

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Wolfram Röhrig
	Telefon (0202)	563 - 6168
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.04.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0293/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
22.04.2020	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
30.04.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
06.05.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
11.05.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1266 - Nördlich Tescher Treppe - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Antrag auf Nutzungsänderung einer Maschinenfabrik in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – erfasst zwei bebaute Gewerbegrundstücke in einen Bereich zwischen der Tescher Treppe und der Bebauung entlang der Bahnstraße – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Am 09.03.2020 ist ein Antrag auf Nutzungsänderung der Maschinenfabrik Bahnstraße 56b in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen eingegangen.

Der Standort Bahnstraße / Tescher Treppe ist als Gewerbebrache sowohl Bestandteil des Handlungsprogramms Brachflächen als auch des Handlungsprogramms Gewerbeflächen 2017 (Drucksache Nr. VO/0901/16, Ratsbeschluss vom 07.05.2018). Beide Programme räumen dem Schutz von Gewerbeflächen die höchste Priorität ein. Dazu führt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus: „Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein. Auch die Qualität der Nachfolgenutzung ist entscheidend. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein.“

Eine aktuelle Bilanzierung des Gewerbeflächenbestands zeigt, dass sich das ursprünglich ermittelte Wuppertaler Gewerbeflächenpotenzial von ca. 179,3 ha (März 2017) auf ca. 128,45 ha (März 2020) reduziert hat. Vor dem Hintergrund der verschärften Engpasssituation ist es umso wichtiger, erschlossene Standorte mit einer nachnutzbaren Bausubstanz für die gewerbliche Wirtschaft zu erhalten.

Die zwei - und dreigeschossigen Produktionsgebäude dieses Standortes machen äußerlich einen gepflegten und intakten Eindruck. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gebäude wieder zu gewerblichen Zwecken nachgenutzt werden können.

Entsprechend der Aussagen der o.g. Handlungsprogramme und der inzwischen weiter fortgeschrittenen Verknappung von Gewerbeflächen soll die frühere gewerbliche Nutzung auch zukünftig durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 3 BauGB gesichert werden. Mit diesem Bebauungsplan soll lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die allgemeine Zulässigkeit soll auf die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO beschränkt werden (Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). Die ansonsten in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sollen ausgeschlossen werden, um diesen Standort für eine gewerbliche Nutzung entsprechend der o.g. Handlungsprogramme zu sichern.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzung einer innerstädtischen Gewerbebrache. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Mischgebiet dar. Im Verfahren wird geprüft, ob für diese beiden Gewerbegrundstücke eine kleinräumige Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Durch die Berichtigung würde die städtebauliche Ordnung weiterhin gewährleistet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll über einen Aushang und durch das Internet erfolgen.

Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten für Gutachten sind noch zu ermitteln.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	II 2020
Offenlegungsbeschluss	II 2021
Satzungsbeschluss	III 2021

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich