Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Anlage 02 zur VO/0979/18

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 444
- Röckebecke -
Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Begründung

Satzungsbeschluss

November 2018

Hinweis:
Nach der Offenlage (01.10. bis 02.11.2018) zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen bzw. Ergänzungen in dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

Inhalt

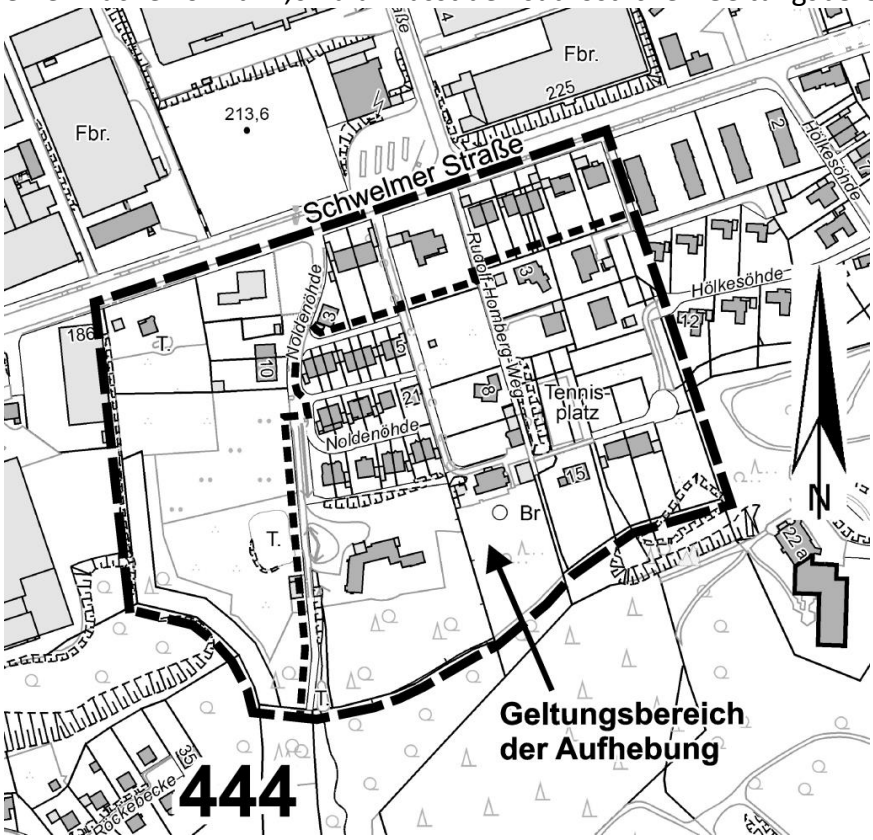
1. Lage und Räumlicher Geltungsbereich 2
2. Anlass und Ziel der Planaufhebung 3
   2.1. Ursprüngliches Ziel des Bebauungsplanes 3
   2.2. Aktuelle Sachlage – anhängiges Klageverfahren 3
   2.3. Aktuelle Sachlage – Festsetzungen des Bebauungsplanes 3
3. Formelles Verfahren 4
4. Städtebauliche Struktur 5
5. Auswirkungen 5
   5.1. Auswirkungen auf das Baurecht 5
   5.2 Auswirkungen auf die Erschließung 6
   5.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 6
   5.4 Auswirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene 7
   5.5 Auswirkungen auf die Lärmsituation 7
   5.6 Auswirkungen auf sonstige betroffene öffentliche und private Belange 8
6. Kosten 8

1. Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 444 liegt im Stadtbezirk Langerfeld östlich der A1 und erfasst einen Bereich südlich der Schwelmer Straße zwischen der östlichen Grenze des im Großgewerbegebiet gelegenen ehemaligen Trierer Walzwerkes im Westen und der westlichen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung an der Hölkesöhde im Osten bis zur nördlichen Grenze des Steinhauser Waldes im Süden.

Quelle: Wuppertaler Orthofoto 2016

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Teiles des Bebauungsplanes 444 - Röckebecke - mit einer Fläche von rd. 4,6 ha umfasst den süd-östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.



Der Bebauungsplan 444 gilt weiterhin für die Flächen westlich der Straße Noldenöhde und der Verlängerung derselben nach Süden sowie der Grundstücke an der Schwelmer Straße.

2. Anlass und Ziel der Planaufhebung

2.1. Ursprüngliches Ziel des Bebauungsplanes

Ziel des im Januar 1980 erstmalig rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 444 war laut Satzungsbeschluss „eine geringfügige Erhöhung der Einwohnerzahl für Langerfeld“. Außerdem bestünden „in Wuppertal Defizite im baurechtlichen Flächenangebot für noch mögliche Einfamilienhausbebauung. Dem sollte mit Vorbehalt bezüglich der Gefahren der Zersiedlung und des Landschaftsschutzes Rechnung getragen werden. Die Probleme der Nachbarschaft wohnbaulicher und gewerblich-industrieller Nutzung müssen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes planerisch gelöst werden“.

2.2. Aktuelle Sachlage – anhängiges Klageverfahren

Gegen einen versagten positiven Bauvorbescheid im Bereich des Bebauungsplanes 444 ist ein Klageverfahren anhängig. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat mit Urteil vom 22. September 2016 die Klage abgewiesen und - wie die Stadt Wuppertal - die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit des beantragten Vorhabens gesehen. Mit Datum 24.10.2016 legte der Kläger gegen das Urteil vor dem Oberverwaltungsgericht NRW Berufung ein, diese wurde mit Beschluss des Gerichtes vom 03.04.2018 zugelassen.
Ein Vertreter des Gerichtes wies die Stadt Wuppertal darauf hin, dass es absehbar sei, dass der Klage stattgegeben werde mit der Begründung, der Bebauungsplan sei nicht anwendbar.
Nach Abschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes kann das streitgegenständliche Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt werden.

2.3. Aktuelle Sachlage – Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 444 passen in Teilen nicht zur tatsächlichen Entwicklung des Plangebietes. Sollte sich für den Planbereich zukünftig ein Planerfordernis aufgrund neuer Zielsetzungen ergeben, ist gezielt ein neues Planverfahren einzuleiten.

Geltungsbereich der Teilaufhebung

Im Bereich der Teilaufhebung hat sich entgegen der ursprünglichen Planung nicht ein Mischgebiet, sondern eher ein Wohn*siedlungsbereich* entwickelt. Zwar könnten sich in Teilbereichen noch mischgebietstypische Nutzungen ansiedeln, allerdings ist dies auf Grund der vorhandenen Nutzungen derzeit eher unwahrscheinlich. Deshalb soll nun durch Aufhebung des Planungsrechtes in diesem Teilbereich die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung von Wohnbebauung auf der Beurteilungsbasis des § 34 BauGB ermöglicht werden.
Auch zukünftig wird es im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Raum für gewerbliche Strukturen geben, die mit den angrenzenden Nutzungen vereinbar sind. Die dauerhafte Sicherung der gewerblichen Bauflächen im westlichen Planbereich berücksichtigt dabei auch den Gewerbeflächenengpass der Stadt Wuppertal. Eine mögliche Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans würden auch diese Gewerbeflächenpotentiale in Frage stellen.
Darüber hinaus können die vorhandenen Mischgebiete entlang der Schwelmer Straße auch zukünftig Raum sowohl für wohnbauliche als auch für wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen bieten. Dies entspricht der aktuell vorhandenen Nutzung.

3. Formelles Verfahren

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner Änderung der vor Ort vorhandenen, über Jahrzehnte gewachsenen Nutzungsstruktur, die als Gemengelage zu bezeichnen ist.
Durch das Verfahren werden die Grundzüge der Planung nicht tangiert, deshalb kann das Teilaufhebungsverfahren nach § 13 BauGB im Sinne des Gesetzgebers als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB *wurde* abgesehen, da es sich lediglich um die Teilaufhebung des Planverfahrens handelt. Stellungnahmen *konnten* im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben werden.
Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt, weil keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind.

Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt Wuppertal – unabhängig von diesem Aufhebungsverfahren - im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauvorhaben einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan zu fassen und von den Sicherungsinstrumenten gemäß BauGB Gebrauch zu machen.

Am 26.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung und am 13.09.2018 der Offenlegungsbeschluss gefasst. Die Offenlage erfolgte vom 01.10. bis zum 02.11.2018 einschließlich. Die Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge können der Anlage 01 zu dieser Vorlage entnommen werden.

4. Städtebauliche Struktur

Der Bereich des teilweise aufzuhebenden Bebauungsplans 444 ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Mischgebiet dargestellt, lediglich im südlichsten Bereich handelt es sich um Waldflächen. Östlich grenzt ein Wohngebiet und westlich eine dargestellte Grünfläche sowie Mischgebiet an.

Ausschnitt FNP mit Geltungsbereich

Im aufzuhebenden Bebauungsplanbereich hat sich die Nutzungsstruktur anders entwickelt, als es das städtebauliche Konzept im Zeitpunkt der Planaufstellung vorgesehen hatte. Eine Entwicklung der bestehenden Wohnnutzung zu einem Mischgebiet ist eher unwahrscheinlich.
Insgesamt betrachtet, hat sich das Plangebiet incl. der angrenzenden Nutzungen zu einer Gemengelage entwickelt.

5. Auswirkungen der Teilaufhebung

Bei der Aufhebung von Planungsrecht sind ebenso wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Auswirkungen auf das Baurecht, die Erschließung, Natur und Landschaft sowie die sonstigen betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu prognostizieren und gerecht abzuwägen.

5.1. Auswirkungen auf das Baurecht

Die Waldfläche (Darstellung im FNP) wird zum Außenbereich und nach § 35 BauGB beurteilt.
Im aufzuhebenden Planbereich werden nördlich des Waldes liegende Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB beurteilt. Da die vorliegende Mischgebietsplanung bislang nicht konsequent angewandt wurde, hat die Aufhebung des Bebauungsplans keine erkennbaren Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und das Siedlungsbild. Die Flurstücke 184, 185 und 274 mit bisher noch nicht ausgeübtem Baurecht liegen zukünftig ebenso im Innenbereich wie die Flä-

chen des derzeit noch existierenden Tennisplatzes auf den Flurstücken 265, 266. Vorhaben in diesem Bereich sind auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.
Entschädigungsansprüche lassen sich keine 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.

5.2 Auswirkungen auf die Erschließung

Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Auswirkungen auf das bestehende Erschließungssystem.

a) Verkehrliche Erschließung:
   Die Zuwegung zu den Baugrundstücken erfolgt entweder über Grundstücke im Gemeinschaftseigentum der jeweiligen Angrenzer oder ist durch Zufahrtsbaulasten geregelt.
b) Die Entwässerung erfolgt derzeit über private Kanalisationsanlagen, die zumeist per Baulast gesichert sind. Für Anträge im Bereich bisher unbebauter Fläche ist der Nachweis der Erschließung im Rahmen des Antragsverfahrens zu erbringen.

5.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Waldflächen:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen waren im Bebauungsplan z. T. ebenfalls als Wald- und ansonsten als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes 444 als planungsrechtlicher Außenbereich gemäß den Bestimmungen des § 35 BauGB einzustufen.

Natur- und Artenschutzbelange:

Natur- und Artenschutzbelange sind durch die geplante Aufhebung nicht betroffen. Vielmehr kann in diesem Bereich ein Fortbestand der vorhandenen Flora und Fauna erwartet werden.

Gewässer:

Am süd-westlichen Rand des Aufhebungsbereiches befindet sich der Bach „Röckebecke“ mit einem Gewässerrandstreifen. Der Bach wurde überwiegend verrohrt. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Teilaufhebung des BPL dennoch keine Bedenken in Bezug auf das Gewässer, weil sowohl eine evtl. Wiederherstellung des Gewässers als auch der Gewässerrandstreifen über andere gesetzliche Regelungen herbeigeführt werden können.

Boden:

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 444 möglich wird.

Dies betrifft den Bereich des Tennisplatzes (Flurstücke 265, 266 und 269), für welchen derzeit nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie westlich und nördlich angrenzend Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind. Die Überprüfung des In-

formationssystems schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA[1]) ergaben für den Bereich Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen. Diese Hinweise gründen sich einerseits im ´Lärmschutzwall´ zwischen Tennisplatz und dem Rudolf-Homberg-Weg bzw. der angrenzenden Bebauung und andererseits im Tennisplatz selber, der sich großflächig eben an einem natürlich nach Süden geneigten Hang befindet. Die Ortsbesichtigung der Unteren Bodenschutzbehörde am 31.07.2018 hat ergeben, dass die in Augenscheinnahme des Erdwalles/Lärmschutzwalles insbesondere an unbewachsenen Stellen sowie an aufgebrochenen Wurzelwerken der dortige Boden keine Hinweise auf technogene Beimengungen wie z.B. Bauschutt, Schlacken aufweist. Des Weiteren ist der Tennisplatz an der südlichen Seite eingeschnitten und an der nördlichen Seite angeschüttet. Höchstwahrscheinlich hat nur eine direkte Bodenumlagerung stattgefunden, da dies auch den geringsten Aufwand darstellte.
Insgesamt lässt sich aus dem beschriebenen kein Hinweis auf Bodenverunreinigungen ableiten, so dass von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde gegen die Teilaufhebung des B-Plan Nr. 444 bezüglich Bodenbelastungen keine Bedenken bestehen.

5.4 Auswirkungen auf das Stadtklima und die Lufthygiene

Aus stadtklimatologischer und lufthygienischer Sicht sind Nutzungsintensivierungen zwar kritisch zu beurteilen, da das Gebiet in einem klimatisch-lufthygienischen Schutzraum liegt und die industrielle Nutzung im Norden eine Barriere für den Kaltluftstrom aus Süden bildet. Regelungen zu diesem Bereich sind allerdings mittels des Bebauungsplanes 444 nicht möglich, da die Flächen nicht im Geltungsbereich liegen. Eine aufgelockerte Bebauung parallel zur Strömungsrichtung, möglichst mit Dachbegrünung, ist aber klimatisch vertretbar. Die Nachverdichtung im aufzuhebenden Teilbereich kann entsprechend der umgebenden Bebauung lediglich in aufgelockerter Form erfolgen.

5.5 Auswirkungen auf die Lärmsituation

Die Bebauungspläne 505 – In der Fleute – und 506 – Dieselstraße – umfassen das nördlich der Schwelmer Straße liegende Gewerbe- und Industriegebiet Langerfelds und sichern durch entsprechende Festsetzungen auch langfristig die gewerblich-industrielle Nutzung der Flächen.

Die Nutzungen südlich der Schwelmer Straße reichen von Gewerbe über gemischt genutzte Gebäude bis hin zu Wohnen. Sie haben sich in der derzeitigen Form über Jahrzehnte entwickelt. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes führt zu keiner Änderung der vor Ort vorhandenen Nut-

[1] Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandorterfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

zungsstrukturen. In dieser gewachsenen Gemengelage sind die Wohnlagen zwangsläufig immissionstechnisch vorbelastet.
Darüber hinaus sind Einschränkungen für die nördlich der Schwelmer Straße liegenden Baugebiete durch eine mögliche bauliche Nachverdichtung im Bereich der bisherigen Tennisplätze aufgrund der räumlichen Distanz sowie der Abschirmung durch bestehende Bebauung in Richtung Schwelmer Straße auszuschließen.
Zwischen den nördlich der Schwelmer Straße liegenden Gewerbeflächen und dem nun aufzuhebenden Teilbereich des Bebauungsplanes 444 verbleibt das südlich der Schwelmer Straße liegende, bestehende Mischgebiet. *Diesbezüglich ergeben sich keine geänderten lärmtechnischen Restriktionen.*
Bei der im Geltungsbereich verbleibenden GE Fläche handelt es sich bereits jetzt um eine, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkte gewerbliche Nutzung:
„eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem nur nicht störende Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO zulässig sind, die gewährleisten, dass die von diesen Betrieben und Anlagen ausgehenden Immissionen tagsüber 60 db (A) und nachts 40 db (A) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)“ – Hinweis: es gilt die BauNVO von 1977.
Somit ergeben sich durch die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplanes 444 keine Nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Bereiche.

5.6 Auswirkungen auf sonstige betroffene öffentliche und private Belange

In dem verbleibenden Plangebiet 444 sowie in dem aufzuhebenden Bereich gibt es keine Nutzungen mit erhöhtem Gefahrenpotential, wie beispielsweise Störfallbetriebe. Für derartige Betriebe bestehen aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten und gemischten Bauflächen keine realistischen Genehmigungsmöglichkeiten. Eine weitere Behandlung dieses Themas ist somit entbehrlich. *Ebenso liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 444 sowie der Teilaufhebung nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben.*
Auswirkungen auf die bestehenden wohnbaulichen Nutzungen hat die Teilaufhebung nicht.
Östlich des Rudolf-Homberg-Weges im Bereich des bisherigen Tennisplatzes sowie unmittelbar östlich angrenzend werden sich Vorhaben in die Umgebung einfügen müssen, somit würde eine Wohnbebauung in Frage kommen, sofern die übrigen Voraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt werden.
Auswirkungen der Teilaufhebung auf *industriell bzw. gewerblich genutzte* Baugebiete nördlich der Schwelmer Straße und westlich des Restgeltungsbereiches das Bebauungsplanes 444 sind auf Grund der Distanz nicht zu erwarten *(siehe dazu auch: Punkt 5.5 dieser Anlage sowie Seite 7 ff. der Anlage 01 zu dieser Vorlage)*.

6. Kosten

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.