

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Astrid Gronemeier
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.07.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0529/09 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 13.07.2009 Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg Empfehlung/Anhörung 13.07.2009 Ausschuss Bauplanung Entscheidung		
Bebauungsplanverfahren Nr. 1143 - Laaker Teich - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

- Sicherung der wohnbaulichen Nutzung
- Bauvoranfrage zur Errichtung eines Catering Betriebes
(Eingangsdatum im Ressort 105: 20.01.2009)
- Bauantrag zur Errichtung eines Catering Betriebes
(Eingangsdatum im Ressort 105: 26.06.2009)
- Beschlüsse der Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg und des Ausschusses für Bauleitplanung vom 16.06.2009

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1143 – Laaker Teich – umfasst den Bereich des Teiches sowie die östlich angrenzende Fläche bis ausschließlich der bebauten Grundstücke. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Laaken und im Norden durch die Wupper begrenzt (Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1143 – Laaker Teich – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass:

Mit Datum vom 20.01.2009 wurde per Bauvoranfrage bzw. am 26.06.2009 mit Bauantrag ein Cateringbetrieb beantragt. Dieser ist nach derzeitigem Recht dort als sog. „nicht störender Gewerbebetrieb“ zulässig, da der Bebauungsplan Nr. 281 – Laaken- hier ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Da sich durch die bereits vorhandene Bebauung östlich des Laaker Teiches ein Reines Wohngebiet entwickelt hat, würde der Cateringbetrieb einen Fremdkörper darstellen. Vor diesem Hintergrund ergingen die Beschlüsse der Bezirksvertretung und des Ausschusses Bauplanung am 16.06.2009. Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll sichergestellt werden, dass der faktischen Situation vor Ort Rechnung getragen wird und lediglich Wohngebäude im Plangebiet entstehen können.

Lage und Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg, südlich der Beyenburger Straße auf Höhe des Mahnmals Kemna.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1143 – Laaker Teich – umfasst den Bereich des Teiches sowie die östlich angrenzende Fläche bis ausschließlich der bebauten Grundstücke. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Laaken und im Norden durch die Wupper begrenzt (Anlage 01).

Die Flächen gehörten ursprünglich alle der westlich angrenzenden Firma. Im westlichen Planbereich befindet sich der ehemals als Löschteich angelegte Laaker Teich. Die östlich angrenzenden Flächen sind derzeit Grünfläche z. T. mit Uferbewuchs und größeren Gehölzen. Der Wiesenbereich wird alljährlich für Feste genutzt. Erst kürzlich fand dort das Sommerfest statt.

Derzeitiges Planungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Im Bereich der beantragten Vorhaben ist Wohnbaufläche, angrenzend bis zum Teich Wald, die östliche Hälfte des Teiches ist als Wasserfläche und der Rest als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 281 – Laaken – (siehe Anlage 03):

Der Bebauungsplan ist bereits seit dem 30.07.1969 rechtsverbindlich. Nachfolgend wird nur auf den Teilbereich des Bebauungsplanes eingegangen, der für die aktuelle Diskussion von Relevanz ist.

Für gut 2/3 des Teiches ist eine Nutzung als GI (Industriegebiet) festgesetzt. Im östlichen Bereich ist eine Bebauung analog der bereits bestehenden angrenzenden zwei Reihenhaushausgruppen in einem Allgemeinen Wohngebiet und zwischen den Baugrundstücken sowie dem festgesetzten Industriegebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Einschätzung:

Cateringbetrieb:

Am 20.01.2009 wurde eine Bauvoranfrage beim Ressort 105.28 (Bauordnung) eingereicht. Ziel ist die Errichtung eines Cateringbetriebes in einem gemäß Bebauungsplan Nr. 281 festgesetzten Allgemeinem Wohngebiet (WA). Die Prüfung der Bauvoranfrage ist fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen.

Seit dem 26.06.2009 liegt der entsprechende Bauantrag vor.

Der Cateringbetrieb ist als nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen. Ein Gewerbebetrieb ist im WA-Gebiet dann gebietsverträglich und stört nicht, wenn er die dem Allgemeinen Wohngebiet eigene Wohnruhe einhält. Dies betrifft sowohl Lärm- als auch Geruchsbelästigungen. Entsprechende Maßnahmen sind zur Bauvoranfrage bzw. zum Bauantrag zu benennen und gegebenenfalls gutachterlich zu prüfen. Die Verträglichkeitsnachweise liegen inzwischen vor. Die Prüfung erfolgt derzeit durch die Bauaufsicht.

Wohngebäude:

Inzwischen liegen auch die Bauanträge für drei Wohngebäude vor. Es handelt sich zum einen um ein Wohngebäude für die Betriebsinhaber des Cateringbetriebes sowie um zwei weitere Wohngebäude. Vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung sind die Wohngebäude grundsätzlich genehmigungsfähig.

Ökologische Gegebenheiten:

Der Teich wurde als Löschteich angelegt und ist somit kein natürliches Gewässer.

Eine Recherche des Ressorts 106 (Umweltschutz) hat ergeben, dass Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW (gesetzlich geschützte Biotope) sowie das östlich gelegene FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitatrichtlinie) und die 300m Schutzzone von den Bauvorhaben nicht betroffen sind. Der Laaker Teich sowie die östlich angrenzende Freifläche liegen nicht im Landschaftsplan Wuppertal-Ost. Schutzausweisungen sind nicht vorhanden.

Gemäß Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung ist eine Erfassung der planungsrelevanten Tiergruppen im Bereich des Bebauungsplanes erforderlich. Ob die im Rahmen der Bauvoranfrage bzw. der Bauanträge erfolgten Gutachten zu den Bodenbelastungen sowie zur Schall- und Geruchsbelastung ausreichend sind, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.

Das bestehende Baurecht im Bereich des Teiches soll aufgehoben werden.

Planungsziel:

Um die faktische Lage vor Ort nachzuvollziehen, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die derzeit zulässige Überbauung des Teiches zurückgenommen und statt des Allgemeinen ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Im Rahmen des Bebauungsplans entstehen Kosten für Gutachten (Erfassung der planungsrelevanten Tiergruppen, Baugrunduntersuchungen zu Bodenbelastungen, Schall- und Geruchsbelastung).

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2010
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2010
Rechtskraft	3. Quartal 2010

Anlagen

Anlage 01	Abgrenzung des Geltungsbereichs
Anlage 02	Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung
Anlage 03	Bebauungsplanauszug Nr. 281 – Laaken -