

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.01.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1222/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.02.2014</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1167 - Lessingstraße - (mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes 67B) - Offenlegungsbeschluss -</b>		
<b>Teilaufhebung Bebauungsplan 520 – Herderstraße – - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Die innerstädtische Gewerbebrachfläche zwischen Scheffelstraße und Reuterstraße soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der östliche Bereich soll mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größen bebaut werden; die bestehende Wohnbebauung bzw. die gemischt genutzten Flächen im westlichen Planbereich sollen gesichert werden.

### Beschlussvorschlag

1. Das Plangebiet des Bebauungsplans 1167 – Lessingstraße – liegt im Stadtbezirk Vohwinkel und erfasst eine Fläche südlich der Scheffelstraße, westlich der Lessingstraße, nördlich der Reuterstraße und östlich der gewerblichen Grundstücksfläche des GEBA Gewerbeparks Scheffelstraße. Der ca. 1,4 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 1167 umfasst die Flurstücke 2497 und 2711, Flur 4 in der Gemarkung Vohwinkel. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in der Weise erweitert, dass die Scheffelstraße im nordöstlichen Bereich jetzt innerhalb des Plangebietes liegt.
2. Die Erweiterung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in der Weise, dass die Scheffelstraße im nordöstlichen Bereich jetzt innerhalb des Plangebietes liegt, wird beschlossen.

3. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
4. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes – 1167 – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Die Aufstellung und öffentliche Auslegung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 520 – Herderstraße – für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan 520 setzt für den Planbereich Gewerbegebiete fest. Im östlichen Bereich wurde die gewerbliche Nutzung vor Jahren aufgegeben; die Fläche ist anschließend brach gefallen. Eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ist nicht absehbar. Im westlichen Planbereich des künftigen Bebauungsplanes 1167 konnte sich die Zielsetzung des Bebauungsplans 520 zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen nicht durchsetzen. Entlang der Reuterstraße befinden sich Wohngebäude, lediglich ein kleiner Bereich an der südwestlichen Scheffelstraße Ecke Reuterstraße wird gewerblich genutzt und liegt zum Teil innerhalb des GEBA Gewerbeparks Scheffelstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1167 wird im nordöstlichen Bereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um die Fläche der Scheffelstraße erweitert, um abweichend von dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan 520 die Zuordnung der öffentlichen und privaten Straßenflächen entsprechend der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse vorzunehmen. Die im Bebauungsplan 520 festgesetzte Überplanung der Privatstraße als öffentliche Verkehrsfläche wird nicht weiter verfolgt und stattdessen zukünftig zurück genommen.

Die bestehende Wohnbebauung bzw. die gemischt genutzten Flächen im westlichen Planbereich sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die bisherige Gewerbebrache im östlichen Bereich soll mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größen bebaut werden, die sich an der Reuter- sowie Scheffelstraße an dem jeweiligen Gebäudebestand orientieren. Aufgrund der Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm ist südlich der Scheffelstraße eine Bebauung vorgesehen, die für das dahinter liegende Wohngebiet eine schallabschirmende Wirkung hat. Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Das Baukonzept, das der Eigentümer auf Grundlage des Bebauungsplanes 1167 zu realisieren beabsichtigt, wird in Anlage 7 dargestellt. In einem städtebaulichen Vertrag sollen ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. Regelungen zur Bepflanzung, der Anlage des geplanten Kinderspielplatzes und der Besucherstellplätze aufgenommen werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat bereits am 02.02.2012 auf Grundlage eines Baukonzeptes stattgefunden,

das jedoch inzwischen geändert worden ist. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist vom 18.11. bis 18.12.2013 durchgeführt worden. Die Stellungnahmen sind wie in Anlage 1 ersichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 6); die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der dem Bebauungsplan 1167 – Lessingstraße - entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes 520 – Herderstraße - wird in einem eigenständigen Verfahren aufgehoben, da die Zielsetzung des bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Bereich den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Wuppertal widerspricht. Das Aufhebungsverfahren 520 wird parallel zum Aufstellungsverfahren 1167 durchgeführt.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche wird die Stadtstruktur positiv beeinflusst. Das innerstädtische Quartier wird gestärkt und zukunftsfähig weiterentwickelt. Durch die Schaffung von Wohnraum auch für junge Familien können die planerischen Voraussetzungen für eine Verbesserung der Wanderungsbilanz geschaffen werden. Die urbanen Qualitäten werden attraktiv weiter entwickelt.

## **Kosten und Finanzierung**

Alle entstehenden Kosten werden vom Eigentümer / Investor übernommen. Hierzu werden entsprechende Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

## **Zeitplan**

Öffentliche Auslegung: I-II/2014  
Satzungsbeschluss: III/2014  
Rechtskraft: IV/2014

## **Anlagen**

- Anlage 1: Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Begründung des Bebauungsplanes
- Anlage 3: Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen
- Anlage 5: Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 520
- Anlage 6: Berichtigung des Flächennutzungsplanes 67B
- Anlage 7: Städtebaulicher Entwurf