

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 5643 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.08.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0924/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.09.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.09.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>21.09.2005</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.09.2005</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 543 A - Clarenbachstraße -          Satzungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes          Aufhebung des Aufstellungs- sowie Offenlegungsbeschlusses zur          Flächennutzungsplanänderung          Priorität 1</b>		

### Grund der Vorlage

Behandlung der Anregungen  
 Satzungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche wie sie sich aus der Kurzbegründung und der Anlage 03 ergibt.
2. Der Aufstellungs- sowie der Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung werden aufgehoben.
3. Die vorgebrachten Anregungen zur ersten Änderung des Bebauungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
4. Die erste Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB ist beigelegt.

### Unterschrift

Uebrick

## Begründung

Der Bereich der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 A – Clarenbachstraße – umfasst das Gelände der ehemaligen Firma Devalit. Der Geltungsbereich wird durch die Kreuzstraße, den öffentlichen Fußweg, die Clarenbachstraße und durch die Grundstücke zur Clarenbachstraße 34 a/b begrenzt.

Am 11.12.2000 fasste der Rat der Stadt Wuppertal den Aufstellungsbeschluss zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 543 A – Clarenbachstraße – mit dem Ziel, für die ehemalige Betriebsfläche der Firma Devalit planungsrechtlich eine wohnbauliche Nutzung zu ermöglichen.

Das bereits vor einigen Jahren aufgegebene Betriebsgelände zwischen der Kreuzstraße und der Clarenbachstraße konnte nach Angaben des Eigentümers trotz intensiver Bemühungen keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Gründe hierfür sind einerseits auf das dichte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit den damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen zurückzuführen, andererseits ist der Sanierungsaufwand für die teilweise abgängigen Gebäude wirtschaftlich nicht tragbar.

Das Baukonzept sieht die Errichtung von insgesamt 33 zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern und 1 Gebäudekomplex an der Kreuzstraße vor.

Das neu entstehende Wohngebiet passt sich trotz des südlich angrenzenden Gewerbes gut in das Quartier ein:

- nordwestlich grenzt ein allgemeines Wohngebiet und
- nordöstlich ein stark durch wohnbauliche Nutzung geprägtes Mischgebiet an.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Februar 2001 statt. Die Bürgerdiskussion wurde am 17.06.2003 durchgeführt. Die Offenlage des Planes erfolgte vom 16.08 bis 16.09.2004.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung und des Lärmgutachtens sind bereits zum Offenlegungsbeschluss in die Abwägung eingestellt worden. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen dem südl. angrenzenden Gewerbe und dem neu entstehenden Wohngebiet resultiert daraus.

Über den Bebauungsplan hinausgehende Details hinsichtlich der Herstellung und Unterhaltung der Erschließungsflächen einschließlich der Lärmschutzwand werden in einem Erschließungsvertrag geregelt. Dieser wird z. Z. erarbeitet. Ziel einer noch vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschließenden Planungs- und Realisierungsvereinbarung ist es, eine Übereinkunft bezüglich der Lärmschutzmaßnahmen zur gegenseitigen Absicherung zwischen dem Investor, dem angrenzenden Gewerbebetrieb und der Stadt Wuppertal zu treffen. Diese Vereinbarung soll über die Sicherstellung im Rechtsplan hinaus dazu dienen, einerseits den Bestandsschutz des benachbarten Unternehmens zu gewährleisten, andererseits unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung zu ermöglichen.

Da sich aus den Anregungen zur Offenlage keine die Grundzüge der Planung betreffenden Planänderungen ergeben haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Im seit dem 17.01.2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche dieser Bebauungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt. Da sich die Festsetzung eines Allg. Wohngebiets im Bebauungsplan aus der Darstellung eines Mischgebiets im Flächennutzungsplan entwickeln lässt, kann nun das für den „alten“ FNP 67 begonnene Änderungsverfahren abgebrochen werden, d.h. der Aufstellungs- sowie Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wird mit dieser Vorlage aufgehoben.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie eine Unterhaltungskostenpauschale übernimmt der Investor des Vorhabens. Weitere Einzelheiten auch zum Übergang der Erschließungsanlagen in das städtische Eigentum regelt der Erschließungsvertrag.

## **Anlagen**

- 01 eingegangene Anregungen
- 02 Behandlung der Anregungen
- 03 Begründung zum Bebauungsplan
- 04 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 05 Rechtsplan (2 Planteile)
- 06 Auszug aus dem Rechtsplan, Bereich der ersten Änderung