

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	26.04.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumstation" als  
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB  
hier: Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans,  
§ 2 (1) BauGB i.V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

- „1 Gemäß dem vorliegenden Antrag der Firma Fa. BMFS GmbH & Co KG vom 31.03.2016 wird gemäß § 12 (2) BauGB die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, mit dem an der Straße „Zur Pumpstation“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Nutzung im Baudenkmal und eines Erweiterungsbaus geschaffen werden soll.  
  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumstation“ ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 12 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Unterhaan, westlich der Bahnlinie Wuppertal-Köln und südlich der Düsseldorfer Straße im Wohnbaugebiet „Zur Pumpstation“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 33, Flurstücke Nr. 630 und 631. Die genaue Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt durch die Planzeichnung.
2. Den Planungszielen entsprechend dieser Sitzungsvorlage wird zugestimmt. Der weiteren Planung sind die Vorentwürfe der Anlage 4 und 5 zugrunde zu legen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V .m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird in Form einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung durchgeführt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Anlass der Planung**

Die Fa. BMFS GmbH & Co KG ist Eigentümerin der denkmalgeschützten, inzwischen umfangreich sanierten und modernisierten ehemaligen Wasserpumpstation in Haan (s. Anlage 1). Diese beherbergt die kulturelle Einrichtung „Kulturforum Alte Pumpstation“ mit Veranstaltungsraum, bzw. Büroräume für vier planende Dienstleistungsunternehmen.

Die Grundstückseigentümerin, zugleich Vorhabenträgerin, beabsichtigt nunmehr die vorhandene Pumpstation an der südlichen Stirnseite des Gebäudes um einen Anbau zu ergänzen, um hier auf drei Ebenen zusätzlichen Raum für die vorhandenen Büronutzungen zu schaffen. Da die geplante Erweiterung aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes realisiert werden kann, wurde durch die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 31.03.2016 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (s. Anlage 2).

### **2. Bestehendes Planungsrecht**

Das Vorhabengrundstück, mit dem in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmal der 1894 als Teil eines Wasserversorgungssystems in Betrieb genommenen Wasserpumpstation, die die Einwohner der Stadt Wuppertal mit dem Rhein verband, liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“, der am 11.05.2007 Rechtskraft erlangt hat (s. hierzu auch den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan in Anlage 3). Der Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8, II-geschossig festgesetzt. Die Baugrenzen umgrenzen eng den vorhandenen Gebäudebestand des Baudenkmals. Nordwestlich des Denkmals, zwischen diesem und der Bahnanlage, ist ein 20 m x 14 m großes Baufeld für eine Hausgruppe festgesetzt. Aufgrund der Lärmimmissionen im Plangebiet setzt der B-Plan Nr. 30 an den der Bahn zugewandten Baufeldseiten Lärmpegelbereiche IV und V fest. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Bebauungsplan setzt vorhandene Bäume als zu erhalten fest.

### **3. Städtebaulicher Vorentwurf**

Die Vorhabenträgerin hat einen Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 4) und zum Vorhaben- und Erschließungsplan Anlage 5) vorgelegt, der die geplante Bebauung und die Gestaltung des Außenbereichs darstellt. Des Weiteren wurde durch die Vorhabenträgerin das Planungsbüro ISR mit der Erarbeitung einer Vorentwurfsbegründung beauftragt (s. Anlage 6). Dieser sind im Detail die Planungsziele und die bestehenden Planungsvoraussetzungen/-erfordernisse zu entnehmen. In der Ausschusssitzung am 26.04.2016 wird die Planung durch die Vorhabenträgerin bzw. durch das beauftragte Büro ISR vorgestellt.

#### **4. Erforderliches Bauleitplanverfahren**

Das geplante Bauvorhaben passt mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 30 „Düsseldorfer Straße / westlich des Bahnhofs“ nicht überein. Zur Umsetzung der Planung muss der Bebauungsplan im betroffenen Bereich entsprechend geändert werden. Die Baugrenze soll nach Süden erweitert werden und den geplanten Anbau eng umfassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Anzahl der Geschosse, die Gebäudehöhe sowie eine angepasste GRZ festgesetzt werden. Im Zuge der Planänderung soll das vorhandene Baufeld zwischen Baudenkmal und Bahnanlage (WA2) zurückgenommen werden. Lediglich die vorhandenen 2 Garagen und die Nebenanlagen sollen in Ihrem Bestand gesichert werden. Die Stellplatzanlagen werden planungsrechtlich neu geregelt und in ihrer Lage rechtlich fixiert.

Als Planungsinstrument empfiehlt sich in diesem Fall ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, da hierdurch gestalterische Aspekte zur Bebauung und auch zum Außenbereich stärker in die Planung einfließen bzw. die vorhandene und die geplante Nutzung passgenau definiert werden können. Durch den im Rahmen dieser Planung erforderlichen Abschluss eines Durchführungsvertrages wird zudem die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gesichert. Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Die Bebauungsplanänderung kann, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt werden, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hierdurch entfällt die Verpflichtung, im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung anzufertigen.

In Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 BauGB ist die Berücksichtigung der Eingriffsregelung grundsätzlich nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **5. Beschlussempfehlung und weitere Vorgehensweise**

Die Verwaltung empfiehlt, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 186, zu beschließen.

Im Vorfeld zur Einreichung des Antrages auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Vorhabenträgerin bereits den Anwohnern im Wohnbaugebiet „Alte Pumpstation“ die geplante Neubebauung in einer Anwohnerversammlung vorgestellt. Die Planung wurde daraufhin nochmals modifiziert. Zur Beschleunigung des Verfahrens soll von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13a (2) nr. 1 abgesehen werden. Die Öffentlichkeit soll hingegen im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung zeitnah über die Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB informiert werden.

## **6. Finanzierung und Grunderwerb**

Der Verwaltung entstehen durch die Umsetzung der Planung keine externen Kosten. Die Vorhabenträgerin muss sich im Rahmen des Durchführungsvertrages zur Tragung sämtlicher Planungs- und Folgekosten verpflichten.

### **Finanz. Auswirkung:**

keine

*Verfasser: Frau Scharf, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht*

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Luftbildausschnitt
- Anlage 2: Antrag der Fa. BMFS GmbH & Co KG vom 31.03.2016
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30
- Anlage 4: Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 mit Stand vom 31.03.2016
- Anlage 5: Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31.03.2016 inkl. Ansichten
- Anlage 6: Vorentwurf der Begründung zum BP 186 mit Stand vom 31.03.2016
- Anlage 7: Abgrenzung des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 "Zur Pumpstation"