

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	06.06.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0207/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.07.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.09.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1075 -Spelleken Park- Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Städtebauliche Neugliederung von brachgefallenen Gewerbeflächen im Bereich Linderhauser Straße / Rheinische Straße

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne Nr. 1075 (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) erfasst einen Bereich, welcher im Norden durch die Wittener Straße und der Linderhauser Straße, im Osten durch die Lüneburger Straße, im Süden durch die Hannoverstraße und im Westen durch die Straße Am Eckstein begrenzt wird, wie in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1075 –Spelleken Park- wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 2(1) BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1075 –Spelleken Park- wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 2(1) BauGB beschlossen.

### 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 größtenteils brachgefallen sind. Eine adäquate und gebietsverträgliche Nachfolgenutzung konnte bislang nicht etabliert werden. Gründe hierfür sind vornehmlich die veränderten Rahmenbedingungen im produzierenden Sektor, in dem insgesamt 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 eher 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 im Sinne des vorhandenen verbindlichen Baurechtes durch die Bebauungspläne Nr. 112/1 und Nr. 624 zunehmend unwahrscheinlich erscheinen lässt. Der Bebauungsplan Nr.112/1 setzt den nördlichen Projektbereich als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzung fest, während der Bebauungsplan Nr. 624 den südlichen Projektbereich als Gewerbe und Industriegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich emissionsträchtiger Betriebe festsetzt.

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 der Stadt Wuppertal 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 Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten auf der südlichen Teilfläche vor. Denkbar wären für einen Teilbereich auch altengerechte Wohnungen / betreutes Wohnen. Für die geplante Wohnbebauung ist ein öffentlicher Kinderspielplatz innerhalb der Planung berücksichtigt worden. Im Bereich der gewerblichen Planungen ist an wohnverträgliche kleinere gewerbliche Nutzungen gedacht. Einzelhandelsnutzungen sollen nicht zum Zuge kommen.

Das Bebauungskonzept wurde bereits in einem ersten Schritt der Bezirksvertretung Oberbarmen als auch dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing zur Vorklärung der inhaltlichen Konzeption vorgestellt (VO/3544/04). Aufgrund der positiven Beschlussempfehlung der Bezirksvertretung und der ebenso positiven Beschlussfassung des Ausschusses erfolgt nun der Aufstellungsbeschluss im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB.

Da das entwickelte Bebauungskonzept nicht mit den Regelungen des für den Planbereich geltenden Bebauungsplanes Nr. 624 übereinstimmt (Bereich südlich der Rheinischen Straße), ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zumindest für diesen südlichen Bereich erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 112/1, in dessen Geltungsbereich der nördliche Teil der Planung fällt (Bereich nördlich der Rheinischen Straße), muss hingegen nicht notwendigerweise geändert werden, da die Abweichungen des Bebauungskonzeptes zu den Regelungen des Planes eher geringfügig

sind und wohl im anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt werden können.

Es ist vorgesehen, mit der EVA einen städtebaulichen Vertrag über die Gesamtmaßnahme abzuschließen. Die Kosten des Verfahrens und die Kosten zur Umsetzung der Planung hat der Projektträger zu tragen.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Verfahrens und die Durchführung der Maßnahme trägt der Projektentwickler.

### **Zeitplan**

- 1. Quartal 2006 –Offenlegungsbeschluss
- 3. Quartal 2006 –Satzungsbeschluss
- 3. Quartal 2006 -Rechtskraft

### **Anlagen**

- Anlage 01 –Geltungsbereich der Planung
- Anlage 02 –Städtebauliches Rahmenkonzept
- Anlage 03 –voraussichtlicher Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung