

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Bandemer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.bandemer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.01.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0004/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.01.2025	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
06.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1300 - Benrather Straße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung und Stärkung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet sowie Sicherstellung einer gestalterischen Qualität der Flächen entlang der Nordbahntrasse

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1300 – Benrather Straße – erstreckt sich über einen Bereich, der im Norden durch die Nordbahntrasse, im Nordosten durch eine Zuwegung zur Trasse und im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 548, 362, 574, 573, 570, 238, 535, 538 und 537 begrenzt wird – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung Bebauungsplanes 1300 – Benrather Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1300 – Benrather Straße – liegt im Stadtbezirk Elberfeld West, südlich der Nordbahntrasse und umfasst die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücksbereiche der Benrather Straße Hausnummer 40 bis 55. Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Flurstücke erfasst:

547, 548, 546, 545, 552, 553, 575, 543, 362, 459, 574, 573, 570, 571, 238, 535 und 537 der Flur 436, Gemarkung Elberfeld.

Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 15.965 qm auf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Anlage 01 dargestellt.

Derzeitiges Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Planbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen GIB festgelegt.

Flächennutzungsplan FNP

Der FNP stellt für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar.

Bebauungsplan

Derzeit liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Anlass und Zielsetzung der Planung

Der Anlass, der die Aufstellung des Bebauungsplanes 1300 – Benrather Straße – erfordert, ist ein Bauantrag zur Neuerrichtung eines Garagenhofes mit insgesamt acht Garagen auf dem Flurstück 553 (Flur 436, Gemarkung Elberfeld). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Vorhabengrundstück und das nähere Umfeld gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet aufzufassen. Es ist davon auszugehen, dass das beantragte Vorhaben aufgrund der tatsächlichen Gebietsprägung baurechtlich zu genehmigen ist. Das Vorhabengrundstück wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Insgesamt ist das Plangebiet durch unterschiedliche Nutzungen (Biergarten Bahnhof Varresbeck, Lagerflächen, Betonwerk, Tierpension und vereinzelt Wohnen) geprägt und über die Benrather Straße erschlossen.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes 1300 ist die Sicherung innerstädtischer Gewerbeflächen, um somit der fortschreitenden Verknappung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet entgegenzuwirken (vgl. Handlungsprogramm Gewerbeflächen Fortschreibung 2024). Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB gewährleisten zu können, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die zulässigen gewerblichen Nutzungsarten im Plangebiet geregelt werden. Städtebauliches Ziel ist es, insbesondere Verdrängungseffekte zu vermeiden und die zur Verfügung stehenden wertvollen und knappen Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe und das Gewerbe im Dienstleistungs- und handwerklichen Bereich zu sichern. Dies entspricht auch den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wuppertal. Um das Plangebiet als Gewerbestandort im Sinne des § 8 BauNVO nachhaltig entwickeln und stärken zu können, sind Nutzungen, welche die beabsichtigte Sicherung des Gebietes stören oder behindern könnten, einzuschränken oder auszuschließen. So sollen die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, sowie die ausnahmsweisen zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit der vorhandenen untergeordneten Wohnnutzung zu überprüfen und soweit planungsrechtlich zu regulieren, dass ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung (als Betriebsleiterwohnen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) möglich ist. Das Gewerbegebiet weist durch den Biergarten im ehemaligen Varresbecker Bahnhof eine Nutzung im „Freizeit-Bereich“ auf. Weitere Schank- und Speisewirtschaften sowie auch Wasserpfeifengaststätten sollen im Plangebiet allerdings ausgeschlossen werden, um den gewerblichen Charakter vor dem Hintergrund des Flächenengpasses an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Wuppertals zu erhalten. Es ist daher städtebaulich geboten, der zu erwartenden negativen Entwicklung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegenzusteuern.

Außerdem verfolgt das Planverfahren die Sicherstellung einer ansprechenden architektonischen Gestaltung des Planbereiches, um die Attraktivität der Trasse als Erholungs-, Freizeit- und Verbindungsachse dauerhaft zu wahren. Die 22 km lange Nordbahntrasse bietet als breit ausgebauter Fuß- und Radweg verschiedene Möglichkeiten für Sport, Naherholung sowie eine schnelle Verbindung zwischen den Stadtteilen. Als zentrale Achse für umweltfreundliche Mobilität ist die Trasse sowohl für die Stadt als auch regional von großer Bedeutung. Vor allem im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung angrenzender Quartiere, besteht ein besonderes Augenmerk, auf die Gestaltung und Auswirkungen der Bebauung der direkt angrenzenden Flächen.

Auf dem Antragsgrundstück befindet sich eine Linde, die aus fachlicher Sicht stadtbildprägend ist. Der Baum steht mit den vier Bäumen (davon ein Naturdenkmal) auf dem Nachbargrundstück (Biergarten Bahnhof Varresbeck) in direkter Verbindung und stellt somit ein letztes verbleibendes und zusammenhängendes Grüngestaltungselement innerhalb des stark gewerblich genutzten Bereiches dar. Im vorliegenden Bauantrag ist der Baumstandort zwar eingetragen, aber der Erhalt des Baumes ist bei der Umsetzung des Vorhabens aufgrund der Anordnung der Garagen bzw. der sich daraus ergebenden Zufahrten nicht möglich. Gegen die geplante Nutzung als Garagenhof ist planungsrechtlich nichts einzuwenden. Allerdings ist das direkte Heranrücken an die Nordbahntrasse mit einer rd. 34 m langen Garagenrückwand sowie der mögliche Verlust eines stadtbildprägenden Baumes aus städtebaulicher Sicht sehr kritisch zu bewerten. Im Planverfahren soll der Baum aufgrund seiner stadtbildprägenden Wirkung planungsrechtlich gesichert werden. Weitere Baumstandorte sowie Festsetzungen zur Eingrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Nordbahntrasse sind im Verfahren zu prüfen. Im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes sind Festsetzungen zur Dachbegrünung und der Beschaffenheit der zu versiegelnden Flächen zu treffen. Diese Regelungen haben einen positiven Effekt auf die Niederschlagsentwässerung, der Verbesserung des Kleinklimas sowie den Umgang mit der Starkregengefährdung. Im Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes 1300 werden sowohl die privaten Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer als auch die Belange der Stadtgestaltung berücksichtigt.

Verfahren

Bei den Flächen, die durch den Bebauungsplan 1300 – Benrather Straße – überplant werden, handelt es sich um bereits bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke. Priorisierte Zielsetzung des Verfahrens ist die dauerhafte Sicherung von innerstädtischen Gewerbeflächen. Darüber hinaus wird der Fokus auf eine gestalterische Aufwertung des Planbereiches im Einklang mit der direkt angrenzenden Nordbahntrasse gelegt. Es handelt sich also um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass der Bebauungsplan 1300 demnach als Planverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll. Zudem beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm. Darüber hinaus wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Somit können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung kommen. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Sicherung der Gewerbeflächen dient und die zulässigen Nutzungen konkretisiert bzw. eingeschränkt werden. Die Auswirkungen auf die Nachbargebiete werden als geringfügig eingestuft. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1300 können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 – 18 BauGB) – angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen und -anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung des Vorhabens die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung ist darüber hinaus im weiteren Verfahren über den Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs ohne zusätzliche Neuversiegelung von Freiflächen.	Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	
Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Gebäuden sind extensiv zu bepflanzen (Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)		
Erhalt und dauerhafte Sicherung von Gehölzen und Bepflanzungen.		

☐ neutral /nein

☒ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 1300 wird in einer baulich genutzten Bestandssituation eine bodenrechtliche Steuerung vorgenommen. Im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes sind neben dem Erhalt und der dauerhaften Sicherung von Bäumen auch Festsetzungen zur Dachbegrünung / Eingrünung der Grundstücksflächen und der Beschaffenheit der zu versiegelnden Flächen zu treffen. Diese Regelungen haben einen geringfügigen positiven Effekt auf die Niederschlagsentwässerung, der Verbesserung des Kleinklimas sowie den Umgang mit der Starkregengefährdung.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch das Planverfahren keine investiven Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2025
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2026
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2026
Rechtskraft	1. Quartal 2027

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1300