

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen           |
|   | Bearbeiter/in   | Michael Foerster                         |
|   | Telefon (0202)  | 563 6696                                 |
|   | Fax (0202)  | 563 8419                                 |
|   | E-Mail  | michael.foerster@stadt.wuppertal.de      |
|   | Datum:  | 19.02.2015                               |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/1202/15</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität                        |
| <b>21.04.2015</b>   | <b>BV Oberbarmen</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>30.04.2015</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Bebauungsplan 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen -<br/>1. Änderung des Bebauungsplanes<br/>- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -</b> |   |  |

### Grund der Vorlage

Vorbereitung des letzten Bauabschnitts mit ca. 17 Einfamilienhäusern in der Nordspitze des Bergischen Plateaus. Gleichzeitig werden im gesamten Plangebiet die Festsetzungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Baugebieten und Grünflächen dem realisierten Ausbau angepasst.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - erfasst einen Bereich zwischen der Breslauer Straße im Westen, dem Schulzentrum Ost sowie der Langobardenstraße im Süden, den Böschungsf lächen zu den Grundstücken entlang der Straße Schwarzbach im Osten und reicht im Norden bis an die Weiherstraße bzw. Straße Am Diek heran - wie in den Anlagen 02 bis 04 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren 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.

4. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der Bebauungsplan 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - (besser bekannt unter dem Projektnamen Bergisches Plateau) wurde in den Jahren 2005 bis 2007 aufgestellt. Der Plan schaffte die Voraussetzungen für die Nachfolgenutzungen auf den längst aufgegebenen Eisenbahnflächen im östlichen Teil des Quartiers Wichlinghausen.

### Die bisherige Projektentwicklung

Die Realisierung dieses für Wuppertal und speziell für den Stadtteil Oberbarmen überaus wichtigen Bauprojekts wurde von Süden nach Norden sukzessive vorangetrieben. Zunächst schaffte das Bahn-Tochterunternehmen aurelis die erforderlichen technischen Ausbauten für Straßen und Kanäle sowie die Vorbereitungen der Baufelder. Dann im Jahre 2010 begann die Firma Deutsche Reihenhäuser AG mit ihren insgesamt 77 Reihenhäusern in kosten- und flächensparender Bauweise. Hinzu kam ein Bauprojekt der Firma Adams & Partner Wohnungsbau GmbH auf den Flächen im Westen zur Breslauer Straße hin mit einem Bauvolumen von 24 Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise.

Gleichzeitig wurden durch die Stadt die Arbeiten an den weitläufigen Grünflächen mit Spiel- und Bolzplatz sowie der Bau der Wege für die Nordbahntrasse durchgeführt. Auf einem noch unbebauten Grundstück im Anschluss an die Skatehalle Wicked Woods an der Langobardenstraße soll noch eine Tageseinrichtung für Kinder entstehen. Weitere Ergänzungen haben sich bereits durch die im Süden errichtete Nordbahn-Kapelle von Wichernhaus ergeben und ebenso ist auf die von der Stadt errichtete Trainingsanlage für den Parcoursport hinzuweisen, die bundesweit für Anerkennung gesorgt hat.

Im nördlichen Bauabschnitt folgte 2012 das Unternehmen Vista Reihenhäuser GmbH mit 89 Gebäuden, die als Doppelhäuser und Hausgruppen in kosten- und flächensparender Bauweise ausgeführt wurden. Das Unternehmen Adams & Partner erwarb nach der großen Nachfrage im ersten Bauabschnitt weitere Baugebietsflächen entlang der nördlichen Haupterschließung. Dort entstehen zurzeit weitere 22 Einfamilienhäuser, die fast bis an die nördliche Zufahrt zum Bergischen Plateau heranreichen. Ein weiterer Bauträger, die Firma Colemus Projektentwicklung GmbH schließt sich nördlich der Bebauung von Vista an. Dort entstehen zurzeit 16 Doppelhäuser bzw. Hausgruppen, die mit ihren Pultdächern das Haustypenspektrum weiter ergänzen. Dieser Bauträger soll nun auch den Zuschlag für den letzten Bauabschnitt mit 17 weiteren Häusern in die Nordspitze des Bergischen Plateaus erhalten.

Somit sind es in der Summe 245 Einfamilienhäuser auf den ehemaligen Flächen des Rangierbahnhofs Wichlinghausen. Der Stadtteil hat und wird weiter davon profitieren. Das Stadtumbauprojekt setzt wichtige Impulse für weitere Baumaßnahmen und Umbauten in den umliegenden Quartieren.

## Erfordernis der 1. Planänderung

Damit auch der letzte Bauabschnitt am Bergischen Plateau erfolgen kann, ist eine Änderung des Bebauungsplanes 1076 erforderlich. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Bebauungsplan in der Nordspitze gemischte Bauflächen (MI) vorgesehen hatte, da bei der Aufstellung des Planes ein Nutzungsmix aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen im Bereich des nördlichen Eingangsplatzes angestrebt wurde. Hierdurch sollte dem Eingangspatz eine besondere städtebauliche Bedeutung mit entsprechend frequentierten Nutzungen zukommen. Bei der Vermarktung der Flächen durch die Grundstückeigentümerin konnten hierfür allerdings keine Interessenten gewonnen werden. Deshalb soll nun eine der Mischgebietsflächen (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Hierzu noch der Hinweis, dass die Mehrzahl der dort geplanten Wohngebäude bereits auf Grundlage des gültigen Bebauungsplanes 1076 zugelassen werden können, um aber alle Vorhaben zu realisieren, ist die Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Ebenso werden die von den Erschließungsstraßen geprägten Platzflächen dem öffentlichen Bedarf angepasst. Die Lage und Höhe der dort unmittelbar anschließenden Gebäude bleibt unverändert, damit der Eingangsbereich entsprechend baulich eingefasst werden kann.

Im Zuge dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes 1076 werden für den gesamten Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen an den realisierten Ausbau der Straßen, der Grünflächen und der Baugebiete angepasst. Es sind keine gravierenden Änderungen, die in das Grundgefüge des Bebauungsplanes eingreifen. So wurde beispielsweise die Lage des Bolzplatzes im Süden in der Weise optimiert, dass die Spielfläche näher an die Einrichtungen von Wichernhaus (Trassen-Café und Skaterhalle) verschoben wurde. Ebenso wurde im südlichen Zufahrtbereich der Kurvenradius zur Langobardenstraße korrigiert. Aber auch in der Nordspitze konnte durch den vom Bebauungsplan abweichenden Ausbau eine breitere Geh- und Radwegefläche für die Nordbahntrasse angelegt werden. Die einzelnen Änderungen sind in der Planbegründung (Anlage 01) erläutert.

Somit kann die erste Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der öffentlichen Auslegung unmittelbar beteiligt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieser bereits in der gültigen Fassung Wohnbaufläche beinhaltet.

Für die Planänderung ist ein straffer Zeitplan vorgesehen, damit das Gesamtprojekt kurzfristig zum Abschluss gebracht werden kann. Denn erst wenn die überwiegende Anzahl der Gebäude im letzten Bauabschnitt errichtet worden sind, können die öffentlichen Straßen- und Platzflächen einschließlich der Wegeflächen für die Nordbahntrasse endgültig ausgebaut werden.

## **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

Das Stadtumbauprojekt Bergisches Plateau hat wesentliche Bedeutung für das Image des Stadtquartiers Wichlinghausen und hat nicht zuletzt zu einem spürbaren Zuzug von Bewohnern, insbesondere Familien mit Kindern in den Stadtteil gesorgt.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

### **Zeitplan**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss | 2. Quartal 2015 |
| Auslegung der Planentwürfe              | 2. Quartal 2015 |
| Satzungsbeschluss                       | 3. Quartal 2015 |
| Rechtskraft                             | 4. Quartal 2015 |

### **Anlagen**

- 01 – Planbegründung
- 02 – Planentwurf 1076 Teil 1
- 03 – Planentwurf 1076 Teil 2
- 04 – Planentwurf 1076 Teil 3