

<b>Satzungsbeschluss</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:	17.12.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0973/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.02.2015</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.02.2015</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.03.2015</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.03.2015</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1204 - Reuterstraße / Lessingstraße -          (mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes 67B)          - Satzungsbeschluss -          Teilaufhebung Bauungsplan 520 - Herderstraße -          - Satzungsbeschluss -</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. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in Grün kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans 1204 – Reuterstraße / Lessingstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als

Satzung beschlossen.

4. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 520 – Herderstraße – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der zurzeit 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 werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Regelungen zum Umgang mit den künstlichen Bodenanschlüpfungen, zur Bepflanzung und der Anlage des geplanten Kinderspielplatzes getroffen. Außerdem wird in dem Vertrag die zulässige Anzahl der Wohnungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten auf 70 begrenzt.

Das Bebauungsplanverfahren ist als Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt worden. 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 frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB sind durchgeführt worden. Daraufhin ist die öffentliche Auslegung mit der Maßgabe beschlossen worden, dass die Zahl der Wohnungen in dem neuen Wohngebiet auf höchstens 70 begrenzt wird. Der Bebauungsplan-Entwurf ist anschließend in der Zeit vom 20.10 bis 21.11.2014 öffentlich ausgelegt worden; Anlage 1 enthält die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen. Gegenüber der öffentlich ausgelegten Fassung entfällt die textliche Festsetzung zur Nichtanrechnung der Tiefgaragen auf die GRZ, weil sich herausgestellt hat, dass diese Regelung nicht notwendig ist, da die festgesetzte GRZ 0,4 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,6 ausreichend für das zugrunde liegende städtebauliche Konzept bemessen ist. Darüber hinaus ist der Text zu den Hinweisen auf Bodenbelastungen an die aktuelle Planung angepasst und dahingehend geändert worden, dass nun die gesamten künstlichen Bodenanschlüpfungen abgetragen und entsorgt werden. Weitere Änderungen sind lediglich redaktioneller Art.

Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden (siehe 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 ist parallel zum Aufstellungsverfahren 1204 durchgeführt worden.

## **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**

Satzungsbeschluss: 1. Quartal 2015  
Rechtskraft: 1. Quartal 2015

## **Anlagen**

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