

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6672 563 8493 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.11.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0949/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.02.2006	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
14.03.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1016 - Buschstraße/Schwanstraße/Bendahler Straße Bebauungsplanverfahren Grundsatzbeschluss		

Grund der Vorlage

Städtebauliche Entwicklung des Gebietes Buschstraße / Schwanstraße / Bendahler Straße
 Aktivierung städtischen Grundbesitzes

Beschlussvorschlag

1. Auf der Basis des Flächennutzungsplanes 2005 (FNP 2005) sollen die städtischen Grundstücke innerhalb des Gebietes, das im Westen durch die Bendahler Straße, im Nordosten durch die Buschstraße und im Südosten durch die Schwanstraße begrenzt wird, zeitnah entwickelt werden.
2. Das Gebiet soll mit der Zielsetzung „Wohnnutzung“ entwickelt werden. Im weiteren Verfahren werden zur Klärung der planerischen Rahmenbedingungen die erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben und ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Auf dieser Basis sollen der Aufstellungsbeschluss und die Offenlegung des Planentwurfes erfolgen.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Das zu entwickelnde Gebiet liegt im südlichen Randbereich der besiedelten Talachse in ca. 500 m Entfernung zum Wicküler Park im Stadtbezirk Barmen. Südlich grenzt das Erholungs- und Waldgebiet Kaiser-Friedrich-Höhe an.

Das ca. 24.000 m² große Gebiet ist im Flächennutzungsplan 2005 (FNP 2005) als Wohnbaufläche dargestellt. Der Planbereich ist zum einen durch die Straßenrandbebauung entlang der Bendahler Straße und der Buschstraße und zum anderen durch den Blockinnenbereich gekennzeichnet, der durch den Straßenzug Buschstraße / Schuwanstraße / Bendahler Straße gebildet wird.

Über die Schuwanstraße werden derzeit 7 Kleingartenparzellen erschlossen. Zwischen dem ehemaligen Jugendtheater Buschstraße 10 und den Bebauungen an der Bendahler Straße und Buschstraße befindet sich Grabeland. Südlich des Jugendtheaters in Richtung Schuwanstraße schließen sich Kleingärten an.

Der eigentlich zu entwickelnde Blockinnenbereich beherbergte das inzwischen an dieser Stelle aufgegebene Jugendtheater. Der bauliche Zustand des ehemaligen Theaters und des Nebengebäudes ist nach Auskunft des Gebäudemanagements Wuppertal (GMW) in einem nicht erhaltenswerten Zustand. Das Gebäude soll daher abgebrochen werden.

Zielsetzung der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes u.a. mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau mit Eigentumswohnungen. An der Bendahler Straße und an der Buschstraße soll der Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Die für die Bebauung des Innenbereiches notwendige (Haupt-) Erschließung kann auf Grund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet nur über die Grundstücksfläche der ehemaligen Theatergebäude erfolgen. Eine weitere Erschließungsmöglichkeit von untergeordneter Bedeutung wäre über eine Grundstücksparzelle zwischen den Gebäuden Schuwanstraße 5 und Bendahler Straße 95 denkbar.

Die zu entwickelnden Flächen im Blockinnenbereich befinden sich in städtischem Besitz und im Privatbesitz einer Eigentümergemeinschaft. Auf Grund des Mitwirkungsinteresses der Eigentümergemeinschaft besteht die Möglichkeit der städtebaulichen Neugliederung der gesamten Fläche.

Erste historische Recherchen bezüglich möglicher Bodenverunreinigungen haben einen Anfangsverdacht ergeben, so dass weitergehende Untersuchungen über die potenziellen Altstandorte und die Art der Verschmutzungen beauftragt werden. Insbesondere das vermutlich durch Aufschüttungen entstandene Plateau im Blockinnenbereich (Standort des Jugendtheaters) bedarf einer intensiveren Untersuchung.

Die Tennisanlage und der Bolzplatz bzw. die in der Nachbarschaft ansässigen Gewerbebetriebe an der Bendahler Straße stellen Lärmquellen dar, die schalltechnische Untersuchungen ggf. hinsichtlich Schutzmaßnahmen erforderlich machen.

Außer den Gebäuden des ehemaligen Jugendtheaters befinden sich verschiedene Ruderalstrukturen auf der Fläche. Neben mehr offenen Wiesen- und Hochstaudenflächen sind vor allem die Rand- und Böschungsbereiche durch dichte Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Im Übergang zur Kaiser-Friedrich-Höhe hat sich Wald entwickelt. Die Erstellung eines gesonderten Gutachtens ist nicht erforderlich. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des Verfahrens mit Hilfe einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt.

Zur Sicherung der Belange des Waldes wird von der „Unteren Forstbehörde“ der Verzicht auf eine Bebauung entlang der Schuwanstraße bei Einhaltung eines Sicherheitsabstandes gefordert.

Kosten und Finanzierung

Es ist beabsichtigt, die Erschließungslast dem Bauträger zu übertragen.

Die Kosten für extern zu vergebende Gutachten/Untersuchungen betragen nach ersten Kostenschätzungen für

- Altlastenuntersuchungen : 25.000 €
- Versickerungsgutachten: 10.000 €
- Schalltechn. Untersuchung: 5.000 €
- Klimagutachten: 2.500 €

Die finanzielle Mitwirkung der Eigentümergemeinschaft wird im Rahmen des Verfahrens geklärt.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss:	3. Quartal 2006
Offenlegung:	1. Quartal 2007
Rechtskraft:	2. Quartal 2007

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich der Planung