

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	24.05.2017
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0328/17</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>27.06.2017</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>29.06.2017</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 763 - Spitzenstraße - - Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung -</b>		

### Grund der Vorlage

Rückentwicklung des Planungsrechts zur Ermöglichung von wohnbaulicher Nutzung

### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen 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 Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 ein.
2. Die öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Langerfeld.

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – erfasst den Bereich der Ortsmitte Langerfelds

- westlich der Spitzenstraße von der Langerfelder Straße bis einschließlich Spitzenstraße 29 und
- nördlich der Langerfelder Straße von der Spitzenstraße bis einschließlich Hausnummer Langerfelder Straße 131
- und in Verbindung der hinteren Grundstücksgrenzen wie in der Anlage 01 zu dieser Vorlage kenntlich gemacht.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 763 entsprechen nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung, die nun nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen eine wohnbauliche Nutzung priorisiert. Dadurch besteht die Möglichkeit, das Ortszentrum Langerfelds aufzuwerten und in Abstimmung mit den Investoren eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen dem S-Bahnhaltepunkt sowie der geplanten Schwarzbachtrasse und dem Ortskern zu schaffen.

Eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung zwischen dem Projektentwickler und der Stadt liegt vor.

Genehmigungen sind nach Abschluss des Verfahrens auf der Grundlage des § 34 BauGB möglich. Dazu hat es bereits mit einem interessierten Bauträger Vorgespräche gegeben. Das Vorgehen ist im Vorgriff auf die noch nicht gänzlich aufgegebenen gewerblichen Nutzung im Nachbarbaugebiet 774 – westlich Spitzenstraße – möglich, da ein bereits erstelltes Gutachten die Unbedenklichkeit der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe nachweist. Somit ist auch unter den gegebenen Umständen ein gesundes Wohnen neben dem (noch) bestehenden Gewerbe gewährleistet.

Gleichzeitig werden die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbebrache im Geltungsbereich des Bebauungsplans 774 weiterbetrieben. Auch hier gibt es bereits Gespräche mit einem Investor, der bereits Eigentümer der meisten Grundstücke ist. Mit dem parallel zu diesem Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 eingesteuerten Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 774 (VO/0329/17) soll hier ein Entwicklungssignal gesendet werden. Zur Realisierung der Planung in diesem Bereich ist allerdings aufgrund der Größe des Plangebietes die Schaffung neuen Planungsrechts erforderlich. Dies soll noch eine weitgehende Abstimmung des Planungskonzeptes erfolgen. Dazu finden derzeit richtungsweisende Gespräche statt.

Grundsätzlich wird die Stadt Wuppertal – unabhängig von diesem Aufhebungsverfahren - im Falle von städtebaulich unverträglichen Bauanträgen planerisch tätig. Bei entgegenstehendem Planungsrecht wird von den Sicherungsinstrumenten Gebrauch gemacht. Dies kann insbesondere erforderlich sein, wenn unzulässige Nutzungen innerhalb des Nebenzentrums von Langerfeld beantragt werden, die aus der Gebietstypik herausfallen bzw. durch die negative städtebauliche Effekte eintreten würden.

## 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 Rückabwicklung des Planungsrechtes werden zeitgemäße und bedarfsorientierte Investitionen in den Stadtteil von Langerfeld auf der Grundlage von § 34 BauGB ermöglicht.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt entstehen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – keine investiven Kosten.

Notwendige Untersuchungen sind von den privaten Bauträgern zu finanzieren. Dies wird über vertragliche Regelungen abgesichert.

### **Zeitplan**

II.	Quartal 2017	Offenlegungsbeschluss
III.	Quartal 2017	Offenlage
IV.	Quartal 2017	Satzungsbeschluss
I.	Quartal 2018	Rechtskraft

### **Anlagen**

- 01 Würdigung eingegangener Stellungnahmen
- 02 Begründung zur Aufhebung
- 03 aufzuhebender Planbereich – Bebauungsplan 763
- 04 Übersichtsplan mit angrenzendem Planrecht
- 05 Rahmenplan Spitzenstraße
- 06 Einzelhandels- und Zentrenkonzept; hier: Nahversorgungszentrum Langerfeld