

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8419 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.01.2007
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0009/07</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.02.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.03.2007</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1075 -Spelleken Park- (Bebauungsplan, beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) -Offenlegungsbeschluss-</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan soll der ehemalige Gewerbestandort im Bereich der Rheinischen Straße / Linderhauser Straße (ehem. Fa. Spelleken) zu einem Wohngebiet umgewandelt werden.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1075 – Spelleken Park – 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 03 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1075 – Spelleken Park – wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1075 – Spelleken Park – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
4. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden; die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) finden insoweit keine Anwendung.

## **Einverständnisse**

Entfällt

## **Unterschrift**

Peter Jung

## **Begründung**

Mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 1075 –Spelleken Park- sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des brachgefallenen Gewerbegebietes im Bereich der Linderhauser Straße / Rheinische Straße geschaffen werden, da trotz der Bemühungen seitens der Grundstückseigentümer und der Stadt, hier keine adäquate gewerbliche Nachfolgenutzung etabliert werden konnte.

Der nun schon über Jahre zu verzeichnende Leerstand und die Verwahrlosung des Geländes (starker Vandalismus) stellt sich im zunehmenden Maße als ein städtebaulicher Misstand dar, dem nun über eine nicht gewerbliche Nachfolgenutzung des Gebietes begegnet werden soll. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser) ergänzt durch einen Geschosswohnungsbaukomplex, welcher wohnverträgliche kleinteilige gewerbliche Flächen in dem Erdgeschossbereich beinhalten soll. Für dieses Nutzungskonzept konnte ein Projektentwickler / Bauunternehmen gefunden werden, der auf Basis eines zwischen den Planungsbeteiligten abgestimmten konkreten städtebaulichen Entwurfes die Planung umsetzen will. Der Grundstücksankauf durch den Projektentwickler ist bereits erfolgt; mit den Abbruchmaßnahmen des Altbestandes soll in Kürze begonnen werden.

Der Geltungsbereich der Planung erfasst dabei neben den brachgefallenen Gewerbeflächen zudem weitere angrenzende Grundstücke, die zur Planung in einem städtebaulichen Zusammenhang stehen. Die Planabgrenzung ist diesbezüglich so gefasst worden, dass durch den neuen Bebauungsplan Nr. 1075 – Spelleken Park - der derzeit bestehende Bebauungsplan Nr. 624 –Wilhelmshavener Straße- in Gänze ersetzt wird. Der Bebauungsplan Nr. 1075 wird hierbei den überwiegenden Teil der Grundstücke im Geltungsbereich der Planung hinsichtlich der zulässigen Grundstücksnutzungen neu gliedern.

Das Verfahren soll gemäß den Regelungen für das beschleunigte Verfahren (§ 13a BauGB) durchgeführt werden, da der Kernpunkt der Planung die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches darstellt. Die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB (u.a. die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>) sind erfüllt.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Projektentwickler trägt die Planungskosten und die Kosten der Umsetzung der Planung

## **Zeitplan**

- 1. Quartal - Offenlegung
- 3. Quartal - Satzungsbeschluss und Rechtskraft

## **Anlagen**

- Anlage 01 – Ergebnisbericht der frühzeitigen Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung
- Anlage 02 – Begründung
- Anlage 03 – Rechtsplan
- Anlage 04 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 05 – Geländeschnitte