

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	02.08.2024
	Drucks.-Nr.:	VO/0217/24 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.08.2024	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
05.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
<p>Bebauungsplan 1246 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - Reduzierung und Teilung des Geltungsbereichs</p> <p>Bebauungsplanes 774 - westlich Spitzenstraße – - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur Aufhebung - - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes -</p> <p>Flächennutzungsplanänderung 144 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - Teilaufhebung des Aufstellungsbeschlusses</p> <p>Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 160B) - Offenlegungsbeschluss -</p>		

Grund der Vorlage

Umnutzung von Gewerbebauten, Schaffung von Planungsrecht für ein urbanes Gebiet

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um einen Flächenanteil östlich der Bebauung der Parksiedlung reduziert. Der verbleibende Geltungsbereich wird in die Bereiche 1246 Nord und 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - geteilt – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
 Zunächst wird der Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - weitergeführt. Sein Geltungsbereich umfasst das Grundstück Langerfelder Straße 192 (Gemarkung Langerfeld, Flur 481, Flurstück 317 sowie 86/4) – wie in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht.

2. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 774 - westlich Spitzenstraße - wird aufgehoben.
3. Der Geltungsbereich zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 – westlich Spitzenstraße – erfasst das Grundstück Langerfelder Straße 129 bzw. die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1246 Süd - wie in der Anlage 03 näher kenntlich gemacht.
4. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 - westlich Spitzenstraße - einschließlich der Begründung wird (für den unter Punkt 3. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung 144 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsverfahrens 1246 Süd aufgehoben.
6. Das Bebauungsplanverfahren 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
7. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren 1246 fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
8. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik - einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

-

Unterschrift

Schneidewind

Begründung

Das Plangebiet liegt in Wuppertal im Stadtteil Langerfeld-Beyenburg südlich des S-Bahnhaltepunkts, nord-westlich des Langerfelder Markts und östlich der Parksiedlung.

Am 24.03.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1246 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - gefasst, um in dem historischen Gewerbeareal (Quartier Espenlaub, Henkels Fabrik u.a.) bauplanungsrechtlich Wohnnutzung zu ermöglichen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die zwei ortsansässigen Gewerbebetriebe am Standort verbleiben, weshalb in diesem Bereich entgegen der ursprünglichen Überlegungen

das Planungsrecht des „alten“ Bebauungsplanes 774 weiterhin gelten soll, um die gewerbliche Nutzung am Standort abzusichern. Zudem ist die bauplanungsrechtliche Weiterentwicklung des südlichen Plangebietes mit der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz Langerfelder Straße 129 schneller möglich, als die Entwicklung des nördlichen Plangebietes. Aus den vorgenannten Gründen soll deshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 geteilt werden (siehe dazu die Übersicht in Anlage 01 zu dieser Vorlage).

Somit entsteht eine Dreiteilung:

- Der Bebauungsplan 1246 Nord wird aktuell noch nicht weitergeführt. Das Planungskonzept sieht wohnbauliche Nutzungen vor, konkret Mehrfamilienhäuser mit einem Anteil von mindestens 20 % gefördertem Wohnungsbau. Die Erschließung wird gegenüber der Dorfweise erfolgen. Zurzeit werden Gutachten erarbeitet.
- Der Teilbereich des Bebauungsplanes 774, der nicht aufgehoben wird und somit weiterhin Gültigkeit besitzt, umfasst aktuell gewerblich genutzte Gebäude, die auch längerfristig keiner anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Derzeit handelt es sich um Grundstücke von drei unterschiedlichen Grundstückseigentümern, die alle im Vorfeld dieser Beschlussfassung in die Überlegungen zur Teilung des ursprünglich beschlossenen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1246 involviert waren.
- Der Bebauungsplan 1246 Süd umfasst die bestehende weitgehend denkmalgeschützte Gebäudesubstanz der Langerfelder Straße 129 samt zugehörigem Grundstücksbereich. Die Gebäudestruktur bietet sich für mehrere kleinteiligere Nutzungen an. Der Investor möchte ein urbanes Gebiet entwickeln, welches kein in sich geschlossenes Gebiet sein wird, sondern u.a. durch Aktionstage wie z.B. Second Hand Märkte, ein integriertes Café oder auch die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger Menschen aus der Umgebung ins Plangebiet zieht.

Mittels dieser Vorlage soll der Offenlegungsbeschluss zur Fortführung des Planverfahrens 1246 Süd gefasst werden.

Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich noch auf den Bebauungsplan 1246 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 24.03.2022. Inhaltlich werden die Stellungnahmen sowohl im zukünftigen Bebauungsplanverfahren 1246 Nord als auch im nun zur Beschlussfassung anstehenden Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1246 Süd behandelt.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten

- für die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.05.2022 bis einschließlich 15.06.2022 und
- für die Öffentlichkeit (Bürgerdiskussion) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 22.08.2023.

Das Bebauungsplanverfahren 1246 Süd wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Ziel ist die Wieder- / Weiternutzung von mindergenutzten ehemaligen Gewerbegebäuden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt (siehe auch Anlage 05, Punkt 3, der Begründung zu diesem Bebauungsplanverfahren). Da der Flächennutzungsplan noch die bisherige Nutzung darstellt (Gewerbe), das Plangebiet aber als Urbanes Gebiet entwickelt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (Flächennutzungsplanberichtigung 160B). Die ursprünglich begonnene Flächennutzungsplanänderung 144 wird für den Teilbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen nicht fortgeführt.

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes wird von Norden erfolgen. Dazu werden zunächst Zuwegungen über Baulast gesichert, solange der nördlich angrenzende Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig und die Erschließung sowie Bebauung des Areals noch nicht abgeschlossen ist.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
	Der Versiegelungsgrad bleibt annähernd gleich, wird nicht erhöht.	
Ein Gewerbeklimatop wird aufgegeben zugunsten eines Stadt-Klimatops		
Eine mindergenutzte, überwiegend versiegelte Fläche wird einer neuen Nutzung zugeführt (=Außenbereichsschutz, da Innenentwicklung)		
Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch nahegelegenen S-Bahnhaltepunkt und diverse Buslinien, die am Langerfelder Markt halten		
Zukünftig gute Anbindung an das Radwegenetz durch die nördlich des Plangebietes verlaufende Langerfeldtrasse		
Eine Durchgrünung (attraktive Wegeverbindung) des Plangebietes in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Areal soll vorgesehen werden.		
Im Bereich einer ehemals intensiv gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche werden bestehende Gebäude umgenutzt und kleinteilige Strukturen im rückwärtigen Bereich beseitigt. Neue Versiegelungen bzw. Bebauung entsteht nicht. Somit ergeben sich für die kleinklimatische Betrachtung positive Effekte.		

Kosten und Finanzierung

Kosten für erforderliche Gutachten wurden vom Vorhabenträger übernommen.

Zeitplan

- III. Quartal 2024 Offenlegungsbeschluss
- III / IV. Quartal 2024 Offenlage
- I. Quartal 2025 Satzungsbeschluss
- I. Quartal 2025 Rechtskraft

Anlagen

- 01 Übersicht zur Teilung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanverfahrens 1246
- Langerfelder Straße / Spitzenstraße –
- 02 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige
Henkels Fabrik -
- 03 Übersicht Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774
- 04 Würdigung der bisher eingegangenen Stellungnahmen
- 05 Begründung zum Bebauungsplan 1246 Süd
- 06 textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1246 Süd
- 07 Übersicht zur Flächennutzungsplanberichtigung 160B
- 08 Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan 1246 Süd