

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.04.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0382/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>11.05.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.07.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1167 - Lessingstraße - mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 67B - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Die innerstädtische gewerbliche Brachfläche zwischen Scheffelstraße und Reuterstraße soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der östliche Bereich soll mit Einzelhäusern bebaut werden; die bestehende Wohnbebauung und die gemischt genutzten Flächen im westlichen Planbereich sollen gesichert werden

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1167 - Lessingstraße - erfasst eine Fläche südlich der Scheffelstraße, westlich der Lessingstraße, nördlich der Reuterstraße und östlich der gewerblichen Grundstücksfläche des GEBA Gewerbeparks Scheffelstraße wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1167 - Lessingstraße - wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit dem unter 1. bezeichneten Geltungsbereich beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Der zur Zeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 520 setzt für den Planbereich Gewerbegebiete fest. Im östlichen Bereich wurde die gewerbliche Nutzung vor Jahren aufgegeben; die Fläche ist anschließend brach gefallen. Eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ist nicht absehbar. Im westlichen Planbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 1167 konnte sich die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 520 zur Ansiedlung gewerblicher Nutzungen nicht durchsetzen. Entlang der Reuterstraße befinden sich Wohngebäude, lediglich ein kleiner Bereich an der südwestlichen Scheffelstraße Ecke Reuterstraße wird gewerblich genutzt und liegt zum Teil innerhalb des GEBA Gewerbeparks Scheffelstraße.

Der Eigentümer der östlichen Fläche (heutige Brache) plant, das Grundstück zur Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern vorzubereiten. Ziel ist die Vermarktung einzelner Grundstücke zur individuellen Bebauung. Das Gelände ist durch seine starke Topographie geprägt. So bildet dieser Bereich ein Plateau aus, das entlang der umgebenden Straßen durch entsprechend hohe Böschungen umgeben ist. Auch auf dem Gelände selbst, besteht ein weiterer Versprung. Zufahrten bestehen von der Lessingstraße und der Scheffelstraße aus. Innerhalb der Böschungsbereiche entlang der Lessingstraße und teilweise auch der Scheffel- und Reuterstraße stehen straßenbegleitend Gehölze auf, die zum Teil aus größeren Bäumen bestehen auf. Diese sollen in großen Teilen erhalten werden. Im Bereich der Reuterstraße befinden sich heute leerstehende Gewerbegebäude, die einen sehr ungeordneten städtebaulichen Charakter entwickeln. Nach Abriss dieser Gebäude sollen hier in Ergänzung der bestehenden Straßenrandbebauung Wohnhäuser errichtet werden.

Der westliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1167 soll im Bestand gesichert werden. Entlang der Reuterstraße besteht eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere durch die Bebauung einer vorhandenen Baulücke. Im Eckbereich (westliche) Scheffel- / Reuterstraße befinden sich teilweise gewerbliche Nutzungen. Dieser Bereich soll ebenfalls in seiner heutigen Ausprägung gesichert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der bestehenden gewerblichen Nutzung und der bestehenden und geplanten Wohngebäude wird im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines Lärmgutachtens notwendig sein, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Aufgrund der bisherigen Flächennutzung ist die Erarbeitung bzw. Aktualisierung eines Altlastengutachtens notwendig. Ziel ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und die Berücksichtigung der Interessen der Betriebe.

Zur Zeit werden städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Diese müssen insbesondere die starke Topographie und die damit verbundenen Anforderungen an die Erschließung sowie die ggf. notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz berücksichtigen. Grundsätzliches Planungsziel ist die Vorbereitung eines attraktiven Wohnquartiers.

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden. Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen, sonstige Einrichtungen und ÖPNV-Haltepunkte sind gut erreichbar.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1167 um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und nicht die Zulässigkeit für ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerversammlung) im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan, der derzeit noch gewerbliche Baufläche darstellt, wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1167 im Wege der Berichtigung angepasst (Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 67B). Zukünftig wird der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbaufläche darstellen.

## **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 Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche wird die Stadtstruktur positiv beeinflusst. Das innerstädtische Quartier wird gestärkt und zukunftsfähig weiterentwickelt. Durch die Schaffung von Wohnraum für junge Familien können die planerischen Voraussetzungen für eine Verbesserung der Wanderungsbilanz geschaffen werden. Die urbanen Qualitäten werden attraktiv weiter entwickelt.

## **Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Planungskosten werden vom Projektträger übernommen.

## **Zeitplan**

Bürgerversammlung II. Quartal 2011  
Offenlegungsbeschluss IV. Quartal 2011  
Satzungsbeschluss I. Quartal 2012  
Rechtskraft I. Quartal 2012

## **Anlagen**

Anlage 1: Geltungsbereich