

Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 543 A –Clarenbachstraße– gem. § 3 (2) BauGB

1. Anlass der Planung

Durch die gestiegene Nachfrage an Ein- und Zweifamilienhäusern besteht in der Stadt Wuppertal ein prognostizierter Bedarf in diesem Segment von ca. 3200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015. Um diesen Bedarf decken zu können, müssen verstärkt solche Flächen aktiviert werden, die durch ihre Lage im Stadtgebiet für eine zukünftige wohnbauliche Entwicklung in Betracht kommen. Nur dadurch kann einem weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich und der Stadtlucht entgegen gewirkt werden.

Der Eigentümer der Fläche hat ein Bauungskonzept eingereicht, das dem vom Rat der Stadt Wuppertal am 11.12.2000 gefassten Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 A zugrunde gelegen hat.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Oberbarmen.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 A – Clarenbachstraße - umfasst das Gelände der ehemaligen Firma Devalit.

Der Geltungsbereich wird durch die Kreuzstraße, den öffentlichen Fußweg, die Clarenbachstraße und durch die Grundstücke zur Clarenbachstraße 34 a/b begrenzt (siehe Anlage 05 und 06).

3. Gesamtsituation

Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche befinden sich gewerbliche Gebäude, die nur noch zum Teil genutzt werden. Eine nachhaltige, kostendeckende gewerbliche Nutzung ist trotz mehrjähriger Bemühungen nicht zu erreichen gewesen. Südlich des Plangebietes liegt ein öffentlicher Fußweg, der die Clarenbachstraße mit einem Spielbereich und der Kreuzstraße verbindet. Bei dem nördlich und westlich angrenzenden allg. Wohngebiet handelt es sich um Geschosswohnungsbau. Entlang der Kreuzstraße herrscht eine Mischnutzung vor.

4. Jetzige Darstellung und bestehende Rechtsverhältnisse

Der rechtswirksame *Gebietsentwicklungsplan* von 1999 stellt den Bereich der geplanten Neubebauung als einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der *Flächennutzungsplan* der Stadt Wuppertal von 1967 stellte die Fläche als gemischte Baufläche dar. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 und der Erstellung des Bebauungsplanes 543 A wurde 1994 auch eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Unter besonderer Berücksichtigung des begrenzten Angebotes an gewerblichen Bauflächen sollte zur Erhaltung der Wirtschaftskraft der Stadt der überwiegend gewerblich geprägte Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplanentwurf (Stand: Feststellungsbeschluss 2004) stellt ein Mischgebiet dar.

Die von diesem Änderungsverfahren betroffenen Grundstücke liegen in dem Geltungsbereich des seit dem 17.11.1994 rechtsverbindlichen *Bebauungsplanes* Nr. 543 A – Cla-

renbachstraße –. Dieser trifft für die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke wie auch für das südl. des angrenzenden Fußweges gelegene Gewerbe folgende Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 8 (2) 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einem auf dem gleichen Grundstück betriebenen, produzierenden bzw. be- und verarbeitenden Gewerbebetrieb in ursächlichem direktem Zusammenhang stehen (§§ 1 (5), 1 (9) BauNVO).
- Die Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO sind nur zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig, soweit sie – im Sinne des § 6 BauNVO – das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 (4) BauNVO). Ausnahmsweise können nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i. S. d. § 8 (1) BauNVO zugelassen werden, die über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen oder sich in einer atypischen, dem Immissionsschutz entgegenkommenden Betriebsweise verhalten.

Der Fußweg selbst ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entsprechend der real vorhandenen Nutzung sind die Grundstücke an der Kreuzstraße als Mischgebiet und die nördlich und westlich gelegenen Grundstücke als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5. Zukünftige Darstellung

Der Bereich des Änderungsverfahrens soll im Bebauungsplan als allgemeines Wohnbau-gebiet festgesetzt werden. Diese Ausweisung stellt aufgrund der Dimension (ca. 30 Einfamilienhäuser) eine Arrondierung der bereits nördlich angrenzenden Wohnbebauung dar.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird hier eine FNP-Änderung durchgeführt. In Anlehnung an den Flächennutzungsplanentwurf soll die Darstellung eines Mischgebiets erfolgen. Derzeit ist nicht absehbar, wie die zeitlichen Abläufe zur Rechtskraft des „neuen“ FNP und des Bebauungsplanes sein werden.

Da sich aus der Darstellung eines Mischgebiets im FNP die Festsetzung eines Allg. Wohngebiets im Bebauungsplan entwickeln lässt, kann im Falle einer Rechtskraft des „neuen“ FNP vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens Nr. 543 A –Clarenbachstraße –, das FNP-Änderungsverfahren abgebrochen werden.

6. Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich, da das Gebiet bereits bebaut ist.