

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen           |
|   | Bearbeiter/in   | Uwe Graurock                             |
|   | Telefon (0202)  | 563 6621                                 |
|   | Fax (0202)  | 563 8419                                 |
|   | E-Mail  | uwe.graurock@stadt.wuppertal.de          |
|   | Datum:  | 19.01.2010                               |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0038/10</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität                        |
| <b>02.03.2010</b>   | <b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>                             | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>03.03.2010</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1149 V - Rheinische Str. / Linderhauser Str. -<br/>         (Spelleken II)<br/>         Neuaufstellung mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 59 B<br/>         - Aufstellungsbeschluss</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Wohnbauliche Nachnutzung einer aufbereiteten ehemaligen Gewerbefläche

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1149 V – Rheinische Str./ Linderhauser Str. - erfasst den Bereich eines Eckgrundstückes östlich der Grundstücke Linderhauser Str. 11 bis 25, westlich der Grundstücke Linderhauser Str. 34 und Rheinische Str. 25. und nördlich der Rheinischen Str. bis Haus Nr. 25 bis zur Straßengabelung Linderhauser Str. (Anlage 01).
2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1149 V – Rheinische Str./ Linderhauser Str. – für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 12 BauGB beschlossen.
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1149 V – Rheinische Str. / Linderhauser Str. - wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll gem. § 13 a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Bekanntmachung durchgeführt werden.
5. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 112/1 - Linderhauser Str. – wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den genannten Teilbereich beschlossen (Anlage 02).

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

### Planungsanlass:

Aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers soll für den beschriebenen Planbereich ein Satzungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Nachdem das Bauleitplanverfahren Nr. 1075 Spelleken Park im Bereich südlich der Rheinischen Str. rechtskräftig abgeschlossen wurde und das Projekt nunmehr realisiert wird, soll analog des Gesamtkonzeptes in einem weiteren Teilabschnitt auf der nördlich angrenzenden, freigeräumten Gewerbebrache eine weitere, von den Investoren des Spelleken Parkes geplante Baumaßnahme realisiert werden (Anlage 03 und 04).

Das zu beplanende Grundstück ist ca. 7.000 qm groß und liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 112/1 Linderhauser Str. mit der mittlerweile überholten und daher aufzuhebenden Festsetzung Gewerbe. Da es diesbezüglich keine gewerblichen Verwertungsinteressen gibt und im umliegenden Bereich bereits überwiegend Wohnbebauung realisiert wurde ist auch im verbleibenden Bereich von einem mittelfristigen Nutzungswandel von Gewerbe zu Wohnen bzw. Mischgebiet auszugehen. Die verbleibenden Kleinbetriebe behalten als nichtstörendes Gewerbe weiterhin Bestandsschutz. Möglicher Regelungsbedarf aufgrund des heranrückenden Wohnens wird im Zuge des Verfahrens gutachterlich untersucht werden.

### Planungsziel:

Nach dem zuletzt überarbeiteten Konzept ist eine aus dem Rahmenkonzept abgeleitete Straßenrandbebauung mit ca. 80 bis 100 Wohneinheiten entlang der Linderhauser Str. vorgesehen, die sich aus lärmschutzrechtlichen Gründen um die geplante Neuerschließung im Nordosten über Eck verlaufen soll. Im Kreuzungsbereich soll ein in der Geschossigkeit noch nicht festgelegtes, aber in der Höhe prägendes und architektonisch ansprechendes Kopfgebäude geplant werden. Dahinter liegend ein Parkinnenhof mit darunter liegender Tiefgaragenanlage, die an drei Stellen von der Rheinischen Str. aus erschlossen werden soll. Das in einer Bauträgermaßnahme vorgesehene Mischkonzept sieht barrierefreies Mehrgenerationenwohnen vor, das in einem parkähnlichen Innenhof über den vorgesehenen Tiefgaragen gelegen Aufenthaltsqualität bieten würde. Die konzipierten Zweispänner würden für ausreichende Belichtung und Besonnung sorgen, durch Aufzüge angedient werden und nach Süden orientierte Balkone anbieten. Entlang der Planstraße soll die angrenzende Gewerbebrache des Nachbargrundstückes durch eine Carportzeile abgegrenzt und durch Grün bzw. Baumbewuchs aufgewertet werden.

Die Straßenrandbebauung ist mit V Geschossen und geschlossener Bauweise mit Pultdach geplant, das Kopfgebäude von ursprünglich IV Geschossen soll nach letztem Stand um zwei Geschosse heraufgesetzt werden, um eine prägende und architektonisch ansprechende Situation zu schaffen, die das Gesamtprojekt wirtschaftlich darstellbar machen soll. Die

Wohnzeile entlang der Neuerschließung wurde nach Überarbeitung von Nord nach Süd in der Geschossigkeit abgestuft (von V bis auf III Geschosse mit Dachgeschoss) und mit zwei Einzelbaukörpern ein städtebaulich verträglicher Übergang zur südlich vorhandenen kleinteiligeren Baustruktur hergestellt.

#### Verfahrensart:

Da es sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung handelt, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Im vorliegenden Fall kann eine Gewerbebrache durch Wohngebäude reaktiviert werden.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet, da die Vorstellung des Gesamtkonzeptes bereits im Rahmen des abgeschlossenen Verfahrens und dazu noch im Gestaltungsbeirat erfolgte. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll gem. § 13 a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Bekanntmachung durchgeführt werden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist eingeschränkt durchzuführen. Aufgrund des bereits abgewickelten Verfahrens Nr. 1075 und des vorgelegten Gesamtkonzeptes kann von einer grundsätzlichen Zustimmung ausgegangen werden, da eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation zu erwarten ist. Eine weitergehende Abstimmung sowohl in städtebaulicher als auch in gestalterischer Hinsicht ist ohnehin im Rahmen des Gestaltungsbeirates im Zuge des Verfahrens vorgesehen.

Die immissionsschutzrechtliche Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen ist im Bestand als verträglich einzuschätzen, da keine im Sinne des Gewerbes störenden Betriebe vorhanden sind, sondern eher von mischgebietstypischen Störgraden auszugehen ist. Der Nachweis dazu wird im Laufe des Verfahrens erbracht werden. Details sind der Anlage zum Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung zu entnehmen (Anlage 05). Städtebaulicher Untersuchungsbedarf größeren Ausmaßes ist vorbehaltlich einer eingeschränkt durchzuführenden Trägerbeteiligung nach ersten Erkenntnissen nicht zu erwarten und wird ohnehin, wie in der Verpflichtungsvereinbarung festzulegen, seitens des Investors erbracht. Bezug nehmend auf die Vorlage VO/0301/08- Mehrwertzuwachsausgleich für Wuppertal bei der Ausweisung von Bauland- wird im Rahmen des Planverfahrens eine Verpflichtungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen, in dem sich dieser zur Übernahme der Entwicklungs- und Folgekosten verpflichtet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13 a BauGB an die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Planes Nr. 1149 V angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **Kosten und Finanzierung**

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten z.B. durch Erschließungskosten. In dem noch abzuschließendem Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Projekt verbundenen Kosten verpflichten.

#### **Zeitplan**

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss : | 1. Quartal 2010 |
| Offenlegungsbeschluss:  | 3. Quartal 2010 |
| Satzungsbeschluss:      | 2. Quartal 2011 |
| Rechtskraft:            | 3. Quartal 2011 |

## **Anlagen**

Anlage 01: Anlageplan mit Geltungsbereich

Anlage 02: Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 112/1 – Linderhauser Str. / (östl. Teil) –

Anlage 03: Gesamtkonzept Bebauung Spelleken

Anlage 04: Entwurfskonzept des Vorhabenträgers

Anlage 05: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung