Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	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:	15.02.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0036/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.03.2022	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Empfehlung/Anhörung**
24.03.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1246 - Langerfelder Str. / Spitzenstraße -
Flächennutzungsplanänderung 144 - Langerfelder Str. / Spitzenstraße -
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Aktualisierung des überholten Planungsrechts,
Schaffung von Wohnbaufläche und Mischstrukturen

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 – Langerfelder Str. / Spitzenstraße – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Spitzenstraße und die Bahnanlagen, im Osten durch die Spitzenstraße, im Westen durch die Parksiedlung und im Süden durch die Langerfelder Straße begrenzt ist, ausschließlich der kleinteiligen Strukturen angrenzend an den Einmündungsbereich der Spitzenstraße in die Langerfelder Straße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1246 – Langerfelder Str. / Spitzenstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 144 – Langerfelder Str. / Spitzenstraße – erfasst einen Bereich, der im Norden durch die Spitzenstraße und die Bahnanlagen, im Osten durch die Spitzenstraße, im Westen durch die Parksiedlung und im Süden durch die Langerfelder Straße begrenzt ist, ausschließlich der kleinteiligen Strukturen angrenzend an den Einmündungsbereich der Spitzenstraße in die Langerfelder Straße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

4. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 144 wird für den unter Punkt 3. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

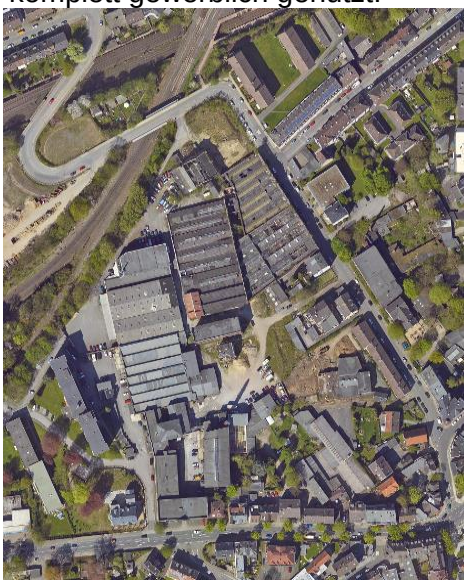
Unterschrift

Minas

Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens umfasst primär das ehemalige Quartier Espenlaub zwischen der Parksiedlung im Westen, den Bahnanlagen im Norden und der Spitzenstraße sowie der Langerfelder Straße, ausschließlich der kleinteiligen Strukturen angrenzend an den Einmündungsbereich der Spitzenstraße in die Langerfelder Straße.

Das Areal wurde bereits 1928 nahezu komplett gewerblich genutzt:



Bis 2018 (siehe zweites Luftbild) waren die Flächen weitgehend bebaut. Ende 2018 erfolgte die Genehmigung des Abbruchantrags für die überwiegenden Teile der Gewerbehallen. Inzwischen ist der Abbruch nahezu abgeschlossen, einige Aspekte aus der Genehmigung des Abbruchantrags sind allerdings noch final zu klären.

Der Verwaltung liegt nun ein Antrag zur Errichtung von Stellplätzen für Wohnmobile, Wohnwagen und Kleinlastern im nördlichen Bereich des Areals vor. Weil für diese Flächen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist die beantragte Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Bereits im Jahre 2014 wurde mittels der VO/1060/13 ein „Rahmenplan Spitzenstraße“ beschlossen, der auch das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes 1246 umfasst. In den Ausführungen zum Rahmenplan wurde bereits darauf hingewiesen, dass „eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung nicht möglich und sinnvoll“ sei. Stattdessen solle nördlich des Langerfelder Marktes eine Stärkung der Wohnfunktion erfolgen. „Dies soll unterstützt werden durch den Planungsansatz einer fußläufigen Gründurchwegung der neuen Quartiere und deren Anbindung an den Ortskern.“
Für den noch gültigen Bebauungsplan 774 wurde bereits im Juni 2017 ein Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung (VO/0329/17) gefasst, der die Zielsetzung des zuvor

genannten Rahmenplanes aufgreift. Zudem waren bereits zu dem Zeitpunkt konkrete Gespräche zur Umnutzung des Areals anhängig.

Die Gespräche (auch in Abstimmung mit der Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg) mit dem Hauptgrundstückseigentümer erfolgten mit dem Ziel, keine neuen gewerblichen Nutzungen anzusiedeln, sondern das Plangebiet im Wesentlichen wohnbaulich zu entwickeln, wobei sowohl die denkmalgeschützten Gebäude an der Langerfelder Straße als auch die unmittelbar an der Spitzenstraße angrenzenden Flächen Mischstrukturen aufweisen sollten.

Die integrierte Lage des Plangebietes, der nahegelegen S-Bahnhaltepunkt, die zukünftig das Plangebiet tangierende Langerfeldtrasse, sowie die Nähe zum Langerfelder Markt zusammen mit einer Durchgrünung des Plangebietes und einer fußläufigen Verbindung vom Anknüpfungspunkt der Radtasse zum Langerfelder Markt stellen eine gute Voraussetzung für ein attraktives Wohngebiet mit randlichen Mischstrukturen dar.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnbedarfssituation sollte ein Wohnungsmix aus Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhausgrundstücken entstehen. Ein Anteil von mindestens 20 % gefördertem Wohnungsbau ist einzuplanen.

Den zuvor geschilderten Zielen widerspricht der vorliegende Bauantrag. Um diesen zurückstellen zu können, ist der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplanverfahren erforderlich. Eine temporäre gewerbliche Nutzung bis zur Realisierung des wohnbaulich und gemischt genutzten Areals erscheint im Hinblick auf eine effektive Nutzung gewerblicher Flächen möglich, solange sich diese nicht verfestigen.

Parallel dazu soll ein Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung 144 gefasst werden, da gemäß dem nebenstehenden Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan derzeit noch eine gewerbliche Nutzung (grau unterlegte Fläche) dargestellt ist.
Die Darstellungen werden in Abstimmung mit der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens geändert.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Begründung:

Positiv für das Klima	**Neutral für das Klima**	**Negativ für das Klima**
	Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	
Ein Gewerbeklimatop wird aufgegeben zugunsten eines Stadt-Klimatops		Im zukünftigen Stadt-Klimatop bilden sich Wärmeinseln, ähnlich der umliegenden Bebauung
Eine ehemals nahezu vollständig versiegelte Fläche wird durch die geplante Nutzungsänderung teilentsiegelt (Schaffung von Hausgärten).		
Die Begrünung der Dächer von Garagen und Carports sowie Flachdächer von Häusern soll festgesetzt werden. (Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der (kleinteiligen) ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologischen Vielfalt) des Plangebiets)		
Eine Durchgrünung (attraktive Wegeverbindung) des Plangebietes soll vorgesehen werden.		
Eine ehemals intensiv gewerblich genutzte und nahezu vollständig versiegelte Fläche wird zukünftig zu einem aufgelockert bebauten Gebiet mit einem hohen Anteil an Wohngrundstücken samt zugehörigen Gärten entwickelt – somit ergeben sich für die kleinklimatische Betrachtung positive Effekte.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine investiven Kosten. Im Zuge des Planverfahrens erforderliche Gutachten werden vom Vorhabenträger finanziert. Zukünftige öffentliche Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung auf die Stadt übertragen.

Zeitplan

I. Quartal 2022 Aufstellungsbeschluss
Die weitere zeitliche Perspektive ist noch in Abstimmung mit dem Eigentümer und Projektentwickler zu erarbeiten.

Anlagen

01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung 144
02 URUP