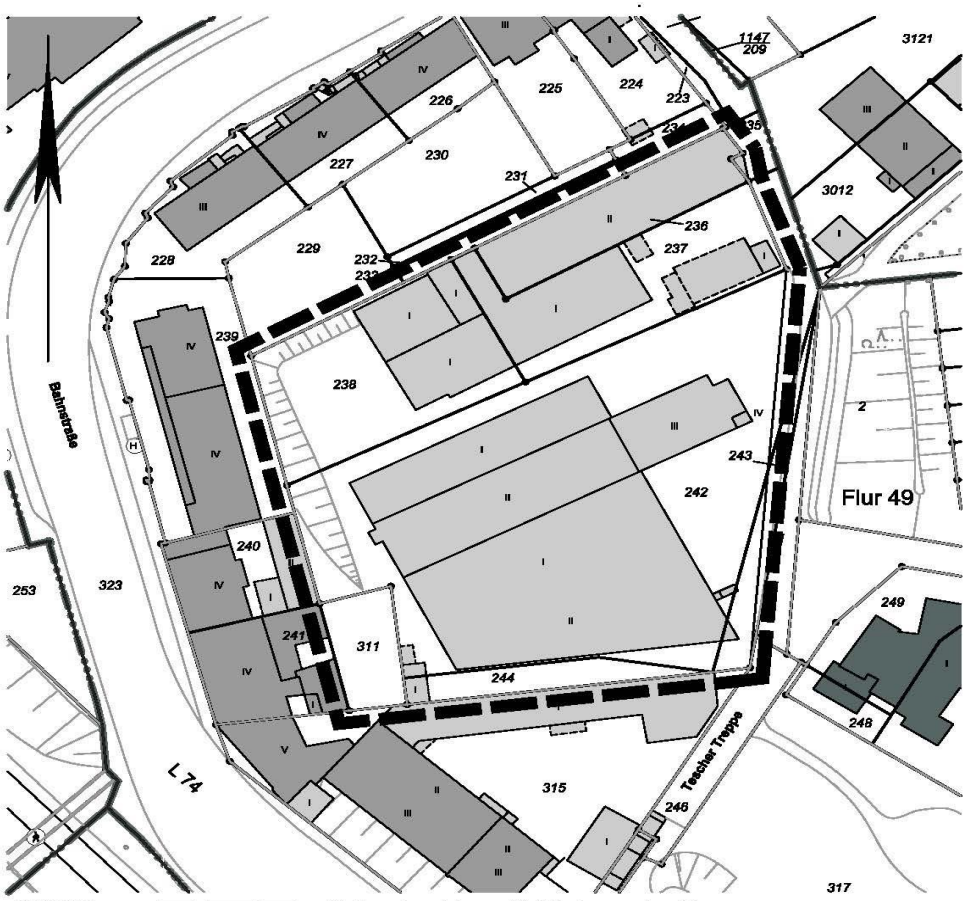
BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe –



Stand 02.2022

Satzungsbeschluss

Nach der Offenlage zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderungen oder Ergänzungen dieser Begründung werden in kursiver Schrift kenntlich gemacht.

Inhalt

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 4

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele 5
2.1. Anlass der Planung 5
2.2. Entwicklungsziele **5**

3. Formelles Planverfahren 6

4. Planungsrechtliche Situation 7
4.1. Landes- und Regionalplanung 7
4.2. Flächennutzungsplan 8
4.3. Landschaftsplan 8
4.4. Bebauungspläne 8
4.5. Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB **9**

5. Bestandsbeschreibung 11
5.1. Städtebauliche Situation 11
5.2. Umweltbelange 12
5.3. Hochwasserschutz 12
5.4. Altlasten 13
5.5. Technische Infrastruktur 13
5.6. Immissionsschutz 13
5.7. Störfallschutz 14
5.8. Auswirkungen auf Nachbargemeinden 14
5.9. Artenschutz **14**

6. Planinhalte 14
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 14
6.2. Hinweise **18**

7. Städtebauliche Kenndaten 18

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 19

9. Kosten 20

10. Rechtsgrundlagen und Quellen 20

1. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – im Stadtbezirk Vohwinkel schließt den Großteil der beiden bebauten Gewerbegrundstücke Bahnstraße 56a und Bahnstraße 56b ein (s. Abb. 1). Die beiden Grundstücke liegen nördlich der Tescher Treppe im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bahnstraße 30 bis 38. An der östlichen Grenze schließt der Geltungsbereich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 270 – Nathrather Straße - an. Dieser setzt ein Geh- und Fahrrecht auf den Grundstücken Bahnstraße 56a und 56b fest, das nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 – Nördlich Tescher Treppe – liegt. Im Bereich des Geh- und Fahrrechtes befindet sich eine private Erschließung, die vor Ort östlich des Geltungsbereichs liegt.

In der Gemarkung Vohwinkel, Flur 49 umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 235 bis 238, 244 und 311 sowie das Flurstück 242 und 243 in Teilen.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich entlang der östlichen Grenze verkleinert (s. Abb. 1 und 2), da er den des Bebauungsplanes 270 – Natrather Straße – im Grenzbereich teilweise überlagerte. Es handelte sich bei der wegfallenden Fläche um Teilbereiche des privaten Weges bzw. um Teile der Flurstücke 1 und 2 in der Gemarkung Vohwinkel, Flur 49.

Abb. 1: Geltungsbereich gem. Offenlagebeschluss (links)
Abb. 2: Vergleich Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss – Offenlagebeschluss (rechts)

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1. Anlass der Planung

Am 09.03.2020 ist ein Antrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Maschinenfabrik Bahnstraße 56b in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen eingegangen. Der Antrag auf Nutzungsänderung gab Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens 1266 – Nördlich Tescher Treppe –, denn der Standort Bahnstraße / Tescher Treppe ist sowohl Bestandteil des Handlungsprogramms Brachflächen als auch des Handlungsprogramms Gewerbeflächen 2017 (Drucksache Nr. VO/0901/16, Ratsbeschluss vom 07.05.2018). Beide Programme räumen dem Schutz von Gewerbeflächen die höchste Priorität ein. Dazu führt das Handlungsprogramm Gewerbeflächen aus: „Vor dem Hintergrund, dass ein Gewerbeflächenengpass über den prognostizierten Betrachtungszeitraum (20 Jahre) unvermeidbar sein wird, muss der konsequente Schutz der vorhandenen Gewerbeflächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen und die Nachnutzung von Brachflächen, die grundsätzlich für Gewerbe geeignet sind, vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein. (…) Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten sollte zukünftig ausgeschlossen sein.“

Eine aktuelle Bilanzierung des Gewerbeflächenbestands zeigt, dass sich das ursprünglich ermittelte Wuppertaler Gewerbeflächenpotenzial von ca. 179,3 ha (März 2017) auf ca. 128,45 ha (März 2020) reduziert hat. Vor dem Hintergrund der verschärften Engpasssituation ist es umso wichtiger, erschlossene Standorte für die Wirtschaft zu erhalten.

2.2. Entwicklungsziele

Entsprechend der Aussagen der o.g. Handlungsprogramme und der inzwischen weiter fortgeschrittenen Verknappung von Gewerbeflächen wird die frühere gewerbliche Nutzung auch zukünftig durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB gesichert. Dabei wird mit diesem Bebauungsplan lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die allgemeine Zulässigkeit wird auf die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO beschränkt (Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude). In der Gruppe der „Gewerbebetriebe aller Art“ werden jedoch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die ansonsten in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden ebenfalls ausgeschlossen, um den Standort für eine gewerbliche Nutzung entsprechend der o.g. Handlungsprogramme zu sichern. Auch Einzelhandel wird mit Ausnahme des sog. Annexhandels[1] ausgeschlossen, um die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Vohwinkel zukünftig nicht zu beeinträchtigen und zugunsten der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben an diesem Standort. Aufgrund der benachbarten Nutzungen wird die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören (ent-

[1] Annexhandel bezeichnet den Handel mit Artikeln, die im Zusammenhang mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen.

sprechend § 6 Abs. 1 BauNVO). Störfallbetriebe bzw. Betriebsbereiche gem. § 3 Abs. 5a BImSchG werden planungsrechtlich ausgeschlossen. Bezüglich des Immissionsschutzes ist mit dem Bebauungsplan keine Verschärfung gegenüber den bisherigen Anforderungen geplant.

3. Formelles Planverfahren

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, kann der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Nachnutzung einer bereits versiegelten, innerstädtisch gelegenen Gewerbefläche. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt. Aufgrund der Grundstücksgröße von rund 6.000 m² ist die mögliche GRZ im Geltungsbereich jedoch in jedem Fall kleiner als 20.000 m². Vorhaben, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 BImSchG vor.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich ein Mischgebiet dar und wird im Wege der Berichtigung angepasst (s. Kap 8). Durch die Berichtigung wird die städtebauliche Ordnung weiterhin gewährleistet.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.05.2020 gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 01.03.2021 bis 19.03.2021 über einen Aushang und durch das Internet. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der Offenlegungsbeschluss wurde am 4.11.2021 gefasst und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.11.2021 bis 23.12.2021. Im Rahmen der Offenlage gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie 13 Stellungnahmen durch Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ein. Eine Änderung des Planentwurfes hat sich lediglich aufgrund der Stellungnahme des Kampmittelbeseitigungsdienstes 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 gewesen wäre, wurde 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

Der Bauantrag für die Nutzungsänderung des Gewerbebetriebes ist gem. § 15 BauGB zurückgestellt worden. Eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB wurde vom Rat der Stadt Wuppertal am 10.05.2021 beschlossen und ist am 26.05.2021 bekannt gemacht worden. Durch die Veränderungssperre wird verhindert, dass die Umsetzung der Ziele dieses Bebauungsplanes durch Veränderungen während des Verfahrens, unmöglich gemacht werden. Mit der Fassung des Satzungsbeschlusses ist die Veränderungssperre nicht mehr erforderlich und sie tritt entsprechend gem. § 17 Abs. 4 BauGB außer Kraft.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan NRW legt als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan des Landes die Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung von Nordrhein-Westfalen fest. Dabei wird durch planerische Vorgaben der Raum gesichert, geordnet und entwickelt. Die Stadt Wuppertal wird hier landesplanerisch als Oberzentrum eingestuft, das von Mittelzentren umgeben ist.

Der Regionalplan Düsseldorf konkretisiert auf regionaler Ebene durch textliche und zeichnerische Darstellungen die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes und sichert so die geordnete räumliche Entwicklung in der Planungsregion Düsseldorf ab. Er stellt den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung dar.

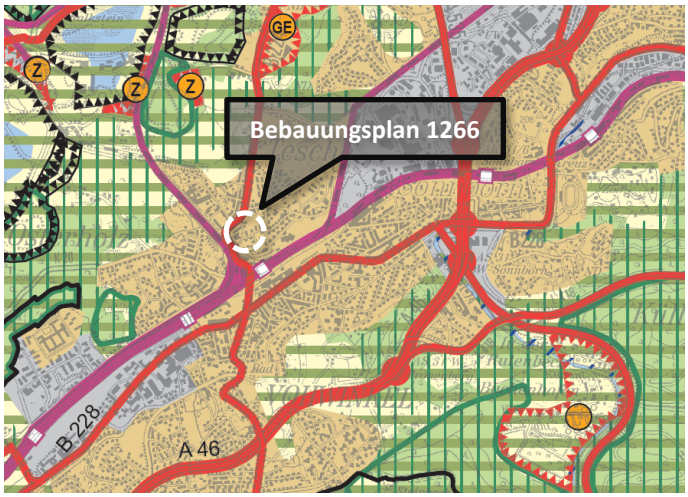


Abb. 3: Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 1. Auflage Juli 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 wird im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Angrenzend befinden sich als Wald festgelegte Flächen, mit den Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug und Schutz der Natur.

Für Allgemeine Siedlungsbereiche gilt im Regionalplan der Grundsatz, dass die bauleitplanerische Ausgestaltung der ASB so erfolgen soll, dass die ihnen zugewiesenen Flächennutzungen so zueinander angeordnet sind, dass die zugewiesenen Flächennutzungen ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (Stadt der kurzen Wege). Eine kleinteilige Ausgestaltung der ASB, welche die Funktionsmischung sichert und verstärkt, solle eine verkehrsvermeidende bzw. verkehrsreduzierende Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen zueinander sicherstellen. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes wird den Grundsätzen des Regionalplan Düsseldorf entsprochen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde dar. Er entfaltet in der Regel keine unmittelbare rechtliche Wirkung nach außen, sondern enthält behördenintern bindende Vorgaben. Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem FNP zu entwickeln.

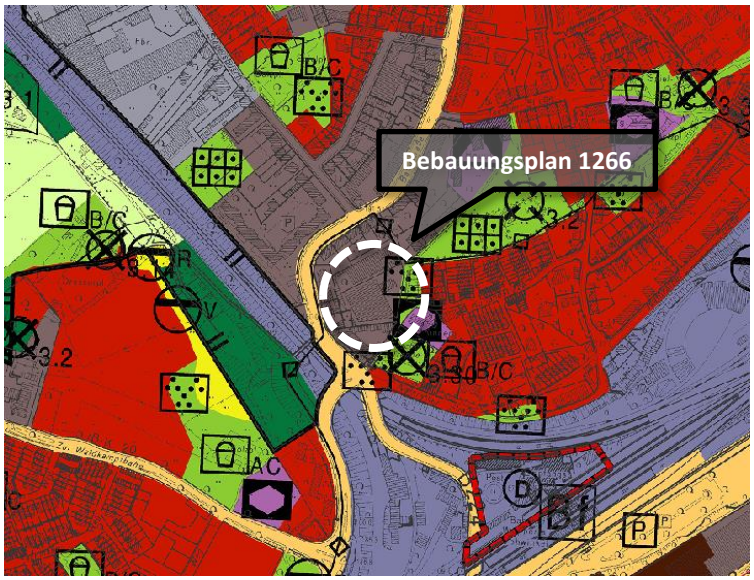


Abb.4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im FNP als Mischgebiet dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen wird der FNP im Rahmen der Berichtigung 140B daher in eine gewerbliche Baufläche geändert.

4.3. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert keinen Landschaftsplan.

4.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – grenzt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan 270 – Nathrather Straße – an.

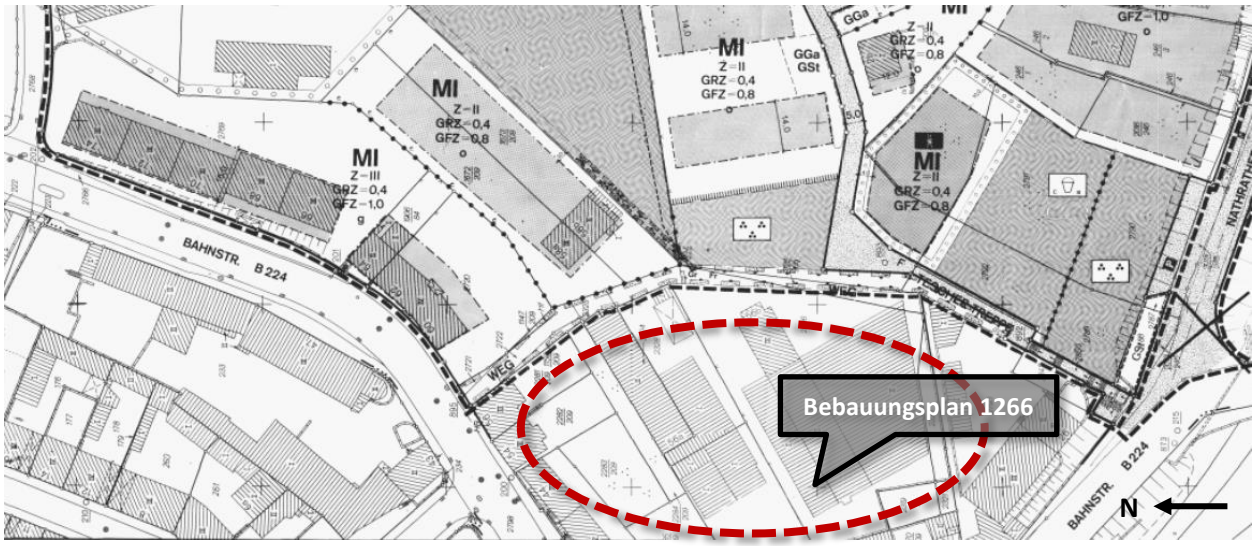


Abb. 5: Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes

Dieser setzt für die, an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Flächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger fest. Daran anschließend befinden sich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und Kleingärten sowie Mischgebiete mit einer GRZ von 0,4, einer zulässigen Geschossigkeit von zwei bzw. drei Geschossen und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,0.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1266 unmittelbar nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich hier daher gem. § 34 BauGB.

4.5. Informelle Konzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Um die Zukunftsfähigkeit der Stadt Wuppertal als Wirtschaftsstandort zu sichern, hat der Rat der Stadt Wuppertal das Handlungsprogramm Gewerbeflächen am 23.05.2011 beschlossen (Drucksache-Nr. VO/0255/11). Das Handlungsprogramm wurde im Jahr 2017 aktualisiert und fortgeschrieben (Drucksache Nr. VO/0901/16, Ratsbeschluss vom 07.05.2018). Dabei fand eine Bewertung der zurückliegenden Jahre statt und Erkenntnisse des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes sowie des Regionalplanentwurfs von 2016 wurden berücksichtigt. Ergänzend wurden auch die gewerblich nutzbaren Brachflächen aus dem Handlungsprogramm Brachflächen erfasst (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2017: Einleitung). Am 22.06.2020 wurde aufgrund einer erheblichen Veränderung der Angebotsstruktur eine weitere Fortschreibung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen vom Rat der Stadt Wuppertal ohne Beschluss entgegengenommen (Drucksache Nr. VO/0498/20). Anlass war ein schnellerer Rückgang der Gewerbeflächenpotenziale als zuvor prognostiziert, u.a. aufgrund hoher Flächeninanspruchnahme durch Unternehmen, schwieriger Realisierbarkeit durch Erschließungs- und Erstellungskosten, Inanspruchnahme durch andere Nutzungen oder einer Änderung der Entwicklungsabsichten. (vgl. VO/0498/20)

Das Handlungsprogramm schafft Transparenz über vorhandene Flächenpotenziale und deren Entwicklungszustand. Es soll u.a. qualitativ und quantitativ das Gewerbeflächenangebot sichern. Die umfassende Betrachtung des Gewerbeflächenpotenzials durch das Handlungsprogramm ist insbesondere vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass die Stadt Wuppertal an die Grenzen der möglichen Siedlungsflächeninanspruchnahme stößt (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 2-3, 5-6). Die Ansiedlung von Gewerbe in Wuppertal stützt sich bereits sowohl auf die Entwicklung unbebauter Grundstücke, als auch auf die

Neustrukturierung bestehender Gewerbeareale (Modernisierung, Abriss, Neubau) und die Nachnutzung von Flächen nach Um- oder Wegzug von Unternehmen. Gerade durch die Umnutzung von Gewerbeflächen in andere Nutzungsformen (insb. Wohnen und großflächiger Einzelhandel) gehen jedoch immer wieder Flächen für Gewerbebetriebe verloren (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 5).

Das aktuelle Gewerbeflächenpotenzial der Stadt Wuppertal umfasst rund 128,45 ha (Stand 2020). Davon entfallen 43,85 ha auf Wiedernutzungspotenziale, wobei hiervon nur 34 Prozent eine realistische Entwicklungsperspektive haben, da sie kurz- bis mittelfristig verfügbar und eine gute bis mittlere Verwertbarkeit aufweisen (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 4-5). Tatsächlich hat die Inanspruchnahme von Wiedernutzbarmachungspotenzialen in Wuppertal eine hohe Bedeutung mit einem Anteil von mehr als 60 Prozent des gewerblich in Anspruch genommenen Baulands zwischen 2006 und 2019 (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 9). Jedoch sind zwischenzeitlich die vorhandenen großen Gewerbeflächen weitestgehend entwickelt und bis auf wenige Restflächen überwiegend vermarktet. Vergleichbare Wiedernutzungspotenziale stehen für eine Gewerbeflächenentwicklung nicht mehr zur Verfügung, weshalb die Bedeutung von Wiedernutzungspotenzialen zurückgeht bzw. verstärkt neue Flächen in Anspruch genommen werden müssen (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 5).

In der mittelfristigen Bedarfsplanung des Handlungsprogramms von 2017 und 2020 wird ein jährlicher Flächenbedarf von 12,4 ha zugrunde gelegt. Dies entspricht auch der Prognose der Regionalplanungsbehörde, die für die nächsten 20 Jahre einen Bedarf von 248 ha prognostiziert hat. Nach eigenen städtischen Erhebungen werden jährlich zwischen 10 und 15 ha gewerbliches Bauland in Anspruch genommen (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 8). Bei der Mehrheit der Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen beträgt die Flächengröße zwischen 1.000 und 10.0000 m² und entspricht damit der typisch bergischen Struktur aus klein- und mittelständischen Unternehmen (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 5 - 6).

Das Handlungsprogramm von 2020 prognostiziert, dass das Potenzial aufgrund des Bedarfs und der Flächenverfügbarkeit voraussichtlich in den Jahren 2023/2024 erschöpft sein wird (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 23). Damit hat sich die Prognose gegenüber dem Handlungsprogramm 2017 noch einmal verschärft, das noch von einer Flächenverfügbarkeit bis 2025/2026 ausging (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2017: S. 6).

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen von 2017 gibt ebenso wie das Handlungsprogramm von 2020 entsprechend der hohen Bedeutung vorhandener Gewerbeflächen die Handlungsempfehlung aus, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen. Die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten soll ausgeschlossen werden und der Schutz von Gewerbeflächen vorrangiges Ziel auch im Tagesgeschäft der Verwaltung sein (vgl. Handlungsprogramm 2017: S. 19 + Handlungsprogramm 2020: S. 17). Auch das Brachflächenkonzept behandelt den Schutz vorhandener Gewerbeflächen vorrangig. So soll bei Aufgabe von gewerblicher Nutzung im unbeplanten Innenbereich oder in Gemengelagen von der Möglichkeit einen Bebauungsplan zu ändern oder aufzustellen Gebrauch gemacht werden (vgl. Brachflächenkonzept: S. 13-14).

Der Gewerbestandort nördlich der Tescher Treppe ist Teil des vorhandenen Gewerbeflächenpotenzials und als Gewerbeflächenstandort im Anhang des Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2020 aufgeführt.

Mit einer Größe von rund 3.500 m²[2] bzw. 6.000 m² entspricht das Areal den regelmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen in Wuppertal und bildet zusammen mit einer Vielzahl von anderen Flächen das rückläufige Gewerbeflächenpotenzial der Stadt ab. Die Bewertung der Fläche ist positiv hinsichtlich der sofortigen Verfügbarkeit. Die Verwertbarkeit ist mit mittel angegeben, was auf Defizite bei Lage, Zustand oder Erschließung zurückzuführen ist und einhergeht mit einem vergleichsweise hohen Investitionsaufwand und erforderliche intensive Bemühungen um eine Vermarktung. Dies relativiert sich jedoch insofern, als dass in Wuppertal aufgrund der topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Flächen vielfach schwierig zu entwickeln sind. Die im Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2020 aufgeführten Flächen sind nur in 11 Prozent der Fälle sofort oder kurzfristig verfügbar und besitzen gute Verwertungskriterien. 23 Prozent der Flächen sind nur mittelfristig verfügbar oder weisen Defizite hinsichtlich Lage oder Zustand auf. Und schwierig in der Verwertbarkeit oder nicht verfügbar sind 66 Prozent aller Flächen - hier ist unklar, ob und wann sie Unternehmen zur Verfügung gestellt werden können (vgl. Handlungsprogramm 2020: S. 4). Die Qualität der Fläche stellt somit keine Ausnahme dar. Der Steckbrief zur Fläche gibt auch an, dass - sollte mittelfristig eine Nachnutzung durch ein oder mehrere nicht störende Gewerbebetriebe nicht möglich sein-, eine Neubewertung der Situation unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebestands erfolgen soll. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen zeigt jedoch, dass sich das Gewerbeflächendefizit weiter verschärft hat und daher auch zunehmend Flächen in den Fokus rücken, die aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnittes oder der Verfügbarkeit nicht ideal sind. So wird auch für städtische Flächen, die aktuell nicht rentabel vermarktet werden können empfohlen, diese in städtischen Besitz zu erhalten, um sie später eventuell verwerten zu können. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird daher die Sicherung der privaten Gewerbefläche weiterverfolgt und die Handlungsempfehlung vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen umgesetzt. Durch die geplante Nutzungsänderung des ansässigen Unternehmens hat sich hierfür planerischer Handlungsbedarf ergeben.

5. Bestandsbeschreibung

5.1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei Gewerbegrundstücke, die sich im rückwärtigen Bereich einer überwiegend wohnbaulich genutzten Bebauung entlang der Bahnstraße befinden. Die Gebäude stammen überwiegend aus den 1950ern bis 1970er Jahren und lediglich zwei aus der Gründerzeit. Die Gebäude sind viergeschossig und die Bebauung sowohl mit Flachdächern als auch mit Satteldächern ausgeführt.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich insbesondere ein- und zweigeschossige Reihenhäuser mit ausgebautem Satteldach aus den 1980er Jahren und angrenzend an den Geltungsbereich eine eingeschossige Kindertagesstätte. Eingekeilt zwischen der Wohnbebauung liegen darüber hinaus mehrere Kleingärten.

Erschlossen werden die beiden Grundstücke zum einen durch eine Privatstraße, die nördlich des Plangebietes von der Bahnstraße abgeht und östlich der beiden Grundstücke verläuft sowie von Westen durch die Kurlandstraße und vom Süden für Fußgänger über die Tescher Treppe.

[2] Im Konzept wird nur der südliche, bereits in Teilen brachliegende Bereich der Gewerbefläche betrachtet. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst auch den nördlichen Teil der Gewerbefläche, weshalb die Fläche des Geltungsbereichs insgesamt größer ausfällt.

Beide im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt. Sie werden durch unterschiedliche Eigentümer genutzt. Auf dem nördlich gelegenen Grundstück befindet sich eine genutzte Gewerbehalle, für die zurzeit keine Bestrebungen zur Aufgabe bekannt ist. Das südliche Grundstück ist mit einem in den 1960er Jahren errichteten Verwaltungsgebäude sowie Hallen bebaut, die nach Angaben der Eigentümerin noch zu Lager- und Produktionszwecken verwendet werden. Das Verwaltungsgebäude scheint leer zu stehen. Der Hauptsitz und überwiegende Teile der Fertigung des auf dem südlichen Grundstück ansässigen Unternehmens sind im Jahr 2000 nach Haan verlagert worden. Die zwei- und dreigeschossigen Produktionsgebäude dieses Standortes machen jedoch äußerlich einen gepflegten und intakten Eindruck. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gebäude auch weiterhin zu gewerblichen Zwecken genutzt werden können.

5.2. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bereits in hohem Maße versiegelt und durch Gewerbe genutzt. Zur Sicherung der Nutzung wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Es wird hierdurch jedoch kein Baurecht geschaffen, durch das bisher unzulässige Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet würden. Entsprechend werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. In dem bereits bebauten Gebiet sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine neuen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. A bis i BauGB zu erwarten.

5.3. Hochwasserschutz

Der am 01.09.2021 als Verordnung in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz fest. Dieser soll angesichts des steigenden Hochwasserrisikos den Hochwasserschutz in Deutschland verbessern bzw. das -risiko minimieren.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nicht innerhalb eines Einzugsgebiets gem. § 3 Nr. 13 WHG, in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 1 WHG oder in einem Risikogebiet nach § 78b WHG. Es gelten daher nur die Allgemeinen Ziele der BRPHV, nach denen die Risiken von Hochwasser zu prüfen und die Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der Raumnutzungen und Raumfunktionen einzubeziehen sind (Z I.1.1). Zudem sollen auch Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden (G I.1.2). Gemäß Ziel Z I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels zu prüfen (z.B. Starkregenereignisse) und bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Grundsatz G. I.2.2 zu beachten, Planungen und Maßnahmen zu Hochwasserschutz hinsichtlich der Auswirken auf den Klimawandel zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Entsprechend des Grundsatzes G I.3 sind Planungen und Maßnahmen grenzüberschreitend zu koordinieren (flussgebietseinheitsbezogen), insbesondere Unter- und Oberanlieger sind zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden. Aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal ist zu entnehmen, dass es im Plangebiet selbst bei einem Starkregenereignis der Stärke 10

(90 l/ m² in 1h) zu keinen höheren Wasserständen kommt. Hier sind gemäß der Simulation kleinflächig maximale Wasserstände von 20 cm möglich. Die Fließgeschwindigkeit beträgt auch bei einem Starkregenereignis der Stufe 10 maximal 0,5 m/s. Das Hochwasserrisiko wird im Plangebiet nach Maßgabe der verfügbaren Daten als insgesamt relativ gering eingeschätzt. Die Simulation weist jedoch darauf hin, dass die an der Bahnstraße 30 und 32 tiefergelegenen Grundstücke durch den Oberflächenabfluss im Plangebiet von Wasserständen einer Höhe von teilweise 100 cm entlang der Gebäudekante betroffen sind. Zur Verringerung des Oberflächenabflusses wird im Bebauungsplan eine Dachflächenbegrünung festgesetzt.

5.4. Altlasten

Wie bereits benannt, ist das Grundstück derzeit großflächig versiegelt und gewerblich genutzt. Es besteht aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet sowie der zurückliegenden Verwendung der Fläche kein Bedarf einer Altlastenermittlung. Im Geltungsbereich war nach dem 2. Weltkrieg bis Ende der 1950er Jahre ein Transportgeräteherstellungsbetrieb ansässig. Dabei handelt es sich um einen Altstandort der Erhebungsklasse 2. In die Erhebungsklasse 2 sind Branchen eingestuft, bei denen die Erfahrungen im Bereich der Altlastensachbearbeitung zeigen, dass nur in einzelnen Fällen unter bestimmten Betriebsbedingungen Kontaminationen festgestellt worden sind [3]. Ein zusätzlicher Anhaltspunkt auf Bodenbelastungen liegt zu diesen Altstandorten nicht vor.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aktuell noch zulässige empfindliche Nutzungen zukünftig ausgeschlossen und so Wirkungsketten zwischen möglichen Bodenbelastungen und empfindlichen Nutzungen ausgeschlossen.

5.5. Technische Infrastruktur

Das Gebiet wird über eine Privatstraße, die von der Bahnstraße abzweigt verkehrlich erschlossen. Hinsichtlich der Entwässerung ist das Plangebiet sowohl an ein Trennsystem (Kurlandstraße, Tescher Treppe) als auch an ein Mischsystem in der Bahnstraße angeschlossen. Die vorhandenen Kapazitäten für die Entwässerung des Plangebietes sind ausreichend, da das Gebiet bereits überwiegend bebaut wurde bzw. keine weitere Versiegelung vorgesehen ist.

5.6. Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen sowie der Kindertagesstätte ist eine Einschränkung der Emissionen der gewerblichen Nutzungen erforderlich. Dafür wird festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Festsetzung werden die möglichen Emissionen auf die eines Mischgebietes reduziert, was gem. TA Lärm Werten von 60 db(A) am Tag und 45 db(A) nachts entspricht. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit als Gemengelage einzustufen ist, wird durch die vorgenommen planungsrechtliche Steuerung eine Verbesserung der Situation herbeigeführt. Ein Anspruch auf Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen aufgrund der gegebenen Vorbelastung nicht. Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten entsprochen.

[3] Arbeitshilfe für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen, 2., überarbeitete Auflage (MALBO 15), LANUV-Arbeitsblatt 21, 2013

Durch die Eisenbahn konnte im Rahmen der Kartierung des Umgebungslärmes in NRW von 2016 keine bedenklichen Immissionsbelastungen festgestellt werden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind Immissionswerte von 55 – < 60 db(A) für 24 h gemessen worden. Die Immissionswerte im Plangebiet liegen nachts bei < 55 db(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für Gewerbegebiete eingehalten (tags 65 db(A), nachts 55 db(A)). Eine gesundheitsgefährdende Immissionsbelastung durch den Eisenbahnbetrieb liegt nicht vor und eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Schienenverkehr ist nicht erforderlich.

5.7. Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Achtungsabstände der Klassen I und II bzw. in einem angemessenen Sicherheitsabstand von Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a und 5c des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Auswirkungen durch Störfälle sind daher nicht zu erwarten. Im Planbereich selbst sind Störfallbetriebe / Betriebsbereiche planungsrechtlich ausgeschlossen, da die erforderlichen Achtungsabstände aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen nicht eingehalten werden können.

5.8. Auswirkungen auf Nachbargemeinden

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

5.9. Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, innerstädtischen Bereich und ist durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt. Erkenntnisse über das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

6. Planinhalte

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit diesem Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt und ein Pflanzgebot beschlossen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Gewerbegebiet** (GE) gem. des § 8 BauNVO festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen wird auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) beschränkt, wobei hier nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Bordelle und bordellartige Betriebe werden als Gewerbebetriebe aller Art ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Störfallbetriebe, die ausnahms-

weise 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.

Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Einschränkung von Gewerbegebieten ist entweder nur für Teile des Gewerbegebietes zulässig oder gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO für einzelne Gewerbegebiete bei einer räumlichen Gliederung mehrerer Gewerbegebiete untereinander. Eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung muss also an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet möglich sein. Dies ist zum Beispiel im Geltungsbereich des Bebauungsplans 96 – Möddinghofe – und des Bebauungsplans 97 – Hölker Feld – gegeben, beide Bebauungspläne setzten Gewerbegebiete ohne Einschränkungen fest.

Eine umfassende Nutzungseinschränkung, wie im vorliegenden Bebauungsplan ist laut Urteil des BVerfG (BVerwG 8.11.2004 – 4 BN 39/04, NVwZ 2005, 324–327; aA VGH München 1.3.2004) zulässig. Denn § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO deutet auf eine „vom Grundsatz her sehr offene Gebietsstruktur“ hin, indem „Gewerbebetriebe aller Art“ im Gewerbegebiet zulässig sind. Die Tatsache, dass in Gewerbegebieten auch „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ zulässig sind, macht deutlich, dass nicht bloß produzierendes und verarbeitendes Gewerbe zu den prägenden Elementen eines Gewerbegebietes gehören. Es entspricht vielmehr der Vielseitigkeit des Gewerbegebietes, neben produzierendem und verarbeitendem Gewerbe auch Dienstleistungen und weiteren nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen Raum zu bieten. Auch ein Gewerbegebiet, das die zulässigen gewerblichen und handwerklichen Nutzungen auf Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlichen stören beschränkt, entspricht noch der Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes. Denn der Zweckbestimmung, nämlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, wird trotz relativ umfassender Einschränkungen entsprochen, da es sein Gepräge als Gebiet, das frei von allgemeiner Wohnnutzung den wesentlichen Segmenten einer gewerblichen Nutzung vorbehalten ist, behält. Es stellt ein typenkonformes Gliederungs- und Festsetzungsmittel dar, ein störungsarmes Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung zu ermöglichen. Und das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 15.04.1987 (AZ: BVerwG 4 B 71.87) als amtlichen Leitsatz ausgegeben, dass ein ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind, […] seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes [entspricht].“

Mit der vorgenommenen **Feinsteuerung** des Gewerbegebietes gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Art der baulichen Nutzung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen zu steuern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Durch die Einschränkung der zulässigen Nutzungen, soll der bereits gewerblich genutzte Standort auch zukünftig für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden. Wie bereits ausgeführt, besteht in Wuppertal ein erheblicher Mangel an Gewerbeflächen, trotz intensiver Bemühungen um Brachflächenrecycling. Entsprechend ist ein umsichtiger Umgang mit den vorhandenen Gewerbeflächen angezeigt. Dies gilt auch, wenn diese aufgrund des Zuschnittes, der Größe oder der Erschließung nicht optimal verwertbar oder aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht direkt verfügbar sind. Im Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 11. Mai 1999 (4 NB 15.99) wurde deutlich gemacht, dass das Planungsbefugnis nach § 1 Abs. 3 BauGB auch gegeben ist, wenn die Planung dazu dient, Entwicklungen, die bereits in

Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, oder wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet (übernommen aus: BVerwG 8.11.2004 – 4 BN 39/04, NVwZ 2005, 324–327; aA VGH München 1.3.2004). Dies trifft auf das vorliegende Bauleitplanverfahren zu.

Das geplante Gewerbegebiet nördlich der Tescher Treppe verfügt wie im Handlungsprogramm Gewerbeflächen benannt nicht über optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung, ist aufgrund der Flächenknappheit jedoch dennoch für das Gewerbeflächenpotenzial der Stadt von Relevanz und soll daher mit Blick auf den sich künftig abzeichnenden Flächenengpass gesichert werden. Für eine gewerbliche Nutzung positiv ist, dass es mit seiner Fläche regelmäßig nachgefragten Grundstücksgrößen entspricht. Darüber hinaus ist die Einbettung in das gewachsene Siedlungsgefüge z.B. für Handwerkerbetriebe mit Dienstleistungsangeboten (Kfz-Werkstätten, Malerbetrieb, etc.) attraktiv, da so eine gewisse Sichtbarkeit und Nähe zu potentiellen Kunden besteht. Zudem entspricht eine solche Nutzungsmischung dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ und fördert somit ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten. Auch eine Fortführung der bereits vorhandenen Lagernutzung oder Geschäfts- und Bürogebäude sind als Nutzung am Standort denkbar. Die Tatsache, dass die nördliche Fläche des Plangebietes vollständig und die südliche Fläche des Plangebietes in Teilen nach wie vor gewerblich genutzt ist, spricht für eine auch künftig mögliche gewerbliche Verwertbarkeit der Fläche.

Durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen wird der Empfehlung des Handlungsprogramms Gewerbeflächen gefolgt, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen (s. Kap. 4.5). Im Folgenden wird der Ausschluss der einzelnen Nutzungen begründet:

Bordelle und bordellartige Betriebe werden als Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ ausgeschlossen. Hierdurch sollen die Belange der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung sowie die der benachbarten Kindertagesstätte geschützt werden. Durch die Ansiedlung eines Bordells oder eines bordellartigen Betriebes am Standort Bahnstraße 56a oder 56b würden insbesondere Kinder bzw. Familien mit Kindern an ihrem Wohnort durch Kundenverkehr gestört.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie **Vergnügungsstätten** werden trotz grundsätzlicher Eignung des Standortes ausgeschlossen, da ihre Ansiedlung zur Folge hat, dass wertvolle Flächen für Gewerbebetriebe verloren gehen. Der Schutz gewerblicher Flächen wird vor dem Hintergrund des sich zuspitzenden Gewerbeflächenengpasses vorrangig behandelt. Vergnügungsstätten werden darüber hinaus auch ausgeschlossen, um bereits vorsorglich sogenannte „trading down“-Effekte zu unterbinden und Konflikte mit angrenzenden sensiblen Nutzungen zu verhindern.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen. Der Einzelhandelsausschluss stellt eine generelle Zielsetzung der städtebaulichen Handlungskonzepte – Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) sowie des Handlungsprogramms Gewerbeflächen – dar. Im EZK heißt es, dass die bestehenden Gewerbegebiete – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden sollen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der Schwierigkeit bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen bereitzustellen sei darüber hinaus ein genereller Ausschuss von Einzelhandel geboten. (vgl. EZK 2020: 126) Primäres Ziel der Festsetzung ist entsprechend die Sicherung

der Fläche für eine gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus dient sie jedoch auch der Erhaltung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, hier insbesondere dem zentralen Versorgungsbereich von Vohwinkel. Der Stadtbezirk Vohwinkel wird im Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum eingestuft. (vgl. EZK 2020: 99) Der zentrale Versorgungsbereich dient hier vorrangig der Versorgung der Bevölkerung des Stadtbezirks. Die dem Konzept zugrundeliegenden Analysen haben gezeigt, dass Vohwinkel quantitativ eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Nahrungs-, Genuss und Drogerieartikeln aufweist. Auch qualitativ ist das Angebot zeitgemäß und durchmischt; nennenswerte Versorgungslücken oder Handlungsbedarf bestehen nicht. (vgl. EZK 2020: 64) Ausgesprochenes Ziel des EHK ist u.a. auch die Stärkung und Sicherung von Nebenzentren. (vgl. EZK 2020 82) Durch den Ausschluss von Einzelhandel im Geltungsbereich wird der rund 500m weit entfernte zentrale Versorgungsbereich gesichert und gestärkt, indem eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb ausgeschlossen ist.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Flächensicherung für Gewerbebetriebe ist jedoch der Werksverkauf im Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe (sog. Annexhandel) ausnahmsweise zulässig. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht; die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht (vgl. EZK 2020:126). Der Annexhandel wird ausnahmsweise ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebschance ihrer Produkte einzuräumen. Die Zulässigkeit von Werksverkauf knüpft sich an die Bedingung, dass ein betrieblicher Bezug besteht und der Vertrieb von erzeugten Gütern eine untergeordnete Bedeutung besitzt. Das EZK sieht Annexhandel als Ausnahme in Gewerbegebieten ausdrücklich vor. Aus gutachterlicher Sicht ist hiervon ausgehend keine Beeinträchtigung für eine geordnete Entwicklung zu befürchten. (vgl. EZK 2020:126)

Bei der gegebenen unmittelbaren - historisch gewachsenen - Nachbarschaft von Gewerbe- und vorbelasteten Wohn- und Mischgebieten ist es unvermeidlich, dass sich die Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Durch die Einschränkung der zulässigen **Betriebe** auf solche, **die das Wohnen nicht wesentlich stören**, werden die zulässigen Emissionswerte planungsrechtlich auf die eines Mischgebietes herabgesetzt. Mit der Festsetzung wird den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen, indem die an den Geltungsbereich angrenzenden sensiblen Nutzungen vor Lärmeinwirkungen geschützt werden. Hierbei handelt es sich neben der vorhandenen Wohnbebauung auch um die westlich angrenzende Kindertageseinrichtung. Durch die getroffene Festsetzung sind Immissionswerte von 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts entsprechend der Vorgaben der TA Lärm zulässig. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher als Gemengelage einzustufen ist, in der durch das vorhandene Gewerbe bereits eine Vorbelastung durch Immissionen besteht, kann durch die angrenzenden Nutzungen kein Anspruch auf Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes erhoben werden. Vielmehr erfolgt planungsrechtlich für die Anlieger eine Verbesserung der immissionsrechtlichen Situation, da die Immissionswerte eines Mischgebietes gesichert werden. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen, werden sogenannte **Störfallbetriebe**. Aufgrund der historisch gewachsenen Lage des Gewerbegebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges, könnten Störfallbetriebe die notwendigen Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht einhalten. Durch den Ausschluss dieser Betriebe wird den Anforderungen des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

6.1.2 Pflanzgebot

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines dicht besiedelten, innerstädtischen Gebiets mit zum Teil hoher klimarelevanter Funktion und einer mittleren bis hohen thermischen Belastung und klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation ist es förderlich, möglichst viele Flächen zu entsiegeln und Flächen zu begrünen. Entsprechend wird folgendes festgesetzt:

> *Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen; die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und –aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u.a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Festsetzung basiert auf dem Grundsatzbeschluss des Rates zur Dachbegrünung in Wuppertal – VO/0782/19, nach dem in die textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes mit aufzunehmen ist, dass bei Abriss und Neubebauung von Gebäuden oder Aufstockungen von Bestandsgebäuden Flachdächer, bzw. flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) mit einer zumindest extensiven Dachbegrünung zu begrünen sind.

6.2. Hinweise

Bei Bodeneingriffen in den gewerblich genutzten Bereichen in einem grundsätzlich topografisch bewegten Gebiet ist mit Geländemodellierungen bzw. künstlichen Anschüttungen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass diese Massen nicht vor Ort wiederverwertet werden können, sondern einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen sind. Damit die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen - insbesondere bei Bodeneingriffen in den Aufschüttungsbereichen - zu beachten sind und auch berücksichtig werden, ist in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Luftbilder aus den Jahren 1939 bis 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Städtebauliche Kenndaten

Folgende städtebauliche Kenndaten liegen vor:

- Größe des Plangebietes: 5578 m²
- Fläche GE: 5578 m²

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in dem seit 17.05.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal als Mischgebiet dargestellt. Da im Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, muss der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt und die Darstellung von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche geändert werden. Der betroffene Teilbereich wird im Rahmen der Flächennutzungsplanberichtigung 140B angepasst. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB der Gemeinde bleibt durch die Berichtigung gewahrt.

Abb.6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, rechtswirksame Fassung vom 17.01.2005 (links)
Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Berichtigung 140B - geplante Fassung (rechts)

9. Kosten

Durch das eingeleitete Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

10. Rechtsgrundlagen und Quellen

10.1. Rechtsquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung und Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetztes vom 19.09.2021 (BGBl. I s. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BgBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetztes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BVerwG, Beschluss vom 8. November 2004 - 4 BN 39.04

BVerwG, Beschluss vom 15. April 1987 – 4 B 71.87

10.2. Planwerke

Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005

Handlungsprogramm Brachflächen der Stadt Wuppertal, durch den Rat der Stadt Wuppertal am02.05.20016 zur Kenntnis genommen (VO/0026/16)

Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal, Fortschreibung 2017, durch den Rat der Stadt Wuppertal am 12.03.2018 beschlossen (VO/0901/16)

Handlungsprogramm Gewerbeflächen der Stadt Wuppertal, Fortschreibung 2020, vom Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2020 entgegengenommen (V0/0498/20)

Kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, 1. Fortschreibung 2020, vom Rat der Stadt Wuppertal am 24.06.2020 beschlossen (VO/0197/20/1. Neuf.)

Regionalplan Düsseldorf (RPD), Stand: 26.04.2021, herausgegeben von der Bezirksregierung Düsseldorf