere Investitionen in neue Bauvorhaben verhindern. Bei diesen älteren Plänen ist grundsätzlich zu klären, ob sie auch heute noch mit ihren Zielen und Festsetzungen geeignet sind, das Baugeschehen für den Geltungsbereich zeitgemäß zu steuern.

Vor diesem Hintergrund wurden bereits in allen Stadtbezirken Beschlüsse zu im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, sukzessive aufgehoben. Dem folgten anschließend auch ältere rechtsverbindliche Bebauungspläne, mit inhaltlich überholten planungsrechtlichen Regelungen.

Die Überprüfung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 807 hat ergeben, dass die grundsätzlichen Ziele und Festsetzungen auch heute noch für den Großteil des Plangebiets Bestand haben. Lediglich der angefragte südwestliche Planungsraum mit seiner Gemengelagenstruktur setzt sich deutlich von den anderen überwiegend gewerblich geprägten Bauflächen ab. Hierfür spricht auch die hohe Giebel- bzw. Brandwand zwischen den Grundstücksteilen Oberbergische Straße 61 und 63, die wie eine städtebauliche Trennlinie und Zäsur wirkt. Der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägte Grundstücksteil Margaretenstraße 12 liegt topografisch deutlich höher als der nördlich anschließende Gewerbebereich. Deshalb ist auch dort die Trennung von Gewerbegebiet und Gemengelage städtebaulich nachvollziehbar.

Insofern ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die zu schützenden Gewerbegebiete bzw. auf das bestehende Nutzungsgefüge innerhalb der Baugebiete. Die Teilaufhebung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Formelles Verfahren

Es wird der am 31.10.1985 erstmals rechtskräftig bekannt gemachte Bebauungsplan 807 für einen Teilbereich aufgehoben. Das Bebauungsplanverfahren 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. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt, weil keine relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der Offenlegung beteiligt.

4. Städtebauliche Struktur

Die Plangebietsflächen bilden eine Siedlungsrandlage im Südwesten des Stadtteils Unterbarmen/Kothen. Im Süden befinden sich hauptsächlich Waldgebiete sowie auch Grün- und Kleingartenflächen und zwei Sportanlagen.

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Teilaufhebung



In dem abgebildeten Luftbild ist die Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe im Bereich der Teilaufhebung gut erkennbar. Daran schließen sich im Norden die Teile des Plangebiets mit den größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen an.

Auf der Ostseite sind die im Bebauungsplan gesicherten Grünflächen und ein kleines Mischgebiet erkennbar. Auf der Westseite verläuft die Oberbergische Straße, als Verbindung zwischen den Stadtteilen Unterbarmen und Lichtscheid.

5. Baurechtliche Auswirkungen

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 807 gelten für die dort vorliegende faktische Gemengelage die Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die bereits vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen bleiben bauplanungsrechtlich zulässig. Auch bei künftigen Nutzungsänderungen oder bei Neu- baumaßnahmen sind keine planungsrechtlichen Konflikte zu erwarten, denn es gilt grundsätzlich das Einfügungsgebot nach Art und Maß der baulichen Nutzung, wobei das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe dem beiderseitigen Gebot der Rücksichtnahme unterliegen.

Zu dem Themenbereich Lärmvorsorge im Hinblick auf die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist darauf hinzuweisen, dass auch in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes für die festgesetzten Gewerbegebiete Einschränkungen getroffen sind, wonach für angrenzende Wohnnutzungen die Immissionswerte eines Mischgebietes (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden müssen. Das Verhältnis von der künftigen Gemengelage zu den im Plan 807 weiterhin festgesetzten Gewerbegebieten behält diesen Anspruch bei. Deshalb ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, ohne dabei auf die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten Einfluss zu nehmen.

Vor diesem Hintergrund sind mit der teilweisen Planaufhebung keine relevanten Auswirkungen auf die Bau- und Nutzungsrechte der jeweiligen Grundstückseigentümer zu erwarten. Ebenso lassen sich keine Entschädigungsansprüche ableiten. Ein Regress nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) ist nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verloren haben. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da faktisch keine Bau- und Nutzungsrechte genommen werden.

6. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Die teilweise Aufhebung des Planungsrechts betrifft einen vollständig bebauten Bereich, der keine besonderen Grün- oder Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Qualitäten enthält. Ebenso hat die Änderung des Planungsrechts keine Auswirkungen auf die südlich an den Planungsraum angrenzenden Grün- und Waldflächen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts liegen ebenfalls nicht vor.

In dem Plangebiet 807 sowie in dem aufzuhebenden Bereich gibt es keine Nutzungen mit erhöhtem Gefahrenpotential, wie beispielsweise Störfallbetriebe. Für derartige Betriebe bestehen aufgrund der Nähe zu den festgesetzten Wohngebieten und gemischten Bauflächen keine realistischen Genehmigungsmöglichkeiten. Eine weitere Behandlung dieses Themas ist somit entbehrlich.

Nach der Einleitung des Planverfahrens im Oktober 2017 wurden die Aspekte Untersuchungsbedarf hinsichtlich Bodenverunreinigungen und das Thema Lärmschutz näher betrachtet. Es zeigte sich, dass durch die Aufhebung der bisherigen Gebietsfestsetzungen und die Überführung in die Beurteilungsgrundlage einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich werden.

Boden und Altstandorte

Die Untere Bodenschutzbehörde Wuppertal (UBB) hat die Auswirkungen einer Teilaufhebung des Planungsrechts im Hinblick auf die Risiken und die Nutzungsverträglichkeit bewertet. Hiernach sind nur die Flächen für die Prüfung relevant, für die künftig nach den Vorschriften des § 34 BauGB im Genehmigungsverfahren eine sensiblere als die vorhandene bzw. planerisch ausgewiesene Nutzung im Bebauungsplan 807 möglich wird.

Dies betrifft die Grundstücke Oberbergische Straße 63 (Flurstücke 50/17 + 42/1¹) und Margaretenstraße 12 (Flurstück 15¹), welche in der gültigen Fassung als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Bei den daran südlich anschließenden Mischgebietsflächen (MI) war eine Nutzungsverträglichkeit bereits Voraussetzung für die dort getroffene Gebietsfestsetzung im damaligen Aufstellungsverfahren. Somit bleibt nach Planaufhebung in dieser faktischen Gemengelage der Status der Nutzungsverträglichkeit auch gleich.

Für das Fabrikgrundstück Oberbergische Straße 63 wurde durch die UBB die Nutzungsverträglichkeit bereits im zurückliegenden Baugenehmigungsverfahren behandelt. So blieb nur noch für die Fläche Margaretenstraße 12 zu prüfen, ob Belastungen bzw. Verunreinigungen zu erwarten sind und ob möglicherweise Nutzungsunverträglichkeiten bestehen können.

Die Margaretenstraße 12 ist im ISBA² als Teilfläche des Altstandortes (Erhebungs-Nr. 8280S013) eingetragen. Dieser Altstandort erstreckt sich gemäß Verortung über die Margaretenstraße 10 – 12 (Flurstücke 15, 44/1, 112). Innerhalb der relevanten Fläche der Teilaufhebung befindet sich nur das Flurstück 15, auf dem sich aktuell ein Wohnhaus befindet. Dieses wurde gemäß Kommunalstatistik in den 1970er Jahren gebaut. Dort befand sich bereits 1928 ein Gebäude in ähnlicher Art und Weise mit gartenähnlicher Nutzung. Vermutlich war dieser Grundstücksteil schon damals genutzt als Wohn- und ggf. Bürogebäude der Firmeninhaber.

Auf den nördlich anschließenden Flächen -Haus Nr. 10- waren nach Auswertung der Unterlagen die eigentlichen Produktionsstätten, die allesamt auch als Gewerbegebiet im Bebauungsplan 807 festgesetzt bleiben.

Insgesamt lässt sich nach Prüfung der Sachzusammenhänge aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde kein weiterer Untersuchungsbedarf im Zusammenhang mit der Teilaufhebung ableiten.

Immissionsschutz

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wird das südwestliche Plangebiet zu einer Gemengelage nach § 34 Abs. 1 BauGB, in der sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Nutzungen zulässig sind. Die vorhandenen und zulässigen Nutzungen unterliegen dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies ist im Grunde auch der heutige gegenseitige Anspruch, denn die bebauten Grundstücke Oberbergische Straße 63 – 73 und Margaretenstraße 12 – 22 befinden sich nach geltendem Planungsrecht in einem Mischgebiet. Die aufzuhebenden Gewerbeflä-

¹ Zuordnung gemäß Verortung der Altstandorte aus der Altstandorterfassung

² Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

chen Oberbergische Str. 63 und Margaretenstraße 12 - welches auch zurückliegend permanent zu Wohnzwecken genutzt wurde - waren bereits durch den Bebauungsplan 807 insoweit eingeschränkt, als dass von ihnen keine wesentlichen Störungen auf die Mischgebiete ausgehen durften. Insoweit bleibt das Verhältnis der Nutzungen untereinander gleich.

In dem aufzuhebenden Plangebiet sind lediglich kleinere und größere Dienstleistungsunternehmen ansässig, die das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stören. Somit sind dort immissionsrechtliche Störungen zwischen den Nutzergruppen auszuschließen.

In dem Verhältnis der vorhandenen Nutzungen in dem verbleibenden Gewerbegebiet zu den Nutzungen in der künftigen Gemengelage ist ebenfalls kein Konfliktpotential ersichtlich. Die vorhandenen Nutzungen in dem Gewerbegebiet werden nicht zusätzlich belastet bzw. eingeschränkt. Der Gebäudekomplex Oberbergische Straße 61 ist durch eine hohe Brandwand von den südlichen Gemengelagen baulich getrennt und beinhaltet verschiedene Betriebe aus den Bereichen Verlagswesen, Buchbinderei, Drucktechnik, Lederdesign und einen Betrieb der Versorgungstechnik. Das Gebäude Margaretenstraße 10 wird durch eine Theaterschule genutzt, sowie durch einen Betrieb für Gebäudetechnik. Auch dort sind keine Einschränkungen im Nutzungsgefüge erkennbar.

Somit sind durch die Änderungen des Planungsrechts keine Immissionskonflikte bzw. Einschränkungen zu erwarten. Die Teilaufhebung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Teilaufhebung keine Kosten.