

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Astrid Gronemeier
	Telefon (0202)	563 7492
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.12.2024
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1512/24</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>14.01.2025</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.02.2025</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.02.2025</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.02.2025</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplanes 774 - westlich Spitzenstraße –</b>		
<b>- Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes -</b>		
<b>Bebauungsplan 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik -</b>		
<b>(mit Flächennutzungsplanberichtigung 160B)</b>		
<b>- Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Umnutzung von Gewerbebauten, Schaffung von Planungsrecht für ein urbanes Gebiet

### Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 – westlich Spitzenstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 – westlich Spitzenstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die insgesamt zu dem Bebauungsplanes 1246 Süd – Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1246 Süd – Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Einverständnisse**  
entfällt

**Unterschrift**

Ohrndorf

**Begründung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd liegt in Wuppertal im Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg nördlich der Langerfelder Straße, nord-westlich des Langerfelder Markts, östlich der Parksiedlung und südlich der bestehenden gewerblichen Nutzungen Spitzenstraße 35.

Am 24.03.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1246 - Langerfelder Straße / Spitzenstraße - gefasst. In dessen Geltungsbereich lagen über das zuvor beschriebene Areal des Bebauungsplanes 1246 Süd hinaus auch die nördlich angrenzenden Flächen zwischen der Spitzenstraße im Norden und Osten, den Bahngleisen im Nordwesten sowie der Parksiedlung im Westen. Ziel des gesamten Planverfahrens war es, in dem historischen Gewerbeareal (Quartier Espenlaub, Henkels Fabrik u.a.) bauplanungsrechtlich Wohnnutzung zu ermöglichen.

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.

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.

Es stellte sich heraus, 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 wurde deshalb der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 mit Beschluss vom 05.09.2024 zur VO/0217/24 geteilt sowie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd der Veröffentlichungs-/ Offenlegungsbeschluss und für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes 774 der Veröffentlichungs-/ Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung gefasst.

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 06, 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 (siehe auch die bereits o.g. VO/0217/24).

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.

Vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 einschließlich erfolgte die Veröffentlichung und Offenlage der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 und des Entwurfs zum Bebauungsplan 1246 Süd. Wesentliche, eine Umplanung bedingende Stellungnahmen gingen nicht ein. Deshalb können nun die Satzungsbeschlüsse gefasst werden.

### 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**

I.Quartal 2025 Satzungsbeschluss

I.Quartal 2025 Rechtskraft

## **Anlagen**

- 01 Übersicht: Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens 1246 Süd  
- Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik -
- 02 Übersicht: Teilaufhebung des Bebauungsplanes 774 - westlich Spitzenstraße
- 03 Bebauungsplanes 1246 Süd - Langerfelder Straße / ehemalige Henkels Fabrik -;  
Zeichnerische und textliche Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen
- 04 textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1246 Süd
- 05 Abwägung der bisher eingegangenen Stellungnahmen
- 06 Begründung zum Bebauungsplan 1246 Süd
- 07 Übersicht zur Flächennutzungsplanberichtigung 160B