

## **Begründung zur Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Kernbereich Heckinghausen“**

### **Gliederung**

Vorwort

1. Geltungsbereich
2. Auswahl des Sanierungsverfahrens
3. Ziele der Sanierungsmaßnahme
4. Dauer des Sanierungsverfahrens
5. Weiteres Verfahren

### **Vorwort**

Der Rat der Stadt Wuppertal hat mit Beschluss vom 24.02.2014 (VO/0019/14) die Verwaltung beauftragt, für den Kernbereich Heckinghausen ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten, das die bestehenden städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Probleme aufgreift und geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Situation enthält.

Die umfassende Analyse, die für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet wurde, zeigt städtebauliche und funktionale Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Kernbereich von Heckinghausen auf.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat daher mit Beschluss vom 30.09.2014 (VO/0547/14) die zukünftige Beantragung von Städtebaufördermitteln des Landes NRW, des Bundes und der EU in den Jahren 2015 bis 2020 für den Kernbereich Heckinghausen beschlossen.

Mit Beschluss vom 10.11.2014 (VO/0655/14) wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Soziale Stadt Heckinghausen und damit die Zielsetzung für die Entwicklung des Kernbereiches Heckinghausen beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, alle notwendigen Schritte zur Umsetzung des Konzeptes zu unternehmen. Der Grundförderantrag für die Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ wurde gestellt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat nach einer ersten Prüfung des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen eine weitere Qualifizierung von Teilprojekten gefordert. Das Konzept wird daher derzeit überarbeitet. Diese Fortschreibung ist eine Grundlage für die Förderung der geplanten Maßnahmen aus Städtebaufördermitteln.

Eine weitere Voraussetzung für die Bewilligung von Fördergeldern ist die förmliche Festlegung des betreffenden Gebietes durch einen Beschluss der Gemeinde als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder die Festlegung des Gebietes als Städtebauliche Maßnahme der Sozialen Stadt gemäß § 171 e Abs. 3 BauGB.

Der Vorteil bei einer Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB besteht in der Möglichkeit für Private steuerliche Vergünstigungen bei Baumaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet geltend zu machen. Dies ist ein zusätzlicher Anreiz der zu Investitionen im

Gebiet führen kann.

Ein weiterer Vorteil ist darin zu sehen, dass bei einer Festlegung eines Sanierungsgebietes Städtebaufördermittel aus unterschiedlichen Programmen beantragt werden können, z.B. auch Mittel aus dem Programm „Stadtumbau West“. Diese Flexibilität kann im weiteren Umsetzungsprozess erforderlich sein.

Da die Umsetzung des Konzeptes möglichst zeitnah erfolgen soll, dient die umfassende Bestandsanalyse des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 141 BauGB als Beurteilungsgrundlage für die Aufstellung der Sanierungssatzung „Kernbereich Heckinghausen“. Weitergehende vorbereitende Untersuchungen sind für den Erlass der Satzung aber auch inhaltlich nicht geboten.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen fanden verschiedene Informationsveranstaltungen vor Ort statt. Des Weiteren gab es zwei Ortsbegehungen mit interessierten Bürgern. Neben einer ersten Informationsveranstaltung im Januar 2014 folgten zwei Veranstaltungen im Februar und Juni 2014, bei denen jeweils der Zwischenstand des Konzeptes präsentiert wurde mit der Möglichkeit der anschließenden Diskussion. Das endgültige Konzept mit den eingebrachten Ideen der Bürger wurde sowohl im Oktober als auch im November 2014 im Stadtteil vorgestellt. Zusätzliche Veranstaltungen wurden zu dem Schwerpunkt „Umgestaltung des Areals Gaskessel“ in Heckinghausen durchgeführt. Die Zielsetzung des ISEKs entspricht den Zielen der Sanierungsmaßnahme, sodass auf weitere Beteiligungen gem. § 137 BauGB verzichtet wurde. Bei der Umsetzung des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen sind weitere Beteiligungsmaßnahmen geplant, für die ebenfalls Mittel beantragt werden.

## **1. Geltungsbereich**

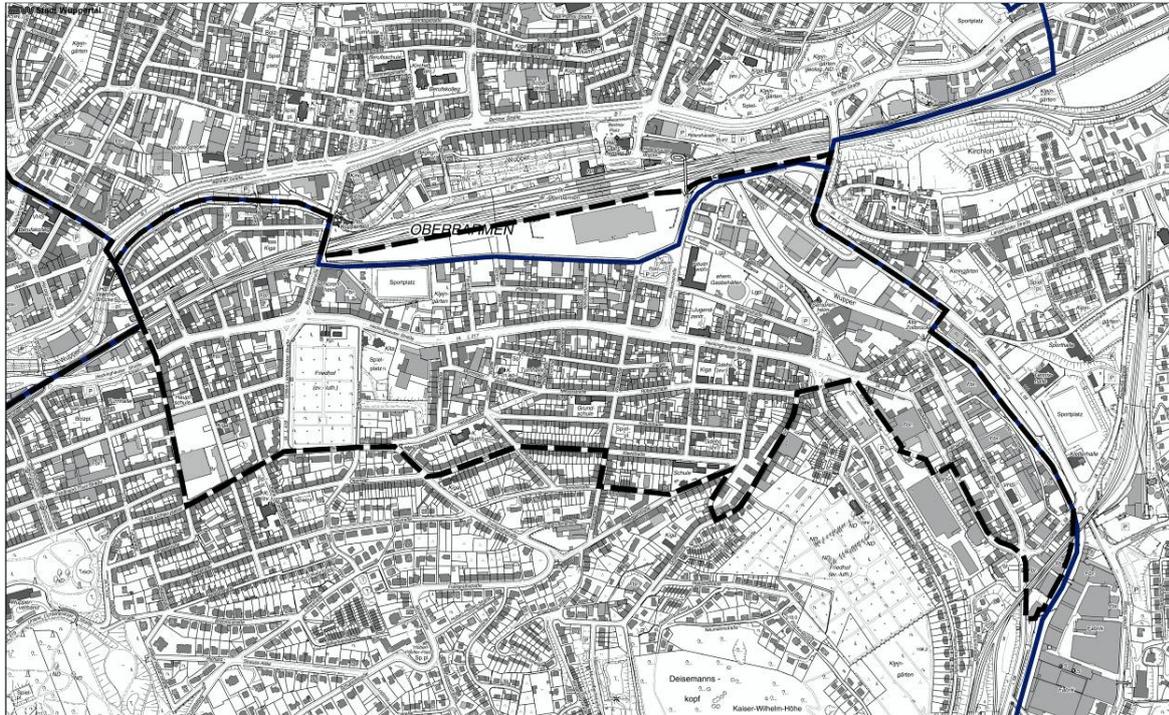
Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Kernbereich Heckinghausen“ ist - bis auf die Grundstücke Bockmühle 2 bis 26 - deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Heckinghausen. Für diesen Bereich des ISEK Heckinghausen wurde die Bestandsanalyse durchgeführt. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Sanierungssatzung 87 Hektar. Für dieses integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im geplanten Sanierungsgebiet eine breite städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Analyse durchgeführt. Aus diesem Grund wurde auf weitere vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB verzichtet.

Das geplante Sanierungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Uferstraße ausgehend von der Werther Brücke, den Bahngleisen der Bahntrasse Dortmund/Aachen bis zu der Autobrücke Rauentaler Bergstraße. Die weitere nordöstlich verlaufende Grenze bildet der Straßenraum des Rauental bis zur Alten Zollbrücke und von dort weiter entlang der Wupper bis zu zur Brachfläche an der Bockmühle. Aufgrund des Nutzungspotentials im Bereich der Wupper ist diese Brachfläche an der Bockmühle noch Bestandteil des Untersuchungsraumes und der östliche Grenzpunkt.

Die südliche Abgrenzung verläuft nach Westen über die Straßenmitte Bockmühle bis zum Haus Bockmühle Nr. 26. Die südlich der Bockmühle befindlichen Flächen Bockmühle 2 bis 26 bilden hier die Begrenzung des Geltungsbereiches bis zum Kreuzungspunkt Heckinghauser Straße. Von dort bilden die Straßen Gosenburg bis zur Linienstraße, von der Linienstraße bis zu der Roseggerstraße/Thomasstraße die Grenze. Somit umfasst die südliche Grenze den Schulstandort „Kleestraße“. Die Kleestraße selbst ist ebenfalls Teil der südlichen Abgrenzung bis zur Freiligrathstraße und der Unteren Lichtenplatzer Straße bis zum Kreuzungsbereich Heidter Berg. Ausgehend von diesem Kreuzungspunkt bis hoch zur Werther Brücke befindet

sich die westliche Eingrenzung des Plangebietes (s. Lageplan).

Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung. Die Sanierungssatzung und der Lageplan können vom Tage der Bekanntmachung an im Rathaus-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, im Ressort 101, Stadtentwicklung und Städtebau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.



**Abbildung 1: Geltungsbereich Sanierungssatzung "Kernbereich Heckinghausen"**

Für dieses beschriebene Gebiet wurden im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen umfassende Analysen der soziodemografischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Situation durchgeführt. Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst:

### ***Städtebauliche Situation***

Geprägt ist das Quartier durch eine Bandstruktur, die sich aus dem Verlauf der Heckinghauser Straße ergibt. Die Heckinghauser Straße ist die Lebensader, an der sich die wichtigen Nutzungen orientieren. Hier finden sich neben größeren Einzelhandelsgeschäften, kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomie und auch soziale Einrichtungen. Gleichzeitig dient die geschlossene mehrgeschossige Bebauung dem Wohnen. Von dieser Hauptverkehrsachse sind rasterförmig die Wohnblöcke zum Ufer der Wupper im Norden und weiter nach Süden die Wohnblöcke Richtung Murelbachtal erschlossen. Parallel zu der Heckinghauser Straße finden sich kleinere Wohnstraßen, die zum Großteil als Einbahnstraßen ausgewiesen sind. Rasterförmig sind diese ebenfalls durch kleine Wohnstraßen, die steil bergauf führen, an die Heckinghauser Straße angebunden.

Die Gebäude in Heckinghausen wurden überwiegend nach dem zweiten Weltkrieg in den 1950er Jahren errichtet. Bei den Wohnblöcken nördlich und südlich der Straße orientierte man sich dabei am vorhandenen engen gründerzeitlichen Raster der Baublöcke. Dieses enge Raster wurde beibehalten, sodass die Straßen zum Teil sehr schmal sind. Die Straßen wurden jedoch modernisiert und überwiegend wurden auch die noch erhaltenen Fassaden entsprechend des Baustils der 1950er Jahre saniert.

Die Baublöcke sind heute in einem ganz unterschiedlichen Zustand. Auffällig ist jedoch, dass gerade die direkt an der Heckinghauser Straße gelegenen Baublöcke häufiger einen Sanierungsstau aufweisen, als höher gelegene Quartiere.

Negativ fallen auch die Baublöcke südlich der Widukindstraße zwischen der Schurstraße im Westen und dem Bayerplatz im Osten auf. Hier bestehen ebenfalls ein Sanierungsstau und ein Handlungsbedarf aus städtebaulicher Sicht.

Der gesamte Bereich ist meist mit mehrgeschossigen Gebäuden sehr dicht bebaut. Im gesamten Plangebiet gibt es daher kaum Freiflächen. Es gibt lediglich vier Spielplätze, die sich jedoch - abgesehen von dem Spielplatz des Stadtteiltreffs - in einem gemäß der Analyse des Spielplatzflächenbedarfsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2012 sehr schlechten Zustand befinden. Die wenigen größeren Freiflächen umfassen einen Sportplatz sowie einen Friedhof. Potential bieten drei Brachflächen, eine Fläche direkt südlich der Bahntrasse, die ehemalige Fläche des Gaswerkes an der Mohrenstraße sowie die Freifläche im süd-östlichen Teilbereich an der Bockmühle.

### ***Soziodemografische Struktur***

In dem Sanierungsgebiet leben 10.038 Einwohner (Stand 31.12.2013). Die Bevölkerungsdichte beträgt damit 116 Einwohner/Hektar, wobei das Kerngebiet Heckinghausen aufgrund seiner dichten, gründerzeitlichen Bebauungsstruktur eine deutlich höhere Einwohnerdichte mit 161 EW/ha hat. Die Gesamtstadt hat dazu im Vergleich lediglich 21 Einwohner/Hektar.

Der Untersuchungsraum hat im Vergleich zu der Gesamtstadt eine leicht jüngere Einwohnerstruktur. Die Gruppe der Unter-18-Jährigen hat einen Anteil von 18 % (im Vergleich hat Wuppertal 15,9 %).

Von den Einwohner/innen im Plangebiet haben insgesamt 43,4 % einen Migrationshintergrund, in Teilbereichen macht der Anteil sogar 57,2 % der Gesamtbevölkerung aus. In der Gruppe der Unter-18-Jährigen liegt der Anteil in Teilbereichen bei knapp 80 % (Untersuchungsraum 63,4 %, Wuppertal gesamt: 52,6 %). Zum Vergleich: in Wuppertal hat etwa nur jeder Dritte (32,2 %) nicht-deutsche Wurzeln. Es ist also auffällig, dass insbesondere junge Menschen mit Migrationshintergrund in Heckinghausen leben, während der überwiegend ältere Teil der Bevölkerung keinen Migrationshintergrund hat.

Besonders hoch im Vergleich zur Gesamtstadt sind der Anteil der Arbeitslosen mit 14,7 % sowie der Anteil der Arbeitslosengeld-II-Empfänger an der Bevölkerung zw. 18- u. 65-Jahren. Mit gut 24,7 % liegt er über zehn Prozentpunkte höher als in Gesamt-Wuppertal (13,5 %).

Als einziger Kontextindikator für die schulische Bildung ist die Übergangsquote von der Grundschule des Gebiets in das Gymnasium dargestellt. Hier gibt es einen gravierenden Unterschied bei dem Anteil der Schüler/innen, die nach der Grundschule den Übergang zum Gymnasium schaffen. Während es in Wuppertal fast 40 % der Schüler/innen sind, gehen in Heckinghausen weniger als ein Viertel auf ein Gymnasium (22,2 %). Dies zeigt insbesondere auf, dass hier Handlungsbedarf vorliegt.

### ***Lokale Ökonomie***

Die Nahversorgung in Heckinghausen ist durch zwei größere Einzelhandelsstandorte und durch kleinteiligen Einzelhandel im Bereich der Heckinghauser Straße gesichert. Sogar Güter des nicht-alltäglichen Bedarfs können vor Ort erworben werden. Heckinghausen wurden jedoch im kommunalen Einzelhandelskonzept (Ratsbeschluss 22.06.2015) vom Nebenzentrum zum Nahversorgungszentrum zurückgestuft. Es fehlen insbesondere im östlichen Teilbereich der Heckinghauser Straße Nutzungen, die zukünftig einen attraktiven Gegenpol zu den im

westlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches entstandenen neuen Einzelhandelsbetrieben bilden können.

Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie zwei größere ansässige produzierende Firmen in Heckinghausen, bieten Arbeitsplätze vor Ort. Die Leerstandproblematik nimmt jedoch auch in Heckinghausen zu. Eine Leerstandquote von 14 % zeigt den Handlungsbedarf. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte ist in Heckinghausen aufgrund des belegten hohen Anteils an Arbeitslosen und SGB-II-Beziehern überdurchschnittlich.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden städtebauliche und zunehmend auch funktionale Missstände gesehen:

- Bleiben die Investitionen in die Bestandsgebäude weiter aus, verschlechtern sich die Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiter durch zunehmende Mängel bei der Bausubstanz und durch den Wegfall von Arbeitsplätzen vor Ort.
- Die wirtschaftliche Situation wird sich weiter verschlechtern. Die Versorgungsfunktion des Kernbereichs Heckinghausen innerhalb Wuppertals wurde bereits geringer eingestuft.
- Investitionen in infrastrukturelle Einrichtungen sind dringend erforderlich, um die Attraktivität des Wohnstandortes Heckinghausen zu stabilisieren.

Um Investitionen zu ermöglichen, soll das beschriebene Gebiet förmlich gemäß § 142 BauGB als Sanierungsgebiet festgelegt werden und die Bezeichnung Sanierungsgebiet „Kernbereich Heckinghausen“ erhalten.

## **2. Auswahl des Sanierungsverfahrens**

Das Baugesetzbuch kennt zwei Sanierungsverfahren, das umfassende Sanierungsverfahren und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Auswahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern orientiert sich an der Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Die §§ 152 bis 156 a BauGB dienen insbesondere der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme durch die Erhebung von Abgaben privater Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet und kommen dann zur Anwendung, wenn erhebliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind.

Bodenwerterhöhungen sind immer dann zu erwarten, wenn sich durch die geplanten Maßnahmen eine höherwertige Art der Nutzung für Grundstücke ergibt, sich das Maß der Nutzung der Grundstücke intensiviert oder Grundstücke durch eine Umstrukturierung zum ersten Mal baulich genutzt werden können. Diese Maßnahmen sind oftmals mit höheren Kosten für die Gemeinde verbunden, z.B. dem großflächigen Ankauf von Flächen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ermöglicht die Refinanzierung der Kosten durch die Beteiligung der Grundstückseigentümer durch die Abschöpfung der Bodenwertsteigerung. Gleichzeitig ist jedoch auch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen.

Keine Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten, wenn sich die geplanten Maßnahmen auf eine Erhaltung der bestehenden Nutzungen konzentrieren, es sich somit insbesondere um Investitionen handelt, die der Bestandspflege bzw. Bestandserhaltung dienen. Solche Maßnahmen sind z.B. die Erhaltung von Infrastrukturanlagen, die Instandsetzung öffentlicher Flächen und die Modernisierung von Gebäuden.

Die Gemeinde ist in diesem Fall verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften auszuschließen, wenn die Sanierung hierdurch nicht erschwert wird.

Die geplanten Maßnahmen für den Kernbereich Heckinghausen dienen vorrangig dem Erhalt und der Verbesserung der städtebaulichen Situation und der funktionalen Aufwertung des Quartiers. Geplant sind insbesondere punktuelle Aufwertungen bestehender öffentlicher Grün- und Freiflächen. Vorgesehen ist der Bau eines neuen Stadtteilzentrums anstelle des vorhandenen von der Bausubstanz mangelhaften Stadtteiltreffs. Durch diese Maßnahmen werden sich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen für private Grundstücke ergeben.

Das Hof- und Fassadenprogramm soll Anreize für die Immobilieneigentümer geben wieder in den Immobilienbestand in Heckinghausen zu investieren. Die Maßnahmen dienen damit der Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Gebiet.

Des Weiteren umfasst die Liste der Maßnahmen verschiedene Präventionsangebote, die zusätzlich im Stadtteil etabliert werden sollen.

Eine weitere Maßnahme, die bessere Querungsmöglichkeiten der Heckinghauser Straße vorsieht, dient insbesondere der Verbesserung der Anbindung des geplanten Freizeitschwerpunktes im Bereich des Gaskessels. Die finanziellen Vorteile für Anlieger, die sich evtl. aus dieser oder weitergehenden Maßnahmen ergeben, können durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW abgeschöpft werden. Eine Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ist dafür nicht erforderlich.

Bislang nicht geplant sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, die Neuordnung von Grundstücken, die Aufwertung der Art der Nutzung oder die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung. Sollten dennoch solche Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden, kann man aufgrund der Lage im Stadtraum trotzdem nicht von so erheblichen Bodenwertsteigerungen ausgehen, die ein umfassendes Sanierungsverfahren rechtfertigen würden.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren vorgesehen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind gemäß § 142 Abs. 4 BauGB somit ausgeschlossen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren ist eine sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre nach den Vorschriften des § 144 BauGB möglich. Diese hat das Ziel der Umsetzung des Sanierungskonzeptes.

Im Falle der Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB bedürfen alle genehmigungspflichtige Vorhaben gem. § 29 BauGB, Teilungen und sonstige Maßnahmen gem. § 144 Abs. 1 BauGB der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Im Falle der Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB ist darüber hinaus ein Sanierungsvermerk gem. § 143 BauGB in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich erforderlich. Im Ausschluss entfällt dabei die Möglichkeit der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, der die Umsetzung der Ziele von Bebauungsplänen zugrunde liegt.

Aufgrund der Zielsetzung des ISEK Soziale Stadt Heckinghausen und entsprechend den Zielen der Sanierungsmaßnahmen, die sich auf einzelne Schwerpunkte und insbesondere öffentliche Flächen konzentrieren, finden die Vorschriften des § 144 BauGB keine Anwendung, da sie sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich betreffen würden. Sollte eine Veränderungssperre für die Umsetzung der Ziele erforderlich werden, kann diese im Einzelfall gem. § 14 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes durchgesetzt werden. Möglich ist in diesem Zusammenhang auch die Rückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB.

### **3. Ziele der Sanierungsmaßnahme**

Die wichtigsten Ziele der Sanierungsmaßnahme entsprechen der Zielsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und können in vier Handlungsfelder unterschieden werden:

#### *(1) Städtebau und Stadtgestaltung*

Übergreifendes Entwicklungsziel ist eine Aufwertung der öffentlichen Räume und der Brachflächen. Es soll versucht werden, durch die Investition in öffentliche Infrastrukturen auch Investitionen Privater in ihre Immobilien wieder zu aktivieren.

#### *(2) Wohnen im Quartier*

Durch geeignete Maßnahmen im öffentlichen Raum soll das Wohnumfeld aufgewertet werden. Neben baulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum und der Stärkung der Nahversorgung, werden kleinere Maßnahmen zur Naherholung im unmittelbaren Wohnumfeld durchgeführt. Beantragt sind zusätzlich Mittel für ein Hof- und Fassadenprogramm, in dessen Rahmen Private auch Fördermittel beantragen können.

#### *(3) Gemeinschaft und Zusammenleben*

Zielsetzung ist es Orte der Begegnung zu schaffen bzw. zu stärken und neue Möglichkeiten bereit zu stellen, um allen Menschen im Quartier gute Voraussetzungen zur Weiterentwicklung ihrer Persönlichkeit, zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und zur Bewältigung von schwierigen Situationen zu bieten. Die Strategien sollen dabei präventiv, inklusiv und integrativ wirken.

#### *(4) Lokale Ökonomie und Beschäftigungsförderung*

Durch die Maßnahmen in Heckinghausen soll an einem besonderen Profil gearbeitet werden, um so nachhaltig den Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vor Ort zu stärken und die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums für die Zukunft zu erhalten. Nur so bleibt für mobilitätseingeschränkte Personen langfristig eine Versorgungsmöglichkeit in fußläufiger Entfernung gesichert.

Durch die geplanten Maßnahmen dieser vier Handlungsfelder soll der beginnende Trading-Down-Prozess in Heckinghausen aufgehalten und umgekehrt werden, sodass der Stadtteil wieder als Wohnort gewinnt und auch weiterhin für Einzelhandel und Gewerbe attraktiv bleibt. Die Heckinghauser Straße als Lebensader des Quartiers soll aufgewertet und als Einzelhandelsstandort durch gezielte Einzelmaßnahmen gestärkt werden. Als Ankerpunkt an der Heckinghauser Straße im Westen ist eine Einzelhandelsagglomeration entstanden. Im Osten fehlt ein solcher Ankerpunkt. Dieser soll durch die Konzentration auf kulturelle Einrichtungen und Freizeitnutzungen geschaffen werden. Im Fokus stehen dabei die Aufwertung des Bereiches an der Mohrenstraße und die Umnutzung des Areals des ehemaligen Gaskessels.

Querschnittsziele über diese vier beschriebenen Handlungsfelder hinaus sind die Einrichtung eines Quartiersmanagements, die Beratung von Bürgern und Eigentümern sowie weitere Maßnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Die Zielsetzung ein lebenswertes, aktives und grünes Stadtquartier zu schaffen, entspricht dabei den gesamtstädtischen Zielen.

Für die Umsetzung dieser Ziele ist eine umfassende Projektliste erarbeitet worden, die Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist.

#### **4. Dauer des Sanierungsverfahrens**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 ist die Verfahrensdauer einer Sanierungsmaßnahme gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf maximal 15 Jahre begrenzt.

Bei positiver Bewilligung des Grundförderantrages für das Städtebauförderprogramm ist eine Umsetzung von Maßnahmen bis zum Jahr 2021 möglich.

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahmen spätestens jedoch zum 31.12.2025 läuft die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ab. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann der Rat ggf. die Frist durch Beschluss gem. 142 Abs. 3 S. 4 BauGB verlängern.

#### **5. Weiteres Verfahren**

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ablauf des Tages nach ihrer Bekanntmachung in Kraft treten. Die Sanierungssatzung inklusive des umfassenden Lageplans, der Bestandteil der Sanierungssatzung ist, können vom Tage der Bekanntmachung an im Rathaus-Barmen, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, im Ressort 101, Stadtentwicklung und Städtebau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Steuerpflichtige Eigentümer von Grundstücken in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernbereich Heckinghausen“ sind dann grundsätzlich berechtigt,

- für Herstellungs- und Anschaffungskosten von Gebäuden erhöhte steuerliche Absetzungen geltend zu machen,
- den Erhaltungsaufwand an Gebäuden auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig zu verteilen oder
- die Aufwendungen an selbst genutzten Gebäuden als Sonderausgaben geltend zu machen.

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Kernbereich Heckinghausen“ wird zusätzlich in das Geoinformationssystem der Stadt Wuppertal in der Rubrik Sanierungsgebiete Stadt Wuppertal aufgenommen werden.