

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.05.2012
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0349/12</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.06.2012</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>20.06.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>27.06.2012</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>02.07.2012</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1149 V - Rheinische Str. / Linderhauser Str. - (Spelleken II)</b> <b>mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 59 B</b> <b>- Satzungsbeschluss -</b>		

## Grund der Vorlage

Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohnungsbau

## Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1149 V – Rheinische Str. / Linderhauser Str. - wird begrenzt im Norden durch die nördliche Straßengrenze der Linderhauser Str., im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 139, im Süden durch die nördliche bzw. südliche Straßengrenze der Rheinischen Str. und im Westen durch eine gedachte Linie zwischen der südlichen Straßengrenze der Rheinischen Str. und der nördlichen Straßengrenze der Linderhauser Str., wie in der Anlage 03 zeichnerisch dargestellt.

2. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1149 V – Rheinische Str. / Linderhauser Str. - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt, wie in Anlage 01 näher dargelegt.

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1149 V – Rheinische Str. / Linderhauser Str. – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 02 beigefügt.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine geschlossene Wohnbebauung mit 64 Wohneinheiten entlang der Linderhauser Straße und drei einzelnen Baukörpern entlang der Rheinischen Str. zu errichten. Der Kreuzungsbereich der Linderhauser Straße mit der Rheinischen Straße soll durch ein Kopfgebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss betont werden. Die weitere Abfolge des Gebäudes entlang der Linderhauser Straße soll mit 3 Vollgeschossen mit und ohne einem Staffelgeschoss gestaltet werden. Die Grenzbebauung zur bisherigen gewerblichen Nutzung soll in geschlossener Bauweise entlang der Straße fortgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen im Bereich des Innenhofes untergebracht, der darüber begrünt werden soll. Die Andienung der Privaterschließung erfolgt über die Rheinische Str..

Nach mehrfacher Überarbeitung des Konzeptes und Behandlung im Gestaltungsbeirat wurde seitens des Vorhabenträgers ein Durchführungsvertrag vorgelegt, der die maßgebenden Detailregelungen enthält. Darin sind die gestalterischen Anforderungen in Form einer Strassenansicht als Vertragsbestandteil enthalten, die neben den Festsetzungen im Rechtsplan maßgebende Richtschnur für die Bauausführung sein soll.

Die im Zuge der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten keine wesentlichen Hinweise auf erforderliche Planänderungen. Die aus der Schallimmissionsprognose und der Geruchsstoffimmissionsprognose abgeleiteten Empfehlungen werden vor dem Hintergrund der Stellungnahme der IHK und den dort in Bezug auf die Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen geäußerten Bedenken aufgegriffen. Daraus abgeleitet resultiert bzgl. einer möglichen zukünftigen Konfliktvorbeugung zur benachbarten Lackieranlage eine Regelung im Durchführungsvertrag § 6, die die Errichtung eines Abluftkamines vor Bauausführung enthält. Dadurch werden trotz der überwiegenden städtebaulichen Entwicklung in Richtung Wohnen die verbleibenden Betriebe hinreichend abgesichert und das gesunde Wohnen dennoch ermöglicht. Näheres ist in der Begründung beschrieben.

Nach Vorlage des Durchführungsvertrages gem. § 12 BauGB sind die wesentlichen Vertragsinhalte, die über die Festsetzungen des Rechtsplanes hinausgehen, hinsichtlich der zeitnahen Umsetzung hinreichend gesichert, sodass der Satzungsbeschluss gefaßt werden kann.

Da der Flächennutzungsplan derzeit Gewerbe darstellt, ist die Berichtigung Nr. 59 B im Zuge der Anpassung in Wohnen nach Abschluss des Verfahrens vorgesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich um ein weithin aufgegebenen Gewerbestandort handelt.

## **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

Durch die Wiederaufwertung der Gewerbebrache wird eine Qualitätssteigerung des städtebaulichen Umfeldes erzielt.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung werden sämtlich durch den Vorhabenträger getragen.

### **Zeitplan**

3. Quartal 2012                      Rechtskraft der Planung

### **Anlagen**

- Anlage 01    Abwägungsvorschlag der Verwaltung
- Anlage 02    Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1149 V
- Anlage 03    Rechtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1149 V
- Anlage 04    Vorhaben- und Erschließungsplan mit Ansichten
- Anlage 05    besondere textliche Festsetzungen
- Anlage 06    Flächennutzungsplan Bestand
- Anlage 07    Flächennutzungsplan geplante Fassung
- Anlage 08    Legende zum FNP