

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.04.2009
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0298/09</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>16.06.2009</b>	<b>Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.06.2009</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1140 - Spitzenstr./Langerfelder Str. -          Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 51 B          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Auftrag aus Grundsatzbeschluss VO/0958/08 – Stadtteilentwicklung Langerfeld – westlich Spitzenstr. – laut Ratsbeschluss vom 30.03.09

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst den Bereich zwischen Spitzenstr. 29 bis zur Ortsmitte einschliesslich der Ortsgabelung zur Langerfelder Str. bis einschliesslich Hausnr. 129, entlang der Einmündung in die Parksiedlung und dort südlich entlang der Gewerbehallen einschliesslich des Gebäudes Nr. 27 wieder auf die Spitzenstr. zurückführend, wie in Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1140 –Spitzenstr./Langerfelder Str.- wird für den unter Beschlusspunkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1140 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Da die Flächengröße mehr als 20.000 qm beträgt, wird die „Vorprüfung des Einzelfalles“ und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB durchgeführt.
4. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

In Anbetracht der seit Jahren ungenutzten bzw. untergenutzten gewerblichen Flächen in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Langerfeld soll nunmehr veraltetes Planrecht aufgehoben und durch neues ersetzt werden, um bedarfsorientiertes aktuelles Investitionsinteresse zu ermöglichen. Begehrte Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur Langerfelder Mitte musste bisher abgelehnt werden, da heranrückendes Wohnen angesichts des bisherigen Entwicklungszieles gewerblicher Nutzung ausgeschlossen ist. Nunmehr soll auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 30.03.09 zur Drucksache Nr. VO/0958/08 – Stadtteilentwicklung Langerfeld - eine neue städtebauliche Zielsetzung mit einer erweiterten Mischgebietsnutzung als Pufferzone zum Gewerbegebiet planungsrechtlich umgesetzt werden, indem zukünftig Wohnbebauung in Zentrumsnähe grundsätzlich ermöglicht werden soll. Neben der Einbeziehung der Eigentümerinteressen in den umzuplanenden Bereichen sind auch die Interessen der noch vorhandenen und zu erhaltenen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern soll eine gemeinsam zu erarbeitende Planrechtschaffung erfolgen, daher sind auch die örtlichen Interessensvertretungen in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich im Hinblick auf die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, insbesondere aus der räumlichen Verteilung von Betrieben und Verkaufsflächen im Stadtbezirk. Um den Ortskern von Langerfeld vor einem weiteren Kaufkraftentzug zu schützen, wurden in den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 763 und 774 Ausschlusskriterien für großflächigen Einzelhandel festgelegt. Vom Grundsatz her hat sich die stadtstrukturelle Situation nicht geändert. Insofern sind auch zukünftig mögliche negative Auswirkungen bzw. zentrenschädigende Verdrängungseffekte für den Ortskern auszuschließen. Angesichts der derzeit vorhandenen Leerstände und der schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind Neuansiedlungen im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit der stadt- und versorgungsstrukturellen Situation zu prüfen. Mit den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen zum Regionalen Einzelhandelskonzept, besteht die Möglichkeit auf fundierter Grundlage die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO räumlich zu steuern.

Von Eigentümerseite wurde ein erstes Planungskonzept für Wohnungsbau vorgelegt, das grundsätzlich für diesen Bereich verträglich erscheint. Die Ansiedlung von nicht störendem Kleingewerbe unter dem Planungsziel mischgebietsverträglicher Gewerbehöfe soll weiterhin ermöglicht werden. Ein weiterer Anlass der Überarbeitung des vorhandenen Planrechtes ist in den festgesetzten, aber bis heute nicht realisierten öffentlichen Stellplätzen für das Langerfelder Zentrum begründet. Mit der Ausweisung von alternativen Flächen im Rahmen der Konzepterstellung soll die Chance eines besseren Parkraumangebotes und einer besseren Durchlässigkeit und Anbindung des Baugebietes an das Nebenzentrum durch die Schaffung von Wegebeziehungen gewahrt werden. Die Kerngebietsausweisung soll vollständig zurückgenommen werden, um über eine Mischgebietsausweisung zukünftig städtebaulich nachteilige Ansiedlungen von Vergnügungsstätten besser entgegen zu können.

Die nördlich an den Bebauungsplan angrenzenden und von Eigentümerseite aus

angekündigten Entwicklungsabsichten können erst nach Vorlage eines von Verwaltung und Politik zustimmenden Konzeptes durch ein sich anschließendes separates Planverfahren berücksichtigt werden. Dennoch wird bereits heute für das Bebauungsplanverfahren 1140 ein kontinuierlicher Abstimmungsprozess zwischen Verwaltung und dem Eigentümer der angrenzenden Flächen angestrebt, um mögliche Nutzungsabsichten mit den zukünftigen Festsetzungen abzustimmen.

Der Untersuchungsbedarf für das Bebauungsplanverfahren ist frühzeitig zu ermitteln. Bedarf für erforderliche Gutachten wird seitens der Fachressorts derzeit insbesondere für die Bereiche Lärm und Verkehr gesehen. Die Kosten sind weitgehend von den privaten Bauträgern zu übernehmen, dazu ist eine Planungsvereinbarung mit den privaten Investoren abzuschließen.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit neben Mischgebiet gewerbliche Baufläche und Kerngebiet dar und ist entsprechend im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens in Mischgebiet anzupassen. Im Gebietsentwicklungsplan ist allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenngleich die Bruttoflächengröße ohne Verkehrsflächen ca. 30.000 qm beträgt, da bei der ohnehin weitgehend versiegelten Fläche vorr. keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Umweltbelange werden über die „Einzelfallvorprüfung“ untersucht, eine frühzeitige Behördenbeteiligung wird deshalb durchgeführt. Der derzeit bestehende Bebauungsplan Nr. 763 - Spitzenstr. sowie ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 774 - westlich Spitzenstr. – werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1140 analog aufgehoben.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse und der nötigen Planreife in Abstimmung mit der Bezirksvertretung durchgeführt werden.

Der Zeitraum der abzuwickelnden Planrechtsänderung wird in Abhängigkeit von den Abstimmungsgesprächen mit den örtlichen Interessen und der Initiative der privaten Träger auf ca. zwei Jahre geschätzt.

## **Kosten und Finanzierung**

Die mit dem Wohnbauprojekt initiierten Kosten für Planungsleistungen und der dadurch ausgelöste Untersuchungsbedarf ist von privater Seite aus zu übernehmen. Der evtl. aus den übrigen Bereichen mit öffentlich-rechtlichem Regelungsbedarf entstehende Untersuchungsbedarf soll mit den vorhandenen Ressourcen sichergestellt werden. Näheres regelt die frühzeitig abzuschließende Planungsvereinbarung.

## **Zeitplan**

II. Quartal 2010 vorr. Offenlegungsbeschluss  
IV. Quartal 2010 vorr. Satzungsbeschluss  
I. Quartal 2011 vorr. Rechtskraft

## **Anlagen**

Anlage 01: Plan mit Geltungsbereich  
Anlage 02: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung  
Anlage 03a: Flächennutzungsplan - rechtsgültige Fassung  
Anlage 03b: Flächennutzungsplan - geplante Fassung