

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Dieter Bieler-Giesen
	Telefon (0202)	563 6258
	Fax (0202)	563 8418
	E-Mail	dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.03.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0313/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.04.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.04.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1076 -Rangierbahnhof Wichlinghausen- -Bebauungsplan-</b>		

### Grund der Vorlage

### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen-

### Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung des Bauleitplanes Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen- (Bebauungsplan) wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
2. Der Geltungsbereich des Bauleitplanes Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen- (Bebauungsplan) umfasst die Fläche des ehemaligen Rangierbahnhofes Wichlinghausen östlich der Breslauerstraße, südlich der Straße am Diek, westlich der Straße Schwarzbach und der Langobardenstraße. Der Planbereich ist in der Anlage 1 in einem Übersichtsplan näher kenntlich gemacht.
3. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB soll durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren Nr. 903 –Bahnhof Wichlinghausen- vom 4.9.1989 wird aufgehoben.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

### **1. Planungsstand**

Die Stadt und die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West ( [www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de) ) haben ihre Bereitschaft für eine aktive Entwicklung des Rangierbahnhofes Wichlinghausen zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort erklärt. Der Rangierbahnhof Wichlinghausen, als innerstädtische Brache, ist zusammen mit der Umnutzung der ehemaligen Seifenfabrik Luhns ein zentrales Projekt für die Stadtteilentwicklung in Wichlinghausen und Oberbarmen.

Die Bezirksvertretung Oberbarmen hat den ‚Perspektivenplan Umfeld Bahnhof Wichlinghausen‘ (VO/1903/03) am 7.10.2003 einstimmig „wohlwollend“ zur Kenntnis genommen. In der Perspektivplanung ist die Fläche des Rangierbahnhofes als Potential für Wohnungsbau in Verbindung mit Mischnutzungen enthalten.

Aufgrund der Größe der Fläche, die mit ca.133.000 m<sup>2</sup> eines der größten Entwicklungspotentiale in Wuppertal darstellt, ist es möglich, einen ausstrahlungsfähigen, eigenständigen Wohnstandort mit innovativen, innerstädtischen Wohnformen zu entwickeln, von dem Impulse für den ganzen Stadtteil ausgehen. Der größte Teil der Fläche, die ehemaligen Gleisanlagen, sind nahezu eben und eignen sich aus dieser Perspektive hervorragend für eine Bebauung. Ergänzend sind öffentliche Grünflächen zur Qualitätssteigerung der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen von sehr hoher Bedeutung. Neben hochwertigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist der Standort besonders geeignet für gemischt genutzte Objekte und für besondere Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenhäuser mit flexiblen Grundrissen, Wohnprojekte mit älteren Menschen oder Behinderten). Folgende Umfeldqualitäten sind zu nennen:

- Stadtteilzentren Berliner Straße und Wichlinghauser Markt
- Nahversorgungszentrum Am Diek
- zahlreiche Schulen und Kindertagesstätten
- Gute Autobahnanbindung zur A1/A46
- Jugendzentren
- Städtisches Altenpflegeheim Am Diek
- Sehr gute ÖPNV-Verbindungen
- Landschaftsraum „Nächstebrecker Berg“ mit ausgedehnten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Am Diek oder über die Weiherstraße. Eine kleine südliche Teilfläche soll über die Langobardenstraße und die Straße Schwarzbach angebunden werden. Ziel der Planung ist es, die heutige isolierte Insellage der Bahnfläche aufzuheben und für Fußgänger und Radfahrer sowohl in Nord-Süd, als auch in Ost-West-Richtung Verbindungen zu ermöglichen.

Der aktuelle Planungsstand ist im ‚Städtebaulichen Strukturkonzept‘ (Anlage 2) dargestellt.

Um den Standort mit einem profilierten Vermarktungskonzept erfolgreich umsetzen zu können, hat die aurelis eine Standort- und Marktanalyse in Auftrag gegeben, mit dem die Bedarfssituation und das Nachfragepotential ermittelt werden. Der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität des zukünftigen Standortes entsprechend sollen auch eine neue Standortbezeichnung und ein eigenes Logo entwickelt werden. Die Anforderungen des Wuppertaler Wohnungsmarktes sind bereits mit dem Wohnbauforum Wuppertal, dem Zusammenschluss der in Wuppertal engagierten Bauträger, erörtert worden.

### **2. Bürgerbeteiligung als moderierter Beteiligungs- und Diskussionsprozess und städtebauliche Mehrfachbeauftragung**

Die aurelis und die Stadt Wuppertal werden mit Unterstützung eines externen Büros einen kommunikativ angelegten und moderierten Beteiligungs- und Diskussionsprozess anbieten. Aufgrund der besonderen Bedeutung des Planungsraumes für die Stadtteilentwicklung Wichlinghausen ist es wichtig, sowohl die interessierten Bürgerinnen und Bürger als auch die wichtigen Akteure des Stadtteils in den Planungsprozess einzubinden. Hierzu zählen besonders auch die benachbarten Eigentümer und Gewerbetreibenden. Ziel der Bürgerbeteiligung ist es, detailliert über das Planungsvorhaben zu informieren und die Wünsche und Vorstellungen der Anlieger und der Bürgerschaft möglichst weitgehend im Entwurfsprozess zu berücksichtigen. Aufgrund der bisher isolierten Lage der Fläche soll der Beteiligungsprozess auch dazu beitragen, dass die Fläche von der Bevölkerung positiv wahrgenommen wird und die neu entstehenden öffentlichen Räume von der Bevölkerung angenommen werden.

Den Auftakt und den Abschluss des Beteiligungsprozesses bildet jeweils die Durchführung eines öffentlichen Bürgerforums. Das erste Bürgerforum dient der Information interessierter Bürgerinnen und Bürger über das geplante Vorhaben, der Sammlung von Anregungen aus der Bürgerschaft und die Konstituierung des prozessbegleitenden Workshops. Im zweiten Forum werden die Ergebnisse der Workshop-Veranstaltungen und der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung präsentiert und öffentlich zur Diskussion gestellt. Betroffene Eigentümer, Einzelhändler, relevante Akteure des Stadtteils und engagierte Bürger sollten im Workshop vertreten sein und damit die Möglichkeit erhalten, die Inhalte der Planung intensiv zu erörtern und mit zu gestalten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in diesen Beteiligungsprozess integriert.

Eingebettet in die Bürgerbeteiligung wird eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, die mindestens drei Planungsbüros mit Arbeitsschwerpunkt im Städtebau umfassen soll. Ziel ist es, einen qualitativ hochwertigen städtebaulichen Rahmenplan als Grundlage für den Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Mehrfachbeauftragung soll im II./III. Quartal 2005 durchgeführt werden. Die aurelis wird in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Büro mit der Organisation und Durchführung beauftragen. Stadt und aurelis entwickeln auf der Grundlage der ersten Ergebnisse der Prozess begleitenden Bürgerbeteiligung das vorliegende städtebauliche Strukturkonzept weiter, das dann als Grundlage für die Mehrfachbeauftragung verwendet wird.

Die insgesamt entstehenden Planungskosten werden auf der Grundlage einer vorliegenden Planungsvereinbarung von der aurelis übernommen.

### **3. Städtebaulicher Vertrag und Investorenwettbewerbe**

Die Stadt und die Aurelis beabsichtigen, die Realisierung der Planung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der städtebauliche Vertrag wird nach der Offenlegung des B-Planes und vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Die Kosten der Umsetzung der Standortentwicklung, insbesondere für die Erschließungsstraßen, die öffentlichen Fuß-/Radwege und die öffentlichen Grünflächen werden nicht von der Stadt getragen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sollen für die einzelnen Baufelder Investorenwettbewerbe ausgeschrieben werden. Auf der Grundlage der städtebaulichen Grundkonzeption werden verbindliche Gestaltungskriterien vorgegeben, um eine hohe architektonische Qualität sicherzustellen.

### **4. Flächennutzungsplan und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für das Bauleitplanverfahren Nr. 903**

Im Flächennutzungsplan ist eine großflächige Wohnbaufläche dargestellt. Das städtebauliche Strukturkonzept beinhaltet für den Großteil der Fläche den Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Um eine abgestufte Gliederung der Wohnbaufläche zu den gewerblichen Nutzungen im Süden und Westen der Fläche herzustellen, sind dort gemischte Nutzungsstrukturen zu entwickeln. Der Größe des Bereiches entsprechend werden die baulichen Nutzungen durch öffentliche und ggf. private Grünflächen gegliedert. Die zukünftigen Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf dieser Grundlage aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren Nr. 903 –Bahnhof Wichlinghausen- vom 4.9.1989 wird aufgrund der neuen städtebaulichen Zielsetzung aufgehoben.

### **5. Eisenbahnrechtliches Entwidmungsverfahren**

Parallel zur Bauleitplanung veranlasst die aurelis das eisenbahnrechtliche Entwidmungsverfahren, das spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein muss. Im gültigen Gebietsentwicklungsplan ist in der Bahnhofsfläche ein Schienenweg dargestellt. Über die Entbehrlichkeit dieser Darstellung besteht eine Vereinbarung zwischen Stadt und Bezirksregierung.

### **6. Umweltbericht und Fachgutachten**

Ein ‚Vorläufiger Umweltbericht zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen-‘ ist als Anlage 3 beigefügt. Hier finden sich Aussagen zum Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Darüber hinaus erforderliche Fachgutachten sind u.a.:

- Verkehrstechnische Vorplanung (in Bearbeitung)
- Standort- und Marktanalyse (in Bearbeitung)

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der notwendigen Untersuchungen und planungsbezogenen Dienstleistungen trägt die Eigentümerin aurelis. Der Stadt entstehen keine Kosten.

### **Zeitplan**

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Offenlegungsbeschluss: | 1. Quartal 2006 |
| 2. Satzungsbeschluss      | 3. Quartal 2006 |
| 3. Rechtskraft            | 4. Quartal 2006 |

### **Anlagen**

- 01 Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen- mit der Abgrenzung des Planbereiches
- 02 Städtebauliches Strukturkonzept für den Rangierbahnhof Wichlinghausen
- 03 Vorläufiger Umweltbericht zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1076 –Rangierbahnhof Wichlinghausen-