

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Wolfram Röhrig
	Telefon (0202)	563 - 6168
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.08.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0460/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.09.2014	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
10.09.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
29.09.2014	Hauptausschuss	Entscheidung
Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße - (mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes 67B) - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

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 1204 – Reuterstraße / 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 (s. Anlage 3).
2. 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.
3. Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes – 1204 Reuterstraße / Lessingstraße – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4. 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.
5. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1167 – Lessingstraße – vom 06.07.2011 wird aufgehoben.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Innerhalb des vorherigen Planverfahrens 1167 – Lessingstraße - gab es aufgrund eines Eigentümerwechsels der heutigen Brachfläche sowie der Ergebnisse des Schallgutachtens und der Beratung im Gestaltungsbeirat eine erhebliche Änderung des Baukonzeptes von dem ursprünglichen reinen Einfamilienhauskonzept zu einem gemischten Baukonzept mit Zwei- und größeren Mehrfamilienhäusern. Da die frühzeitige Bürgerbeteiligung in dem vorherigen Planverfahren noch mit dem Einfamilienhauskonzept durchgeführt worden ist, soll für diese Fläche das neue Bauverfahren 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – durchgeführt werden. Die Bürgerbeteiligung mit dem neuen Baukonzept ist bereits am 03.07.2014 durchgeführt worden (s. Anlage 1).

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 1204 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.

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 1204 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 Bauverfahren 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 03.07.2014 auf Grundlage des neuen Baukonzeptes stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist vom 18.11. bis 18.12.2013 im Rahmen des Bauverfahrens 1167 – Lessingstraße – mit einem Baukonzept durchgeführt worden, das teilweise eine etwas höhere Bebauung als die nun vorliegende Planung ermög-

lichen sollte. Die Stellungnahmen sind - wie in Anlage 1 ersichtlich - in den Bebauungsplan-Entwurf eingeflossen. Gegenüber dem letzten Planungsstand des Bebauungsplanes 1167 ist das Bebauungskonzept in Teilbereichen reduziert worden (Höhenentwicklung, Gebäudegröße); die voraussichtliche Anzahl der Wohnungen ist nach Angaben des Investors auf ca. 60 bis 70 verringert worden. Nach der Bürgerdiskussion ist außerdem das Freiraumkonzept überarbeitet worden; darüber hinaus sind zusätzliche öffentlich nutzbare Besucherstellplätze geschaffen worden, um die Parkplatzsituation verträglicher zu gestalten.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 6); die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Der dem Bebauungsplan 1204 – Reuterstraße / 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 1204 durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1167 – Lessingstraße – (Drs. VO/0382/11) kann aufgehoben werden, da das Planverfahren künftig als Bebauungsplan 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – weitergeführt wird.

Aufgrund der gegebenen Gremienterminierung wird entsprechend der Regelung in § 7 Abs. 2 Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Wuppertal der Hauptausschuss über den Beschlussvorschlag entscheiden.

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

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: III 2014
Satzungsbeschluss: I 2015
Rechtskraft: I 2015

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
- Anlage 8: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 1167