

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Volker Knippschild 563 5715 563 8493 volker.knippschild@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.07.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0707/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>16.08.2006</b>	<b>Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>22.08.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>12.09.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>27. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 1091 - Uellendahler Straße / Lante - (Aufstellungsbeschluss)</b>		

### Grund der Vorlage

Anpassung des Baurechts für eine Wohnbebauung aufgrund der Verlagerungsabsichten des ansässigen Gewerbebetriebs

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) umfasst das Betriebsgelände einer Kettenfabrik (KÖBO Kettentechnologie GmbH & Co. KG, Hatzfelder Straße 115) südlich der Uellendahler Straße bzw. deren Stichweg und westlich der Hatzfelder Straße sowie die angrenzenden Verkehrsflächen der Uellendahler Straße und der Hatzfelder Straße und deren Einmündungsbereich, wie in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der 27. Flächennutzungsplanänderung – Uellendahler Straße / Lante – mit dem o.a. Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1091 – Uellendahler Straße / Lante – mit dem o.a. Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

keine

### Unterschrift

Jung

## **Begründung**

Die KÖBO Kettentechnologie GmbH & Co. beabsichtigt, ihren derzeitigen Betriebsstandort im Bereich Hatzfelder Straße / Uellendahler Straße innerhalb von Wuppertal zu verlagern und ihren bisherigen Firmensitz einer städtebaulichen Entwicklung zu überlassen. Die angestrebte Nachfolgenutzung beinhaltet im wesentlichen eine Einfamilienhausbebauung, ggf. mit ergänzendem Geschosswohnungsbau und einer Einzelhandelsnutzung für die Nahversorgung. Das heutige Betriebsgelände umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha.

In städtebaulicher Hinsicht ist das Vorhaben insofern wünschenswert, weil dadurch eine ausgeprägte Gemengelage aufgelöst wird. Andererseits ist damit der Verlust eines bedeutenden planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets verbunden. Da die Absicht bekundet wurde, den Firmenstandort innerhalb von Wuppertal zu verlagern und ggf. auch mit weiteren Betrieben zusammenzufassen, würde der Stadt Wuppertal in dieser Hinsicht jedoch kein Nachteil entstehen. Eine wohnbauliche Nachfolgenutzung erscheint deshalb vertretbar. Die angedachte Ergänzung durch einen Lebensmittel-Nahversorger ist vom Grundsatz her denkbar, müsste jedoch unter Beachtung der umliegenden Versorgungssituation im weiteren Verfahren auch im Hinblick auf ihre stadtstrukturellen Auswirkungen untersucht werden. Aufgrund des geplanten Bauvolumens ist es für eine kontinuierliche Baulandbereitstellung erforderlich, dass einzelne Bauabschnitte gebildet werden können.

Das betreffende Gelände ist im Flächennutzungsplan derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt und im Bebauungsplan Nr. 299 – Lante – rechtskräftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Es ist daher vorgesehen, den Flächennutzungsplan zu ändern und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem Teilbereich durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zu ersetzen.

Die große städtebauliche Bedeutung des Projekts mit derzeit 140-150 geplanten WE erfordert eine Entwicklung unterschiedlicher städtebaulicher Varianten, die Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung werden sollen und auf deren Grundlage dann ein Bebauungsplanentwurf mit der favorisierten Baustruktur entwickelt wird. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand ist eine aufgelockerte Bebauung vorstellbar. Der Geltungsbereich der Bauleitplanverfahren ist eng auf den eigentlichen Projektbereich begrenzt, um die zu behandelnden Problemfelder im Hinblick auf die in zwei Jahren geplante Betriebsverlagerung zu minimieren. Im weiteren Verfahren muss geklärt werden, ob geringfügige Ausdehnungen des Geltungsbereichs erforderlich werden, um z.B. immissionsrechtliche Konflikte mit dem verbleibenden gewerblichen Baurecht im Bebauungsplan Nr. 299 oder erschließungstechnische Fragestellungen behandeln zu können.

Die landesplanerische Zustimmung für eine wohnbauliche Umnutzung kann auf Grundlage der derzeit gültigen Darstellung im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebiet jedoch nicht erwartet werden. Sobald der Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanverfahren vorliegt, werden daher kurzfristig Gespräche mit der Landesplanungsbehörde aufgenommen und ggf. eine Änderung des Regionalplans zur Darstellung eines allgemeinen Siedlungsbereichs beantragt. Da dieses Verfahren im Verantwortungsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt würde, besteht zumindest in zeitlicher Hinsicht eine Abhängigkeit der nachgeordneten Bauleitplanverfahren. Um Zeitverluste zu vermeiden, würden die erforderliche Variantenentwicklung und das frühzeitige Beteiligungsverfahren parallel zum Verfahren für die Regionalplanänderung durchgeführt.

## **Kosten und Finanzierung**

k.A.

## **Zeitplan**

bis Ende 2006: Projektentwicklung, frühzeitige Beteiligung

I / 2007: Offenlegungsbeschluss

IV / 2007: Satzungsbeschluss / Rechtskraft

## **Anlagen**

1. Plandarstellung des Geltungsbereichs