

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Dieter Bieler-Giesen
	Telefon (0202)	563 6258
	Fax (0202)	563 8418
	E-Mail	dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.09.2007
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0634/07</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>16.10.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.10.2007</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>31.10.2007</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>05.11.2007</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - Satzungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen – soll die Folgenutzung für den ehemaligen Rangierbahnhof Wichlinghausen vorbereitet werden. Erforderlich sind der Satzungsbeschluss, der Beschluss der vereinfachten Änderung und die Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - erfasst einen Bereich, wie er sich aus der Anlage 01 ergibt und dort zeichnerisch dargestellt ist. Die Verkleinerung des Geltungsbereiches wird im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1076 – Rangierbahnhof Wichlinghausen – gemäß § 13 BauGB beschlossen (siehe Punkt 3).
2. Die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens geäußerten Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 1076 – Rangierbahnhof Wichlinghausen – werden entsprechend den Empfehlungen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 05 dargelegt sind, behandelt.
3. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1076 – Rangierbahnhof Wichlinghausen wird über die Verkleinerung des Geltungsbereiches hinaus gemäß § 13 BauGB beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr.1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage 03 beigefügt. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist als gesonderter Teil der Begründung der Vorlage als Anlage 04 beigefügt.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Peter Jung

## **Begründung**

Die Stadt Wuppertal hat am 12.4.2005 (Drs. VO/0313/05) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung wurde im Mai und Oktober 2005 vorgenommen. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden erfolgte in dem Zeitraum von Juni bis August 2005.

Die Offenlage ist in der Zeit vom 12.3.2007 bis zum 16.4.2007 erfolgt.

Da sich nach der Offenlage Änderungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren, ergeben haben, wurde für die geänderten Teilbereiche eine erneute Beteiligung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Alle von den Änderungen betroffenen Beteiligten hatten die Möglichkeit, ihre Einwendungen und Stellungnahmen in der Zeit vom 16.8.2007 bis zum 31.8.2007 abzugeben.

Die Planung konnte daraufhin nunmehr soweit konkretisiert werden, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen - erfolgen kann.

## **Städtebauliche Begründung**

Der Rangierbahnhof Wichlinghausen, als innerstädtische Brache, ist ein zentrales Projekt für die Stadtteilentwicklung in Wichlinghausen und Oberbarmen. Die Stadt und die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, Region West, haben die aktive Entwicklung des Rangierbahnhofes Wichlinghausen zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort begonnen. Die Schaffung von Planungsrecht durch das Bauleitplanverfahren Nr. 1076 wird von einer intensiven Projektentwicklung seitens der Eigentümerin begleitet. Mit dem Markennamen **„Bergisches Plateau“** hat die aurelis im Juli 2007 die aktive Vermarktung der Fläche bei Bauträger- und Wohnungsbaugesellschaften eingeleitet.

Aufgrund der Größe der Fläche, die mit ca. 12,6 ha 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, der Bereich der ehemaligen Gleisanlagen, ist nahezu eben und eignet sich insoweit hervorragend für eine Bebauung. Ergänzend sind öffentliche Grünflächen zur Qualitätssteigerung der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen von sehr hoher Bedeutung. Neben hochwertigen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ist der Standort aufgrund der integrierten und gut erschlossenen Lage besonders geeignet für gemischt genutzte Objekte und für besondere Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenhäuser mit flexiblen Grundrissen, Service-Wohnen für ältere Menschen, Wohnprojekte mit älteren Menschen oder Behinderten).

Um die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen, wurden zwischen der Stadt und der aurelis die „Qualitätsleitlinien für das Wohngebiet Bergisches Plateau“ entwickelt, die den visuellen Zusammenhalt der verschiedenen Bautypologien und Außenräume definieren. Diese Zielsetzungen werden bis zum Beschluss der Satzung in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der aurelis verbindlich festgelegt.

Die aurelis verpflichtet sich mit dem städtebaulichen Vertrag, für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1076 mit WA und MI festgesetzten Baufelder ausschließlich Wohnbebauung zu entwickeln, die den Qualitätsleitlinien für das ‚Bergische Plateau‘ (siehe Anlage 06) entspricht. Die aurelis verpflichtet sich darüber hinaus, die Qualifizie-

rung der Baufelder in Kooperation mit der Stadt sicherzustellen und die vertraglichen Bindungen an die kaufenden Wohnungsbaugesellschaften (Rechtsnachfolger) weiterzugeben.

Die Anbindung und Gliederung des neuen Quartiers in Nord-Süd-Richtung leistet in Anlehnung an den Verlauf der ehemaligen Gleistrasse ein 15 Meter breiter leicht geschwungener Grünzug, der die Haupteerschließungsachse begleitet und in dem auch die geplante, gebietsübergreifende Fuß- und Radwegeverbindung, mit Anbindungsmöglichkeit an die Rheinische Strecke und die Kohlenbahn, geführt wird. Dieser Grünzug bietet eine eindeutige städtebauliche Orientierung für das neue Gebiet. Gleichzeitig sichert er eine bemerkenswerte Qualität: die Fernblicke nach Norden und Süden auf die begrünten Hänge des Wuppertals. So erhält das Gebiet eine unverwechselbare Standortqualität. Anfang und Ende dieses Nord-Süd-Grünzugs bilden zwei städtebaulich markante Punkte: Im Norden der Gebieteingang mit einer platzförmigen, städtisch geprägten Eingangssituation im Bereich ‚Am Diek/ Weiherstraße‘. Im Süden weitet sich der Grünzug zu einer großzügigen öffentlichen Grünfläche.

Das Projekt ‚Rheinische Strecke‘, für das die Stadt Wuppertal im Juni einen Grundförderantrag gestellt hat, verläuft von Norden nach Süden durch den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit seinen Festsetzungen die Anforderungen dieses Projektes. Der regional bedeutsame Radweg kann innerhalb des 15 Meter breiten Grünzuges angelegt werden und erhält mit der Platzgestaltung im Bereich ‚Am Diek‘ einen attraktiven urbanen Akzent.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von Norden und Süden jeweils nach dem Schleifenprinzip. Damit werden Durchgangsverkehre ausgeschlossen. Eine schrittweise Entwicklung wird durch zwei Anknüpfungspunkte ermöglicht. Von diesen Schleifen zweigen als kurze Stiche private Wohnwege ab, die die einzelnen Nachbarschaften erschließen. Der Bezirksvertretung Oberbarmen wird eine Beschlussvorlage zur Verminderung der Gehwegbreiten (VO/0749/07) vorgelegt.

Die äußere Erschließung erfolgt für den Nordteil über die Straße ‚Am Diek‘ und für den Südteil über die Langobardenstraße. Ziel der Planung ist es, die heutige isolierte Insellage der Bahnfläche aufzuheben und für Fußgänger und Radfahrer Verbindungen zu ermöglichen.

## **Ziele der Planung**

Die Ziele sind:

- die Realisierung von attraktiven und familienfreundlichen Wohngrundstücken,
- die Anlage von Wegeverbindungen,
- die Integration eines Teilstücks der geplanten regionalen Radwegeverbindung zwischen Wuppertal-Vohwinkel und Hattingen in die öffentlichen Grünflächen,
- die inhaltliche Einbindung der Maßnahmen in das Städtebauförderungsprogramm ‚Stadtumbau West‘ und ‚Soziale Stadt‘
- der Bau von Kinderspielplätzen für verschiedene Altersgruppen,
- die planungsrechtliche Absicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Plangebiets.

## **Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB**

Folgende inhaltliche Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ wurden aufgrund der eingegangenen Anregungen nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

- **Verkleinerung des Geltungsbereichs; Herausnahme der Kleingärten an der Breslauer Straße und an der Langobardenstraße.**  
Für die bereits heute gärtnerisch genutzten Bereiche besteht aus städtebaulicher Sicht kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Die Eigentümerin (aurelis) und die Pächterin (Bahnlandwirtschaft Bezirk Köln e.V.) sind im Rahmen der vereinfachten Änderung beteiligt worden. Die Fragen des Bodenschutzes werden von der zuständigen Bodenschutzbehörde und der Eigentümerin außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich geregelt.
- **Herausnahme des Fußweges von der ‚Grünen Mitte‘ zur Grafenstraße**  
Der Fußweg müsste nach der Herausnahme der Kleingärten aus dem Geltungsbereich als solitäre öffentliche Verkehrsfläche hin zur Breslauer Straße geführt werden. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die bauliche Realisierung des Fußweges zahlreiche Rampen, Böschungen und ggf. auch Treppenanlagen erfordert hätte. Aufwand und Nutzen stehen in keinem angemessenen Verhältnis, vor allem wenn man berücksichtigt, dass bereits zwei weitere Fußwegeverbindungen in topographisch günstiger Lage hin zur Breslauer Straße realisiert werden.
- **Autoverwertung an der Breslauerstraße: Bedingte Festsetzung einer Schallschutzmauer, Festsetzung der Autoverwertung als ‚Fremdkörper‘ gemäß § 1 (10) BauNVO**  
In den bisherigen Planungen ist davon ausgegangen worden, dass der genehmigte Autoverwertungsbetrieb, Breslauer Straße 112-114, kurzfristig an einen Standort außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1076 ‚Rangierbahnhof Wichlinghausen‘ verlegt wird. Mittlerweile hat sich jedoch gezeigt, dass der am 28.09.1983 gemäß Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) angezeigte und per Genehmigungsbescheid vom 03.09.2004 gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigte Autoverwertungsbetrieb entgegen der früheren Annahmen zumindest mittelfristig am vorhandenen Betriebsstandort verbleiben wird.  
An der Zielsetzung eines Mischgebiets wird aus städtebaulichen Gründen festgehalten, da der Standort aufgrund der Zufahrtssituation und der nahegelegenen bestehenden Wohnbebauung nur bedingt für einen Autoverwertungsbetrieb geeignet ist. Die Festsetzung eines Mischgebiets hätte jedoch zur Folge, dass der Autoverwertungsbetrieb zwar noch Bestandsschutz genießen würde, über den aktuellen Bestandsschutz hinaus jedoch keine Möglichkeiten für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen hätte. Aufgrund der geschilderten veränderten Ausgangslage soll dem genehmigten Autoverwertungsbetrieb jedoch eine wirtschaftliche Perspektive eingeräumt werden. Deshalb wird der Autoverwertungsbetrieb per ‚anlagenbezogener Fremdkörperfestsetzung‘ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO entgegen der sonstigen Zulässigkeit in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO als ‚Fremdkörper‘ innerhalb des speziell festgesetzten Mischgebiets 5 (MI 5) festgesetzt. Durch diese anlagenbezogene Festsetzung sind über den Bestandsschutz hinausgehende Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen auch zukünftig zulässig. Eine zukünftige Erweiterung des Autoverwertungsbetriebs ist unzulässig, da Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der heute vorhandenen Ausnutzung der Grundstücke 31 und 32, der fehlenden Flächenreserven und der Eigentumsverhältnisse der benachbarten Grundstücke ohnehin nicht gegeben sind und an der langfristigen Umsetzung eines Mischgebiets in diesem Bereich festgehalten werden soll.  
Gemäß des ‚planerischen Verbesserungsgebots‘ ist bei Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zu gewährleisten, dass eine Verbesserung gegenüber den heutigen genehmigten Immissionsbegrenzungen eintritt. Diese Verbesserung ist im

Rahmen der anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren gemäß BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) zu regeln. In BImSchG-Verfahren werden auch die bauordnungsrechtlichen Belange integriert behandelt.

- **Veränderung der Baugrenzen an der Breslauer Straße und geringfügige Verschiebung des öffentlichen Fußweges**

Nördlich der Autoverwertung war bereits in den bisherigen Planungen ein Fußweg vorgesehen. Aufgrund des Verbleibs des Autoverwertungsbetriebs kann die bisher vorgesehene neue Parzellierung der Grundstücke entlang der Breslauer Straße nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest nicht kurzfristig umgesetzt werden. Um jedoch bebaubare Parzellen zu erhalten, ist eine Verschiebung des geplanten Fußwegs in nördliche Richtung an die südliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Breslauer Straße 116 erforderlich. Da die überbaubaren Flächen einen Mindestabstand von 3,0 m von den öffentlichen Fußwegen aufweisen sollen, wird die nördlich des geplanten Fußwegs parallel zur Breslauer Straße festgesetzte überbaubare Fläche geringfügig verkleinert. Diese Verkleinerung ist für die reale Ausnutzung der Grundstücke ohne wesentliche Auswirkungen, da die für das Grundstück Breslauerstraße 116 festgesetzte mischgebietskonforme Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht verändert wird. Die betroffenen Eigentümer sind im Rahmen der Vereinfachten Änderung beteiligt worden.

- **Festsetzung zur extensiven Begrünung aller Garagen**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind die Dächer von Garagen mit einer Neigung von weniger als 15° extensiv zu begrünen, da durch diese Maßnahme die Menge des auf den flach geneigten Garagendächern anfallenden Niederschlagswassers um ca. 60 % reduziert werden kann. Zudem können positive Auswirkungen auf das Mikroklima erwartet werden.

- **Begrünung der Stellplätze im Mischgebiet 1**

Im Mischgebiet 1, das im nördlichsten Teil des Bebauungsplanes liegt, wird durch eine Festsetzung geregelt, dass ein Laubbaum je acht Stellplätze zu pflanzen ist. Ziel ist es mit dieser Begrünung die große Stellplatzfläche zu gestalten und zu strukturieren.

### **Stadtumbau West und Soziale Stadt**

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West (Drs. VO/0382/06) sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1076 zwei größere Spiel-, Sport- und Grünflächen realisiert werden:

- Die ‚Grüne Mitte‘ mit einer Breite von 30 Metern gliedert den neuen Wohnstandort in einen südlichen und nördlichen Teil.
- Mit einer Größe von ca. 14.000 m<sup>2</sup> ist die Spiel-, Sport- und Grünfläche im Süden des Wohngebietes hinsichtlich ihrer Größe auch für die umgebenden Quartiere bedeutsam. Innerhalb der Fläche ist ein Spielplatz (Typ B) und eine Ballspielfläche geplant.

Für die südliche Grünfläche liegt ein Bewilligungsbescheid im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms 2006 vor. Die ‚Grüne Mitte‘ ist für das Stadterneuerungsprogramm 2007 angemeldet worden. Für das Quartier Oberbarmen/ Wichlinghausen ist ein Wechsel in das Programm ‚Soziale Stadt‘ vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und bei der Bezirksregierung angemeldet worden.

### **Umweltbelange**

Die ungenutzte Brachfläche liegt isoliert. Es bestehen keine erkennbaren Austauschbeziehungen zu umliegenden Freiflächen/Biotopen. Der Boden ist durch Auffüllungen anthropo-

gen stark überformt und zum Teil schadstoffbelastet. Die Oberfläche ist zwischen den Böschungskanten nahezu eben. Neben vegetationsarmen Bereichen haben sich auf einigen Flächen Gehölzbestände ausgebildet. Wertgebend sind hier insbesondere die Böschungsgehölze im Nordosten. Die Sukzession schreitet aber aufgrund der Vorbelastungen durch die vorangegangenen Nutzungen nur langsam voran. Die Brachfläche fungiert als Luftschneise und begünstigt somit die Durchlüftung innerstädtischer Bereiche. Die Fläche erfüllt derzeit keine Naherholungsfunktionen für den Menschen, da sie kaum zugänglich ist.

Insgesamt sind die Belange des Umweltschutzes aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der durchschnittlichen Ausprägung der Biotope und des Fehlens wertgebender Tier- und Pflanzenarten sowie der isolierten Lage der Fläche im innerstädtischen Bereich überwiegend nur von geringer bis mittlerer Bedeutung. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich bei Durchführung der Planung durch Störungen klimatischer Funktionen sowie durch Gehölzverluste.

Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme ist der Erhalt von Abschnitten bestehender Böschungsgehölze, insbesondere der höherwertigen Strukturen im Nordosten, hervorzuheben. Weitere wesentliche Aspekte, wie die Wahl eines zentral und günstig gelegenen Standortes im bestehenden Siedlungsgefüge, geeignete Standortwahl, die Anlage und Erschließung von Erholungsflächen sowie die Aufwertung des Stadtbildes führen zu grundsätzlichen Aufwertungen der Fläche, die jedoch keine Berücksichtigung in der Biotopwertbilanzierung finden können. So kommt es durch die Errichtung der Wohnbebauung sowie durch die Anlage öffentlicher Grünflächen zur Aufwertung und Neubegründung der Wohnfunktion sowie der Wohnumfeldfunktion im Plangebiet.

Bei Einhaltung der Vorgaben und Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung und dem Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzept sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zukünftige Wohnfunktion zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen mit Ausnahme der Störung der Funktion der bebauungsinternen Ventilationsachse in südsüdwestliche Richtung durch den geplanten Gebäudekomplex nördlich der Weiherstraße eher gering.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, z. B. durch Bautätigkeit und Versiegelung, sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (insbesondere Auffüllungen) nicht gegeben.

Nach den im Zuge des Bodenmanagement- und Maßnahmenkonzeptes durchgeführten Untersuchungen kann laut Gutachter eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Durch die flächenhafte Neuversiegelung und Inanspruchnahme der Brachfläche kommt es zu einem nahezu vollständigen Verlust bestehender Strukturen, die aber im aktuellen Zustand überwiegend nur geringe bis mittlere Wertigkeiten zeigen. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt insgesamt einen geringen Biotopwertzuwachs. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist somit kein Ausgleich erforderlich.

Eine ausführliche Begründung der Planung findet sich in der Anlage 03 - Begründung Teil A - Städtebaulicher Teil - und in der Anlage 04 - Begründung Teil B - Umweltbericht -.

### **Weitere Vorgehensweise**

Der Erschließungsvertrag soll im IV. Quartal 2007 unterzeichnet werden. Der Vertrag regelt u. a. die Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Entwässerung und die Anlage der Grünflächen. Einen weiteren öffentlich-rechtlichen Vertrag wird es für die Sanierung der Bodenbelastungen geben. Die Aurelis trägt die Kosten, die sich aus den Vertragsinhalten ergeben.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung und die Umsetzung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Bei den Stadtumbau West - Maßnahmen übernimmt die aurelis 20 v. H. der Kosten, so dass die Stadt Wuppertal lediglich 10 v.H. im Rahmen des kommunalen Eigenanteils (30 v. H.) zu tragen hat. Diese Kosten sind im Rahmen des Programms 'Stadtumbau West' finanziert.

### **Zeitplan**

Der Erschließungsvertrag soll im IV. Quartal 2007 unterzeichnet werden.

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist für Anfang 2008 vorgesehen.

### **Anlagen**

Anlage 01 - Planzeichnung

Anlage 02 - Textliche Festsetzungen

Anlage 03 - Begründung Teil A - Städtebaulicher Teil -

Anlage 04 - Begründung Teil B - Umweltbericht -

Anlage 05 - Abwägungsempfehlungen

Anlage 06 - Qualitätsleitlinien für das ‚Bergische Plateau‘