

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dieter Bieler-Giesen 563 6258 563 8418 dieter.bieler-giesen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.12.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1060/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>17.12.2013</b>	<b>BV Langerfeld-Beyenburg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Rahmenplan Spitzenstraße</b>		

### Grund der Vorlage

Rahmenplanung zur Qualifizierung einer wohnbaulichen Entwicklung an der Spitzenstraße

### Beschlussvorschlag

1. Der Rahmenplanung wird zugestimmt.
2. Dem Bebauungskonzept für den Bereich Spitzenstraße 35 wird vom Grundsatz her zugestimmt.
3. Die hier formulierten Ziele und Inhalte sind im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

In der Sitzung der Bezirksvertretung am 19.03.2013 ist der Rahmenplan Spitzenstraße mit einem mündlichen Bericht vorgestellt worden. Mit dem Rahmenplan werden die Potenziale des Gebietes für eine aktive Innenentwicklung aufgezeigt und Entwicklungsperspektiven dargestellt.

Nördlich des Langerfelder Marktes findet sich eine Ansammlung mehrerer Gewerbebrachen, die seit vielen Jahren überwiegend leer stehen und den Bereich negativ prägen. Ziel des Rahmenplanes ist eine integrierte städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches. Dies soll in erster Linie durch eine Stärkung der Wohnfunktion des Nebenzentrums erfolgen, deren bauliche Umsetzung mit hoher Priorität für die ortskernnahen Flächenpotentiale betrieben werden soll.

Aufgrund der veralteten Gebäudestruktur und der Gemengelage mit Wohnnutzungen ist eine Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung nicht möglich und sinnvoll.

Das Zentrum Langerfelds erfüllt alle Aufgaben eines lebendigen Nebenzentrums und bietet ein breites Spektrum an Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und sozialer sowie schulischer Infrastruktur. Mit dem dichten Bustakt auf der Langerfelder Straße und der S-Bahnstation Langerfeld ist der Bereich gut in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Aufgrund der Lage in der verlängerten Talachse ist die Nutzung des Fahrrades günstig. Im benachbarten Ehrenberg bieten sich hervorragende Flächen für eine landschaftsbezogene Erholung.

Ziel der Rahmenplanung ist auch die Erhaltung einzelner historischer Gebäude, um die Industriegeschichte Langerfelds im Stadtbild sichtbar zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund stärkt eine wohnbauliche Nutzung dieses Bereiches eine Stadt der kurzen Wege und ist als nachhaltige, Klima schützende Stadtentwicklung zu bewerten. Dies soll unterstützt werden durch den Planungsansatz einer fußläufigen Gründurchwegung der neuen Quartiere und deren Anbindung an den Ortskern.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- **Gewerbebrache Spitzenstraße 35 (ca. 19.000 m<sup>2</sup>)**  
ein größeres Fabrikareal westlich der Spitzenstraße.
- **Gewerbebrache Spitzenstraße 22 (ca. 5.100 m<sup>2</sup>)**  
mittelgroße Fabrik östlich der Spitzenstraße
- **Gewerbebrache Spitzenstraße 13 und 15 (ca. 4.800 m<sup>2</sup>)**  
zwei leere Handwerksobjekte, nahe Langerfelder Markt
- **Gewerbebrache Kroschu (ca. 22.000 m<sup>2</sup>)**  
,Gleisinsel' im nördlichen Bereich der Spitzenstraße direkt an der Eisenbahn-Hauptstrecke, vollständiger Abbruch der ehemaligen, großen Fabrikanlage in 2012

Für die vier Flächen sind folgende Nachfolgenutzungen in Planung:

### **Gewerbebrache Spitzenstraße 35**

Mit dem Rahmenplan Spitzenstraße (siehe Anlage 1 und 2) wird deutlich, dass der Standort wegen der Nähe zum Zentrum Langerfeld und zur S-Bahnstation gut für Wohnungsbau geeignet ist. Eine Stärkung des Langerfelder Zentrums, insbesondere mit Wohnungsbau für junge Familien ist sinnvoll. Auch die benachbarten Wohnnutzungen an der Straße ,Dorfwiese' und an der Kohlenstraße sprechen für Wohnungsbau. In der Anlage 3 findet sich ein Bebauungskonzept, dass z.Z. in enger Kooperation mit dem Eigentümer und kaufinteressierten Wohnungsbau- und Projektentwicklungsgesellschaften konkretisiert wird.

Zentrale Elemente des Konzeptes (siehe Anlage 3 Bebauungskonzept für die Gewerbebrache Spitzenstraße 35) sind:

- Mit mehrgeschossigen Wohngebäuden soll entlang der Spitzenstraße die vorhandene Raumstruktur aufgegriffen und als klare Raumkante weitergeführt werden. Als Nutzungen sind sowohl Altenwohnungen, Altenpflegeeinrichtungen und Stadthäuser möglich.
- Im rückwärtigen Bereich werden Reihenhäuser ermöglicht, mit denen die Ansiedlung junger Familien im Zentrum Langerfeld gefördert wird.
- Die neue Wohnsiedlung soll in Nord-Süd-Richtung eine begrünte Fußwegeverbindung erhalten, die perspektivisch im Rahmen einer Bebauung der Fläche Spitzenstraße 13 und 15 bis zum Langerfelder Markt durchgängig ausgestaltet werden kann.

Für dieses Konzept ist ein Bebauungsplan erforderlich, in dem u.a. die Altlastenproblematik und die Schallschutzfragen (benachbartes produzierendes Gewerbe und Eisenbahn) geklärt werden.

### **Gewerbebrache Spitzenstraße 22**

Ziel der Rahmenplanung ist die Erhaltung dieses prägenden Gebäudebestandes. Aktuell wird im Gespräch mit Projektentwicklern geprüft, ob eine bauliche Neunutzung des historischen Fabrikgebäudes für eine Wohnnutzung wirtschaftlich tragfähig ist. Sollte auch langfristig keine Wiedernutzung des Bestandes möglich sein, gilt für eine mögliche Neubebauung die städtebauliche Vorgabe einer Wiederherstellung der mehrgeschossigen Bebauung als straßenbegleitender Raumkante.

Die Gewerbebrache Spitzenstraße 22 ist im Eigentum desselben Eigentümers wie die Gewerbebrache Spitzenstraße 35. Der Eigentümer betreibt eine zeitlich und sachlich getrennte Entwicklung der beiden Flächen.

### **Gewerbebrache Spitzenstraße 13 und 15**

Eine weitere Nutzung der beiden leerstehenden Gewerbeobjekte ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll. Für die Fläche ist eine Nutzung mit hochwertigen Einfamilienhäusern sinnvoll, die sich in das historische Umfeld mit seinen wertvollen Baudenkmalen einfügt. Das historische Werkstattgebäude Spitzenstraße 15, auf dem kein Denkmalschutz liegt, sollte erhalten und einer Wohnungsnutzung zugeführt werden.

Hierfür ist eine koordinierte Projektentwicklung aller beteiligten Eigentümer erforderlich.

### **Kroschu-Fläche**

Die Kroschu-Fläche (ca. 22.000 m<sup>2</sup>) ist in 2012 vollständig abgeräumt worden. Entsprechend der Darstellung ‚Gewerbe‘ im Flächennutzungsplan ist diese Fläche in Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal für eine kleinteilige Gewerbeentwicklung vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der klaren Präferenz auf die wohnbauliche Entwicklung der zentrumsnahen Potentialflächen wird die vom Eigentümer ebenfalls formulierte Entwicklungsvorstellung in Richtung ‚Wohnen‘ zurückgestellt. Diese Entscheidung erscheint auch vor dem Hintergrund der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen sinnvoll, da der Immobilien- und Wohnungsmarkt im Bereich Langerfeld zur Aufnahme aller (Wohnungs-) Flächenpotentiale mittelfristig nicht in der Lage sein dürfte. Sollte allerdings in den nächsten Jahren eine Entwicklung der vorgenannten Flächen -aus derzeit nicht erkennbaren Gründen- scheitern, ist eine Neubewertung der Nutzungsoptionen auch für die Kroschu-Fläche vorzunehmen.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Gewerbliche Brachflächen werden reaktiviert und als Wohnstandort mit hoher Zentralität (Nähe zum Nahversorgungszentrum Langerfeld, unmittelbare Nachbarschaft zur S-Bahnstation Langerfeld) neugenutzt. Mit den neuen Wohnungsbauangeboten wird die Abwanderung junger Familien ins Umland vermieden.

## **Kosten und Finanzierung**

keine Kosten

## **Zeitplan**

Der Zeitplan wird in Kooperation mit den privaten Akteuren entwickelt und umgesetzt.

## **Anlagen**

- Anlage 1 Rahmenplan Bestand
- Anlage 2 Rahmenplan Spitzenstraße
- Anlage 3 Bebauungskonzept für die Gewerbebrache Spitzenstraße 35