Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Ressort Bauen und Wohnen

Anlage 01 zur VO/0755/20

Bebauungsplan 1155
- Berliner Str./ Bredde -

Begründung

Satzungsbeschluss zur Aufhebung

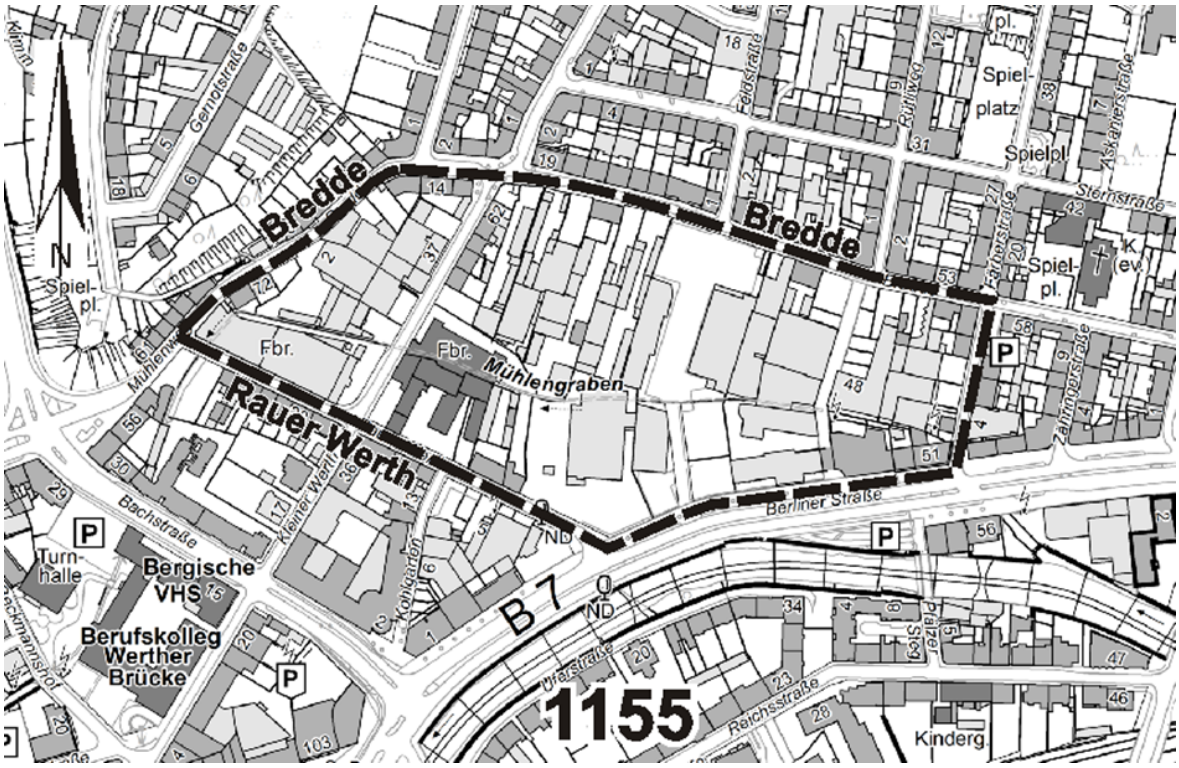
Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3
2. Anlass und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes 3
3. Formelles Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1155 4
4. Planungsrechtliche Situation 5
4.1 Landes- und Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Landschaftsplan 6
4.4 Bebauungspläne 6
5. Lage und Charakter des Plangebiets 7
6. Berücksichtigung von Umweltbelangen 7
6.1 Lärm 8
6.2 Bodenuntersuchungen/Altlasten 8
6.3 Störfallbetriebe 8
7. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden 9
8. Kosten 9
9. Auswirkungen 9

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Oberbarmen in der Nähe zur Barmer Innenstadt.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1155 - Berliner Str./ Bredde - umfasst den Bereich nördlich der Berliner Str. und der Straße Rauer Werth, südlich und östlich der Straße Bredde, westlich der Färberstr.



Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1155

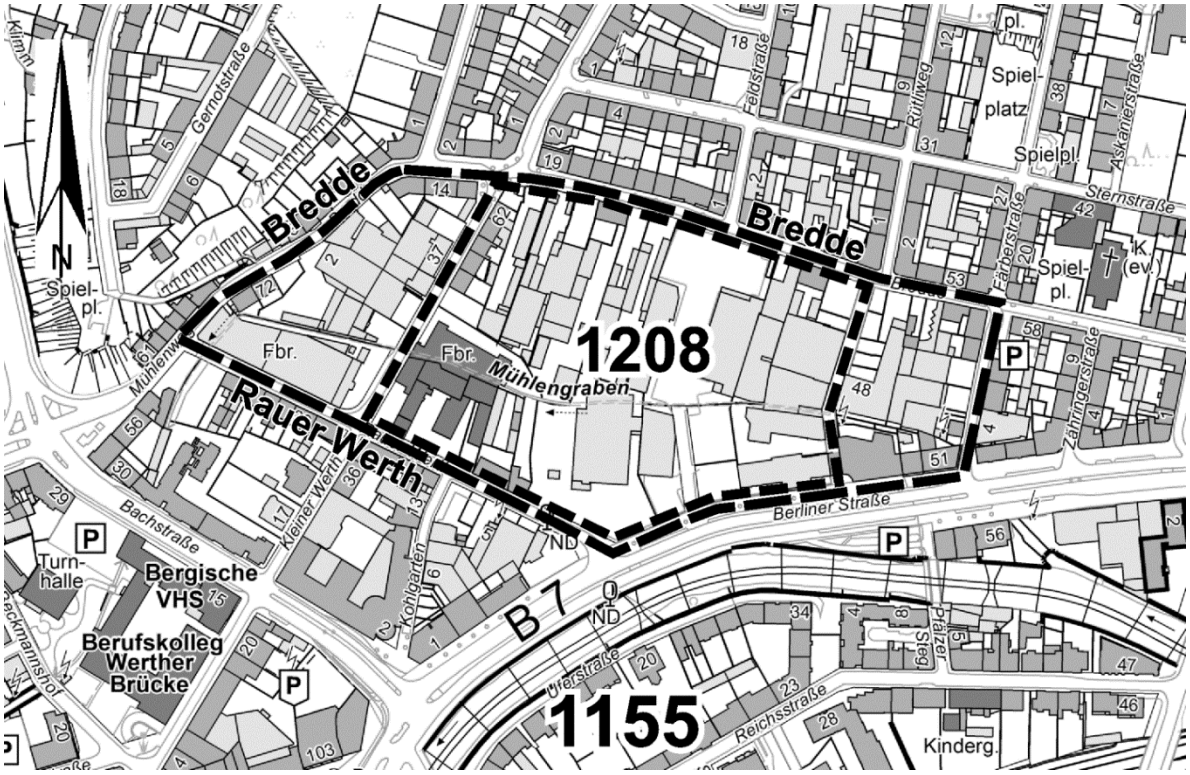
2. Anlass und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Für diesen innerstädtischen, überwiegend gewerblich geprägten Bereich wurden bereits seit den 1980er Jahren verschiedene Bebauungspläne zur Steuerung der weiteren Entwicklung eingeleitet. So gab es ganz unterschiedliche Nutzungsvorstellungen, die von reiner Gewerbestandortsicherung über eine teilweise Erweiterung der Mischgebietsanteile entlang der Straße Bredde bis hin zu Sondernutzungen für großflächigen Einzelhandel im östlichen Plangebiet reichten.

Der Bebauungsplan 1155 wurde 2010 aufgrund eines Antrages auf Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem ehemaligen ARAG – Grundstück (Berliner Str. Nr. 23) eingeleitet.
Alleiniges Ziel des 2012 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 1155 war laut Satzungsbeschluss die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung über das mittlerweile geschaffene Instrument des § 9 Abs. 2a BauGB auf Grundlage des damals gültigen Regionalen Einzelhandelskonzeptes.
Nach einer Klage gegen die Stadt Wuppertal wegen Nichterteilen einer Baugenehmigung hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster 2012 die Auffassung vertreten, dass aufgrund feh-

lender städtebaulicher Begründungen die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes 1155 – Berliner Str./ Bredde unwirksam sind. Seitdem konnten die Festsetzungen für den überwiegenden Planbereich seitens der Genehmigungsbehörde nicht mehr angewendet werden und es musste ein weiterer Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Rauer Werth 4 zugelassen werden. 2014 wurde daher ein neuer Bebauungsplan 1208 – Berliner Str./ Rauer Werth - aufgestellt, der ebenfalls die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Ziel hatte und den Bebauungsplan 1155 teilweise überlagerte.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes 1155 für seinen gesamten Geltungsbereich dient der Bereinigung des Planungsrechtes.



3. Formelles Planverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1155

Das Aufhebungsverfahren *wurde* im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 § 10 Abs. 4 BauGB *wurde* abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB *war* nicht anzuwenden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB *wurde* abgesehen.
Dieses Vorgehen war möglich, da ein großer Teil des Planbereichs durch den Bebauungsplan 1208 überlagert wurde und sich für diesen Bereich kein darüber hinaus gehendes städtebauliches Planerfordernis ergab. Die nicht überlagerten Bereiche westlich des Kleinen Werths und westlich der Färberstr. sind bebaut. Hier werden zukünftige Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt.

Stellungnahmen *konnten* im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben werden, *die in der Zeit vom 27.07.- 28.08.2020 erfolgte.*
Im Rahmen dieser Offenlage gab es keine Schreiben von Betroffenen oder Trägern öffentlicher Belange, die Bedenken äußerten. Daher kann der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Planes gefasst werden.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe möglich.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal stellt die überwiegenden Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar (hellgrau). Der westliche Bereich der Färberstraße und der östliche Bereich an der Straße Rauer Werth sind als gemischt genutzte Flächen dargestellt (hellbraun).
Weiterhin ist fast das gesamte Plangebiet östlich der Straße Kleiner Werth im Flächennutzungsplan mit erheblichen Bodenbelastungen gekennzeichnet.
Bei den gemischten Bauflächen wurden bis zu 3 m mächtige Geländemodellierungen mit Schlacken, Aschen, Ziegel und Beton durchgeführt. Etliche Grundstücke weisen Überschreitungen von Prüfwerten wie Blei, Arsen, Polycyclisch aromatische Kohlenwasserstoffe (Tabelle 34 Punkt 6.13 und 6.14 des FNP- Erläuterungsberichtes).
In der gewerblichen Baufläche nördlich der Berliner Straße existierte ein ehemaliges Walzwerk. Hier gibt es Auffüllungen und produktionsbedingte Kontaminationen mit sehr hohen Kohlenwasserstoff- Belastungen (Tabelle 34 Punkt 6.18 des FNP- Erläuterungsberichtes).

Ausschnitt Flächennutzungsplan Stand 2019

Die Aufhebung des Bebauungsplanes nimmt keinen Einfluss auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die Kennzeichnung hat den Zweck einer Hinweis- und Warnfunktion u.a. für das Baugenehmigungsverfahren- hier müssen ggf. weitere Untersuchungen erfolgen.

4.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer früheren Landschaftsschutzverordnung.

4.4 Bebauungspläne

Bebauungsplan 1155

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan 1155 - Berliner Straße/ Bredde -, der außerhalb des Hauptzentrums angrenzend an den Zentralen Versorgungsbereich liegt.
Wie bereits unter Punkt 2 dieser Begründung beschrieben, war das alleinige Ziel des Bebauungsplanes 1155 die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung auf Grundlage des damals gültigen Regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Nach einer Klage gegen die Stadt Wuppertal wegen Nichterteilen einer Baugenehmigung hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster 2012 die Auffassung vertreten, dass aufgrund fehlenden städtebaulicher Begründungen die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes 1155 – Berliner Str./ Bredde unwirksam sind. Seitdem konnten die Festsetzungen für den überwiegenden Planbereich seitens der Genehmigungsbehörde nicht mehr angewendet werden.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen fasste einen erneuten Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Verfahrens für den gesamten Geltungsbereich am 15.05.19.

Nach Aufhebung des Bebauungsplans 1155 sind die Grundstücke zwischen

- den Straßen Bredde und Kleiner Werth sowie zwischen
- der privaten Erschließungsanlage östlich des Grundstücks Bredde 44 und der Färberstr.

nach § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Ein Bauvorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird sich an der städtebaulichen Situation nichts verändern. Die Umsetzung zukünftiger Vorhaben ist auch ohne einen Bebauungsplan nach dem § 34 BauGB möglich.
Sollte ein beantragtes Bauvorhaben den Zielen der Stadtplanung widersprechen und Steuerungsbedarf auslösen, so kann für die Flächen erneut ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Durch dieses Aufhebungsverfahren wird das Planungsrecht durch Rückentwicklung eines überwiegend unwirksamen Planes bereinigt.

Bebauungsplan 1208
Der Bebauungsplan wurde am 24.05.2017 rechtsverbindlich und überlagert den alten Bebauungsplan 1155 nur mittig (Plan unter Punkt 2 dieser Vorlage). Der Plan setzt Misch- und Gewerbegebiete fest. Darüber hinaus wird für die Baugebiete festgelegt, inwieweit Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind. Hierbei sind die Belange der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu berücksichtigen, aber auch die räumlich benachbarten Zentralen Versorgungsbereiche Barmen und Oberbarmen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu sichern.

5. Lage und Charakter des Plangebiets

Das Plangebiet liegt östlich des Barmer Zentrums zwischen den Straßen Rauer Werth, Bredde, Färberstr. und Berliner Straße ist überwiegend gewerblich geprägt. Nur im westlichen Teilbereich an den Straßen Kleiner Werth und Bredde und im östlichen Bereich sind an der Färberstr. und Berliner Str. auch Wohnhäuser vorzufinden.
Seit Aufgabe der früheren industriellen Nutzungen haben sich in den Folgejahren hauptsächlich Handwerksbetriebe und Facheinzelhandel in den frei gewordenen Immobilien etabliert. Insbesondere der mittlere Abschnitt des Plangebietes zwischen den Straßen Bredde und Berliner Straße wurde nach Einstellung der Produktion, Gebäudeabriss und anschließender Bodensanierung neu bebaut. In dem gesamten Gewerbebereich befinden sich ein Autohaus mit Servicebetrieb, zwei Lebensmitteldiscounter, die Wuppertaler Tafel, Großhandelsbetriebe sowie weitere kleingewerbliche Betriebe.
Die Umgebung des Plangebiets wird im Norden und Osten hauptsächlich durch hoch verdichtete Wohnquartiere und teils auch Mischgebiete geprägt. Nach Westen grenzt das Hauptzentrum Barmen und weitere dicht besiedelte Wohnquartiere an. Im Süden bilden die vierspurige Bundesstraße B7- Berliner Straße- und die Wupper eine Barriere zu den daran südlich anschließenden Flächen des Stadtbezirks Heckinghausen. Über die Werther Brücke im Südwesten besteht jedoch eine Wegeverbindung zwischen den beiden Stadtquartieren.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Unabhängig davon sind bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ebenso wie bei der Aufstellung oder Änderung die Auswirkungen auf die betroffene Umwelt sowie die sonstigen betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und abzuwägen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1208 wurden bereits die Umweltbelange geprüft. Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, ebenso existieren keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter im Plangebiet. Dies gilt auch für die nicht vom Bebauungsplan 1208 überlagerten Planbereiche.

Die Prüfung hat jedoch ergeben, dass den Planungsthemen Bodenverunreinigungen und Immissionsschutz im Zuge des weiteren Verfahrens nachzugehen war, da Vorbelastungen einzelner Grundstücke nicht auszuschließen waren. Die Ursachen einer möglichen Belastung sind aber nicht in der Aufhebung des Planverfahrens begründet.

6.1 Lärm

Vorbelastung Straßenverkehrslärm:

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insbesondere durch die Berliner Straße (B 7) vorbelastet, daher ist auch die höchste Belastung entlang dieser Straße und nimmt dann im rückwärtigen Bereich ab. Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005-1) sind im Planbereich überschritten.
Nach Aufhebung des Bebauungsplanes 1155 muss grundsätzlich im Rahmen von Baugenehmigungen darauf geachtet werden, dass Schlafräume, Aufenthaltsräume und Büroräume vor schädlichen Lärmeinwirkungen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) geschützt werden- insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, wo Wohngebäude existieren.

Gewerbelärm

Seit Aufgabe bzw. Verlagerung der früheren großgewerblichen Nutzungen hat sich für den Geltungsbereich grundsätzlich ein mischgebietsverträgliches Niveau eingestellt. Es sind keine Immissionsprobleme in der Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe bekannt.
Hier muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass nur Betriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

6.2 Bodenuntersuchungen/Altlasten

Durch die intensiven gewerblichen Vornutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zahlreiche Einträge im Altlastenkataster vor und es sind seit Anfang der 1990er Jahre zahlreiche Recherchen und Bodenuntersuchungen durch die Untere Bodenschutzbehörde durchgeführt worden.

Die abschließende Konfliktlösung der Altlastproblematik wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein. Im Rahmen des Verfahrens nach § 9 Abs. 2a BauGB kann hier nur eine Anstoßwirkung erzielt werden.

6.3 Störfallbetriebe

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-II-Richtlinie. Die Situation bzw. Lage entsprechender Betriebe nach Störfallverordnung 2014 in der Gesamtstadt Wuppertal wurde in einem Gutachten des TÜV Nord entsprechend bewertet. Durch die relative Nähe von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet und der da-

mit verbundenen Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbetriebe, sind Ansiedlungen von Betrieben nach Störfallverordnung nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachgemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

8. Kosten

Durch das aufzuhebende Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.

9. Auswirkungen

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. Wie die Begründung zum Bebauungsplan zeigt, kann der Bebauungsplan ohne negative Auswirkungen auf die untersuchten Belange aufgehoben werden.