



II - Stadt- und Raumplanung

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54.1 Ohlstraße/Gartenstraße
Bürgerantrag des Herrn Ommer vom 12.11.2005

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen	Ö	18.01.2006	Entscheidung

Stellungnahme:

Anlässlich einer Veränderung der betriebsbedingten Abläufe unter Erweiterung der Leistungen des TÜV-Rheinland stellt der Grundstückseigentümer der betroffenen Fläche Herr Ommer den Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplans, um eine zweite Prüfbahn außerhalb der heutigen Baugrenzen errichten zu können.

Der Rat der Stadt Wipperfürth hat am 28.02.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 Osttangente/Ohlstraße beschlossen, um die städt. Zielvorstellungen zu konkretisieren.

Am 30.01.1991 wurde der Beschluss gefasst, das Verfahren für einen Teilbereich des Plangebietes vorrangig als B-Plan Nr. 54.1 Ohlstraße-Gartenstraße zu betreiben. Die Bauleitplanung sah eine Sicherung und begrenzte Entwicklungsmöglichkeit des vorhandenen KFZ-Betriebes Ommer vor. Dies ist über die Festsetzung eines großzügigen Baufensters erfolgt, welches durch ein Änderungsverfahren am 24.09.1996 noch nach Westen erweitert wurde. Das Teilstück, welches von der beantragten Erweiterung der Baugrenze betroffen wäre, wurde für die Erschließung des Betriebs sowie notwendige Aufstellflächen mit der Festsetzung Flächen für Garagen und Nebenanlagen planungsrechtlich gesichert.

Die Gebietstypologie ist mit einer Mischgebietsausweisung festgesetzt, in der gem. § 1 (5) BauNVO der vorhandene Betrieb ausnahmsweise zulässig ist. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Betrieb hat sich in den zurückliegenden Jahren mehrfach verändert und baulich weiterentwickelt. Wie aus dem Schreiben des Antragstellers zu entnehmen ist, hat sich das Prüfangebot des TÜV mit entsprechendem Verkehrsaufkommen sowie der dadurch bedingten Immissionsbelastung von 1 Tag pro Woche auf 6 Tage pro Woche erweitert inkl. Samstag. Ein Schwerpunkt ist die Prüfung von LKW.

Die Nutzung der Fläche durch den vorhandenen Betrieb bewegte sich immer an der Grenze der Gebietstypologie zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet. Dies zeigt sich auch in der ausnahmsweisen Festsetzung des Bebauungsplanes. Ziel war die Sicherung des vorhandenen Betriebes aber auch der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung. Eine maßvolle Erweiterung für den Betriebsstandort wurde über die Fläche von Nebenanlagen

vorgesehen, um als Erweiterung eine beidseitige Zufahrt sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten von LKW zu ermöglichen. Die Nutzung im Rahmen einer Mischgebietsausweisung hat sich deutlich in Richtung Gewerbegebiet entwickelt. Der Antrag zur Änderung des Bebauungsplans lässt weitere Ambitionen des Betriebes in Richtung Ausbau erkennen, die nach heutiger Rechtsprechung nicht mehr mit der Typologie eines Mischgebietes vereinbar sind. Die gewünschte bauliche Entwicklung kann auf Grundlage des heutigen Bebauungsplans sowie auf den vorhandenen Flächen nicht in Aussicht gestellt werden.

Der städtebauliche Wettbewerb sowie die daraufhin erfolgten Maßnahmen auf dem benachbarten Areal Wupper-Radium-Innenstadt haben zu einer grundlegenden Umgestaltung der nördlichen Innenstadt beigetragen. Die positive Resonanz auf diese Maßnahmen und die entstandenen Qualitäten formulieren gleichzeitig auch neue Aufgabenstellungen zur weiteren Stärkung der Innenstadt durch zukünftige Projekte. Es darf nicht Ziel sein, einen städtebaulichen Misstand in der Innenstadt entstehen zu lassen, wenn es geeignete Wege für Qualitätsverbesserungen gibt. Die planungsrechtliche Komplexität und die gebotene Sicherung der Inhalte insbesondere der Regelungsbedarf zu Lärmschutz-, Umwelt- und Erschließungsangelegenheiten sprechen für eine Verlagerung des Standortes.

Unbestritten bleibt die Notwendigkeit zur Sicherung der TÜV-Angebote für die Stadt Wipperfürth. Die Verwaltung hat aus diesem Grund bereits ein intensives Beratungsgespräch mit dem Antragsteller geführt, um mögliche Alternativen im Umgang mit den Flächen an der Ohl-/Gartenstraße zu führen. Diese Beratungen sollen mit konkreten Vorschlägen neu aufgenommen werden. Dies schließt auch das Aufzeigen von Optionen für eine mögliche zukünftige Verlagerung ein.

Beschluss:

Die Stadt Wipperfürth erfüllt Aufgaben, die weit über ihre Grenzen hinausgehen. Die Attraktivität Wipperfürths fußt auf einer gesunden Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben und ihren Angeboten zu denen auch die Prüfstelle des TÜV gehört. Wipperfürth begrüßt diese Standortentscheidung und unterstützt, dass der TÜV-Rheinland auch in Zukunft im Stadtgebiet Wipperfürths bleiben kann.

Der Antrag auf Änderung des o.g. Bebauungsplans, zur Erweiterung der heutigen Baugrenzen wird zurückgestellt.

Die Verwaltung erarbeitet Vorschläge, die eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des Areals Garten-/Ohlstraße sowie eine Sicherung des TÜV im Stadtgebiet Wipperfürth aufzeigen. Der Ausschuss wird am Verfahren beteiligt. Über den Antrag wird im Anschluss entschieden.

Anlagen:

Schreiben des Herrn Ommer vom 12.11.2005
Auszug Bebauungsplan Nr. 54.1 Ohlstraße/Gartenstraße

