

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	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:	24.05.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0329/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.06.2017	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
29.06.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 774 - westlich Spitzenstraße - - Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Rückentwicklung des Planungsrechtes zur Ermöglichung von wohnbaulicher Entwicklung

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 774 –westlich Spitzenstraße– erfasst einen Bereich
 - zwischen dem Bahngelände im Norden und der Langerfelder Straße im Süden;
 - zwischen der Parksiedlung im Westen sowie der Spitzenstraße im Osten
 - angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 763 im Einmündungsbereich der Spitzenstraße in die Langerfelder Straße
 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
- Die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes 774 – westlich Spitzenstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtbezirk Langerfeld zwischen Langerfelder Straße und Bahngelände, sowie zwischen Spitzenstraße und Parksiedlung ohne den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 763, der westlich der Spitzenstraße und nördlich der Langerfelder Straße in deren Einmündungsbereich an den Bebauungsplan 774 angrenzt.

Ziel des 1989 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes 774 war laut Satzungsbeschluss (VO/1791/87) die Förderung der Einzelhandelskonzentration um den Langerfelder Markt sowie die Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen zur Erhaltung von Arbeitsplätzen.

Im Zuge ausbleibender Nachfrage nach gewerblichen Standorten wurden allmählich wohnbauliche Entwicklungskonzepte für möglich gehalten. Im Laufe der Jahre wurden mehrere Rahmenpläne vorgelegt und verwaltungsintern beraten, die von großflächigem Einzelhandel bis hin zu altengerechten Wohnkonzepten reichten. Dabei spielte immer auch die Verträglichkeit der Nachfolgenutzung mit den örtlichen Gegebenheiten eine Rolle, die letztlich gutachterlich nachgewiesen werden sollten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 774 passen nicht mehr zur aktuellen städtebaulichen Zielsetzung, die nun nach weitgehender Aufgabe der gewerblichen Nutzungen 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 (siehe dazu auch den am 12.02.2014 beschlossenen Rahmenplan in Anlage 03).

Zur Entwicklung des Gebietes hat es bereits mit einem interessierten Projektentwickler Gespräche gegeben. Dieser ist bereits Eigentümer der meisten Grundstücke. Sobald die Abstimmungen hinreichend konkret sind, soll durch ein neues Bebauungsplanverfahren Planungsrecht geschaffen werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan an das neue Plankonzept angepasst.

Ziel ist es, westlich der Spitzenstraße zwischen Bahnflächen und Langerfelder Straße ein attraktives Wohnquartier entstehen zu lassen. Dazu wird parallel zu dieser Vorlage der Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes 763 eingesteuert (VO/0328/17). Hier besteht das Interesse eines Bauträgers für eine im aufzuhebenden Planbereich 763 liegende Privatfläche, nach Aufhebung des Planes einen Bauantrag auf der Grundlage des § 34 BauGB zu stellen. Vorgesehen ist ein Konzept mit 12 Reihenhäusern, das angebunden an einer Privaterschließung analog der derzeit festgesetzten Erschließung in das Gelände hineinführen soll.

Die weitere langfristige Entwicklung im Bereich des Bebauungsplangebietes 774 hängt auch davon ab, ob die noch ansässigen Gewerbebetriebe im nord-westlichen Bereich am Standort verbleiben oder sich auf andere Standorte verlagern, da die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorgaben beachtlich sind, die einen ausreichenden Abstand zwischen Gewerbe und Wohnen vorschreiben bzw. den Vorsorgegedanken von gesundem Wohnen beinhalten.

Die bestehenden Betriebe genießen weiterhin Bestandschutz und werden durch das Aufhebungsverfahren nicht in ihren aktuellen Nutzungen eingeschränkt.

Auch zukünftig wird es Raum für gewerbliche / nicht gebietstypische Nutzungen geben, die sich mit dem Gesamtkonzept vereinbaren lassen. Dies betrifft insbesondere den Bereich entlang der Langerfelder Straße

Die nunmehr initiierte Aufhebung ist somit ein erster Schritt, mit dem eine Anstoßwirkung erzielt werden soll.

Das Verfahren kann nach § 13 BauGB im Sinne des Gesetzgebers als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da es sich lediglich um die Aufhebung des Planverfahrens handelt. Stellungnahmen können im Rahmen der Offenlage abgegeben 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 machen. 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	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mittels der Rückabwicklung des Planungsrechtes soll ein Signal gesetzt werden, um zukünftige städtebaulich Entwicklungsabsichten zu ermöglichen. Durch die vorgesehene wohnbauliche Nutzung wird dem entsprechenden Bedarf Rechnung getragen und der Abwanderungstendenz entgegengewirkt.

Kosten und Finanzierung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 774 entstehen der Stadt keine investiven Kosten.

Erforderlichen Untersuchungen sollen von den privaten Bauträgern übernommen werden. Dazu werden vertragliche Regelungen erforderlich werden.

Zeitplan

II. Quartal 2017	Aufstellungsbeschluss
IV. Quartal 2017	Offenlegungsbeschluss
II. Quartal 2018	Satzungsbeschluss
III. Quartal 2018	Rechtskraft

Anlagen

01 aufzuhebender Bebauungsplan 774 – westlich Spitzenstraße –

- 02 angrenzendes Planungsrecht
- 03 Rahmenplan
- 04 Demografie-Check