

<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:	23.01.2018
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1094/17</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>27.02.2018</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>01.03.2018</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>07.03.2018</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.03.2018</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 763 - Spitzenstraße - - Satzungsbeschluss zur Aufhebung -</b>		

### Grund der Vorlage

Rückentwicklung des Planungsrechts zur Ermöglichung von wohnbaulicher Nutzung

### Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt

### 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 nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen inzwischen 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 aufgegebene gewerbliche Nutzung im Nachbarbebauungsplan 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 Entwicklungskonzepte der angrenzenden Gewerbebranche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 774 weiterbetrieben. Auch hier gibt es bereits Gespräche mit einem Investor, der bereits Eigentümer der meisten Grundstücke ist. Mit dem Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 774 (VO/0329/17 im Juni 2017) sollte hier ein Entwicklungssignal gesendet werden. Zur Realisierung der Planung in diesem Bereich ist allerdings aufgrund der Größe des Plangebietes die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Dazu finden derzeit richtungsweisende Gespräche zur Abstimmung des Planungskonzeptes statt.

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – wurde am 15.07.2015 bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.08. bis 21.09.2015. Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 31.07 bis 08.09.2017. Die Zusammenfassung und Abwägung der jeweils eingegangenen Stellungnahmen kann der Anlage 01 zu dieser Vorlage entnommen werden. Planungsrelevante Aussagen, die eine erneute Offenlage erfordert hätten, erfolgten nicht. Deshalb kann nun der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 gefasst werden.

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 / entstanden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 763 – Spitzenstraße – keine investiven Kosten.  
Notwendige Untersuchungen wurden von den privaten Bauträgern finanziert.

## Zeitplan

- I. Quartal 2018 Satzungsbeschluss
- II. Quartal 2018 Rechtskraft

## Anlagen

- 01 Abwägung 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