

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.05.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0492/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.07.2011	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
06.07.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1149 V - Rheinische Str. / Linderhauser Str. - (Spelleken II) mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 59 B - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohnungsbau

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die nördliche Strassengrenze der Linderhauserstr., im Osten durch die östliche Parzellengrenze des Flurstückes 139, im Süden durch die nördliche bzw. südliche Straßengrenze der Rheinischen Str. und im Westen durch eine gedachte Linie zwischen der südlichen Strassengrenze der Rheinischen Str. und der nördlichen Strassengrenze der Linderhauser Str., wie in der Anlage 01 zeichnerisch dargestellt.

2. Die Offenlegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1149 V – Rheinische Str. / Linderhauser Str. – wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Nach Antragstellung des Vorhabenträgers wurde der Aufstellungsbeschluss zu der beabsichtigten Umnutzung der Gewerbebrache zu einem Wohngebiet am 03.03.2010 gefasst (vgl. Drsnr. VO/0038/10). Das als Anlage beigefügte Entwurfskonzept wurde in der Folge hinsichtlich der Höhe und der Massivität kritisch diskutiert. Die sowohl von Verwaltungsseite, als auch durch die politischen Gremien eingeforderten Änderungswünsche sind mittlerweile durch mehrfache Überarbeitung in dem vorliegenden Offenlegungsentwurf weitgehend berücksichtigt, sodass der Offenlegungsbeschluss für die Offenlage des Planes erfolgen kann.

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine geschlossene Wohnbebauung entlang der Linderhauser Straße zu errichten. Der Kreuzungsbereich der Linderhauser Straße mit der Rheinischen Straße soll durch ein Kopfgebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss betont werden. Die weitere Abfolge des Gebäudes entlang der Linderhauser Straße soll mit 3 Vollgeschossen mit und ohne einem Staffelgeschoss gestaltet werden. Die Grenzbebauung zur bisherigen gewerblichen Nutzung soll in geschlossener Bauweise entlang der Straße fortgesetzt werden.

Das Kopfgebäude und der anschließende Gebäuderiegel entlang der Linderhauser Straße fügt sich in die Umgebung ein, da auf der gegenüberliegenden Seite der Straße eine Bebauung mit bis zu 8 Vollgeschossen realisiert wurde. Dabei soll das geplante Kopfgebäude zu einer städtebaulichen Torsituation beitragen.

Die Gebäudezeile entlang der Linderhauser Straße soll die dahinter liegende Bebauung und die neu zu gestaltenden Freianlagen vor dem Lärm der stark befahrenen Linderhauser Straße schützen und so ein hohes Maß an Wohnqualität im Bereich der nach Süden ausgerichteten Balkone und Terrassen und im Wohnhof selbst sichern.

Entlang der Rheinischen Straße sollen drei einzelne Baukörper in offener Bauweise mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen und zum Teil mit Staffelgeschossen den so entstehenden Wohnhof arrondieren. Beabsichtigt ist in Richtung der bestehenden bzw. bereits realisierten Bebauung auf der südlichen Seite der Rheinischen Straße einen verträglichen Übergang zu schaffen.

Insgesamt kann nach dem derzeitigem Planungsstand ein Bauvolumen von ca. 64 Wohneinheiten realisiert werden. Es sollen Angebote für eine breite Zielgruppe geschaffen werden, um weiten Teilen der Bevölkerung ein attraktives Wohnangebot zu unterbreiten. Dabei wird an eine Bandbreite von frei finanziertem Wohnungsbau und Eigentumswohnungen gedacht. Im Innenhof ist eine private Erschließung vorgesehen, die sowohl die oberirdischen Stellplätze erschließt, als auch die Funktion einer Feuerwehrezufahrt hat.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Rheinischen Straße aus entlang des Nachbargrundstückes, um den übergeordneten Verkehr auf der Linderhauser Straße (L891) nicht zu stören.

Da das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt abgewickelt werden kann, wurden nur die betroffenen Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hinsichtlich der angrenzenden Gewerbebetriebe ergab sich ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Gerüche und Lärm. Der angrenzende und zunächst weiterhin zu berücksichtigende Bebauungsplan Nr. 112 setzt Gewerbegebiet mit der Einschränkung „nur nicht-wesentlich störende Betriebe zulässig“ fest. Zukünftig ist in den aufgegebenen gewerblichen Reststrukturen von weiterhin rückläufiger gewerblicher Nachfrage auszugehen. Die aus den Empfehlungen des Gutachters resultierenden Maßnahmen zur Vermeidung einer Konfliktverschärfung hinsichtlich der heranrückenden Wohnbebauung wurden in soweit umgesetzt, als entlang der Linderhauser Str. „vorbelastetes Wohnen“ festgesetzt wurde. Das gesunde Wohnen wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gesichert, indem Ruheräume zur Blockinnenseite hin

vorgesehen sind.

Da der Flächennutzungsplan derzeit Gewerbe darstellt, ist die Berichtigung im Zuge der Anpassung in Wohnen nach Abschluss des Verfahrens vorgesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da es sich um ein weithin aufgegebenen Gewerbestandort handelt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Beseitigung der Gewerbebrache und die Aufwertung durch Wohnungsbau wird das Wohnumfeld weiter aufgewertet.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten

Zeitplan

vorr. Offenlegung des Planes im III. Quartal 2011
Satzungsbeschluss im I. Quartal 2012
Rechtskraft im II. Quartal 2012

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplan
Anlage 02: Ansicht Vorhabenplan
Anlage 03: Begründung
Anlage 04: Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 05: Textliche Festsetzungen
Anlage 06: Demografie-Check