

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.02.2022
	Drucks.-Nr.:	VO/0065/22 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.03.2022	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
24.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
31.03.2022	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
04.04.2022	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1266 - Nördlich Tescher Treppe - (mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 140B) - Satzungsbeschluss -		

1. Die insgesamt zum Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung (s. Anlage 4) abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 4.11.2021 den Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – gefasst. Ziel des Verfahrens ist die Sicherung einer gewerblich genutzten Fläche im unbeplanten

Innbereich. Anlass für das Verfahren war ein Antrag auf Nutzungsänderung der Maschinenfabrik Bahnstraße 56b in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen sowie die in Wuppertal vorherrschende Gewerbeflächenknappheit.

Die Planung zur Sicherung der gewerblich genutzten Fläche wird durch das Handlungsprogramm Gewerbeflächen und das Handlungsprogramm Brachflächen gestützt. Beide Handlungsprogramme führen den Geltungsbereich als Potenzialfläche auf und räumen dem Schutz von gewerblich genutzten Flächen höchste Priorität ein. Auch der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten wird durch die Programme empfohlen.

Bisher entscheidet sich die Zulässigkeit von Vorhaben am Standort auf Grundlage von § 34 BauGB; die beantragte Nutzungsänderung wäre demnach derzeit voraussichtlich zulässig. Zur Sicherung der Gewerbefläche wird ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen wird auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude beschränkt, wobei hier nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Störfallbetriebe, die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise zulässig sind nur die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebswohnungen und Einzelhandelsnutzungen, die in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen. Durch die Einschränkung des zulässigen Gewerbes werden die angrenzenden sensiblen Nutzungen geschützt und es wird sichergestellt, dass trotz der Lage angrenzend an ein Wohngebiet keine Immissionskonflikte auftreten. Im Übrigen soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB entscheiden.

Neben der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auch die Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern gem. Grundsatzbeschluss des Rates zur Dachbegrünung in Wuppertal – VO/0782/19 im Bebauungsplan festgesetzt.

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden 13 Stellungnahmen eingebracht. Eine Änderung des Planentwurfes hat sich lediglich aufgrund der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergeben. Dieser hat eine Kampfmitteluntersuchung empfohlen, da in dem Gebiet zwischen 1939 und 1945 vermutlich vermehrt Bombenabwürfe stattgefunden haben. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit vollständig bebaut ist und für die Untersuchung eine vollständige Räumung der Fläche erforderlich wäre, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass eine Kampfmitteluntersuchung und bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird. Im Übrigen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge hätten, so dass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde die beantragte Nutzungsänderung für ein Jahr zurückgestellt und eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB durch den Rat der Stadt Wuppertal am 10.05.2021 beschlossen und am 26.05.2021 bekannt gemacht. Mit der Fassung des Satzungsbeschlusses ist die Veränderungssperre nicht mehr erforderlich und sie tritt entsprechend gem. § 17 Abs. 4 BauGB außer Kraft. Im Falle eines ausbleibenden Satzungsbeschlusses liefe die Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren am 27.05.2022 aus (die Zurückstellung wird auf die zweijährige Frist angerechnet). Eine Verlängerung um ein weiteres Jahr ist möglich, sofern besondere Umstände dies erfordern. Die Verlängerung müsste jedoch durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und vor Ablauf der Zweijahresfrist bekannt gemacht werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ohne zusätzlich Neuversiegelung von Flächen.	Die Fläche steht für eine anderweitige Nutzung, wie z.B. Wohnen nicht mehr zur Verfügung.	
Gegebenenfalls ist eine Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestandes auf der Fläche für gewerbliche Zwecke möglich. Dadurch werden keine neuen Ressourcen verbraucht.		
Schaffung von Arbeitsplätzen mit guter Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und guter fußläufiger Erreichbarkeit.		
Festsetzung einer Dachbegrünung und damit Aufwertung der mikroklimatischen Situation im Bestand bei baulichen Veränderungen		Es werden keine Freiflächen festgesetzt, die mikroklimatisch einen größeren positiven Einfluss hätten. Derzeit ist die Fläche voll versiegelt.
Fazit: Der Bebauungsplan hat keine langfristigen negativen Folgen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung, sondern ist klimapolitisch eher positiv zu bewerten.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan

Rechtskraft

II. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 Bebauungsplan

Anlage 02 Festsetzungen und Hinweise

Anlage 03 Begründung

Anlage 04 Abwägung

Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung