

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8419 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.01.05
	Drucks.-Nr.:	VO/3544/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.02.2005	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
02.02.2005	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Entscheidung
Gewerbe- und Wohnpark - Spelleken - in Wuppertal Oberbarmen		
Vorklärung der inhaltlichen Konzeption		

Grund der Vorlage

Vorklärung der inhaltlichen Konzeption

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung auf Grundlage des in der Anlage 02 dargestellten städtebaulichen Konzeptes weiterzuentwickeln sowie eine Planungsvereinbarung mit dem Projektentwickler abzuschließen.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Der projektierte Gewerbe- und Wohnpark –Spelleken- umfasst den Bereich der Firma Spelleken Nachf. Lufttechnik GmbH in Wuppertal Oberbarmen, gelegen im Kreuzungsbereich der Linderhauser Straße und der Rheinischen Straße.

Bei den Flächen handelt es sich um ehemals gewerblich / industriell genutzte Bereiche, die aufgrund des Konkurses des Betriebes brachgefallen sind. Eine adäquate und gebietsverträgliche Nachfolgenutzung konnte bislang nicht neu etabliert werden. Gründe hierfür sind vornehmlich die veränderten Rahmenbedingungen im produzierenden Sektor, in dem ins-

gesamt ein Schrumpfungsprozess zu verzeichnen ist, und zum anderen die ungünstigen immissionsrechtlichen / bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten im Planbereich. Zudem erschweren die bautechnischen Gegebenheiten der vorhandenen Gewerbehallen eine Umnutzung / Teilnutzung, da die Hallen nach Aussage der WiBeFö zur Teilung in separat nutzbare Bereiche ungeeignet sind.

Der Planbereich ist dadurch gekennzeichnet, dass intensiv gewerblich-industriell genutzte Bereiche dicht an wohnbaulich genutzte Bereiche angrenzen. Hieraus ergeben sich immissionsschutzrechtliche Einschränkungen / Beschränkungen, die eine Nachfolgenutzung, trotz des vorhandenen verbindlichen Baurechtes durch die Bebauungspläne Nr. 112/1 und Nr. 624, zunehmend unwahrscheinlich erscheinen lässt.

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich das städtebauliche Umfeld zugunsten einer intensiv gewerblichen Nutzung verändern wird und damit u. U. immissionsschutzrechtliche Hemmnisse entfallen, muss die zukünftige städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Spellekengrundstückes neu überdacht werden. Hierzu wurde im Auftrage des Konkursverwalters von der Firma EVA (Entwicklung & Verwertung von Anlagevermögen) in Zusammenarbeit/Abstimmung mit dem R 101 ein Nachnutzungskonzept unter dem Begriff „Spelleken-Park“ erarbeitet (siehe Anlageplan 02). In diesem ist die städtebauliche Situation völlig losgelöst von der ursprünglichen Struktur betrachtet und neu geordnet worden. Die Planung sieht dabei einen Mix von Gewerbeflächen im Norden sowie Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau auf der südlichen Teilfläche vor. Im Bereich der gewerblichen Planungen ist an wohnverträgliche kleinere gewerbliche Nutzungen gedacht. Einzelhandelnutzungen sollen nicht zum Zuge kommen.

Da das entwickelte Baukonzept nicht mit den Regelungen der derzeit geltenden Bebauungspläne übereinstimmt, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die Planung umsetzen zu können.

Es ist vorgesehen, möglichst frühzeitig mit der EVA eine Planungsvereinbarung abzuschließen. Die Kosten des Verfahrens und die Kosten zur Umsetzung der Planung hat der Projektträger zu tragen.

Kosten und Finanzierung

Die derzeitige Erschließungssituation Linderhauser Straße ist unzureichend. Ein Ausbau der Straße in den nächsten Jahren ist dringend erforderlich. Erschließungsbeiträge können hierfür erhoben werden.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01 – Bestandsplan

Anlage 02 – städtebauliches Konzept