

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.01.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0625/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>15.02.2012</b>	<b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>25.04.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1145 - nördlich Buscherhofer Straße - Erweiterung des Geltungsbereiches, Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Die wohnbauliche Nachfolgenutzung eines bisher gewerblich genutzten Bereiches soll planerisch vorbereitet werden.

### Beschlussvorschlag

1. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1145 - nördlich Buscherhofer Straße - wird um die westlich gelegenen Grundstücke Berghauser Straße 11 und 13 sowie Buscherhofer Straße 1 - wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht - erweitert.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1145 - nördlich Buscherhofer Straße - für den Geltungsbereich östlich der Buscherhofer Straße zwischen dem Grundstück Berghauser Straße 7 und der Buscherhofer Straße, im Norden bis an das Grundstück der freien evangelischen Kirche heranreichend und im Osten von einer Linie begrenzt, die zwischen dem Grundstück der freien evangelischen Kirchengemeinde und dem nördlichen Rand des Flurstücks Buscherhofer Straße Nr. 7 verläuft - wie in der Anlage 01 dargestellt -, wird beschlossen.

### Einverständnisse

nicht erforderlich

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Der geplante Geltungsbereich, der gemäß Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2010 ausschließlich das ca. 0,35 ha große Grundstück der ehemaligen Schraubenfabrik Gustav Kipper sen. umfasste, wird um die westlich angrenzenden Grundstücke bis zur Berghauser Straße hin erweitert. Diese Erweiterung bietet die Möglichkeit, die Grundstücke an der Berghauser Straße und das Grundstück Buscherhofer Straße 1 in eine schlüssige planerische Gesamtkonzeption einzubinden. Insofern verändert sich der in der Bürgeranhörung am 01.03.2011 vorgestellte geplante Geltungsbereich.

In der Bürgeranhörung vorgetragene Anregungen haben zu inhaltlichen Änderungen des ursprünglichen Planentwurfes geführt. Das in Hinterliegersituation zur Buscherhofer Straße gelegene Baurecht für ein dreigeschossiges Wohngebäude ist nicht mehr Gegenstand der Planung. Statt dessen sieht der Planentwurf nun eine Straßenrandbebauung an der Buscherhofer Straße vor, deren maximal zulässige Höhe sich an der östlich benachbarten Bebauung orientiert. Durch den Entfall des hinterliegenden Gebäudes verbleibt somit ein wohnbaulich ungenutzter Blockinnenbereich, der für Stellplätze und Garagen genutzt werden kann.

Die im Bereich der heutigen Grundstückszufahrt gelegene Stichstraße, welche von der Berghauser Straße her den höher gelegenen Teil des Baugebietes erschließt, wird nun nicht mehr bis zum Waldrand durchgeführt und entsprechend verkürzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen in dem dort festgesetzten Baufeld entsprechen etwa der Höhe der zum Abriss vorgesehenen alten Fabrikgebäude. Im Hinblick auf die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit Bodenbelastungen, wurde ein Bodengutachten angefertigt. Im Ergebnis ist das Gelände nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auf dem alten Fabrikstandort für Wohnzwecke nutzbar.

Spürbare negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf der Berghauser Straße sind nach Einschätzung der städtischen Dienststelle, des Ressorts 104 – Straßen und Verkehr – in Folge der Bebauungsplanrealisierung nicht zu erwarten.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innentwicklung. Er kann daher im Sinne des 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eine Umweltprüfung ist insofern entbehrlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer Bürgeranhörung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wurde indes nicht abgesehen. Es fand am 01.03.2011 eine Versammlung in der Aula der Hauptschule Berghauser Straße 45 statt. Das Protokoll dieser Veranstaltung ist dieser Drucksache als Anlage 03 beigelegt.

## Demografie-Check

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Stadtstruktur kann mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll neu geordnet werden. Eine eng verzahnte Gemengelage wird aufgelöst. Es entsteht Baurecht für Wohnraum mit günstigen Auswirkungen auf die Wanderungsbilanz.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

## **Zeitplan**

Offenlegung des Planentwurfs	I. Quartal 2012
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2012
rechtskräftig	III. Quartal 2012

## **Anlagen**

01 Entwurf des Bebauungsplanes  
02 Begründung zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
03 Protokoll der Bürgeranhörung