

Antwort auf Anfragen	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.10.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0730/18/1-A öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Kenntnisnahme
Große Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt vom 03.09.2018		

Grund der Vorlage

Prüfung der Denkmaleigenschaften und Verwertungsmöglichkeiten des ehemaligen Frischwasserspeichers der WSW an der Linderhauser Straße sowie Prüfung des Umfeldes auf Nutzungsmöglichkeiten für Wohnbebauung

Beschlussvorschlag

Die Ausführungen der Verwaltung werden entgegen genommen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Folgende Sachverhalte und Fragestellungen wurden seitens der CDU-Fraktion dargelegt:

„Der Bürgerverein Nächstebreck hat beantragt, den ehemaligen Frischwasserspeicher an der Linderhauser Straße in die Denkmalschutzliste der Stadt Wuppertal aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wurden auch Überlegungen angesprochen, für das Gelände zwischen Wittener Straße und Linderhauser Straße unter Einbeziehung der Buswendeschleife an der Silberkuhle Wohnbebauung vorzusehen. Für den Bürgerverein ist es dabei von besonderer Bedeutung, dass das Gebäude des ehemaligen Frischwasserspeichers aufgrund seiner in Wuppertal einzigartigen Bauweise erhalten bleibt. Derzeit bestehen an dieser Stelle die Ausweisungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 112 - Linderhauser Str. -, der in wesentlichen Teilen Misch- und Gewerbegebiet vorsieht.“

„Nicht zuletzt aufgrund der attraktiven Hanglage und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Nordbahntrasse böte sich hier allerdings eine Wohnbebauung geradezu an. Der Bürgerverein, der sich für eine Wohnbebauung ausspricht, macht bei dieser Gelegenheit noch einmal deutlich, dass man bei der Realisierung von Gewerbeflächen in Nächstebreck bereits an anderer Stelle - etwa bei der Diskussion um das Gewerbegebiet an der Nächstebrecker Straße - Entgegenkommen und Kooperationsbereitschaft gezeigt habe.“

Vor diesem Hintergrund wird um Stellungnahme zu nachfolgenden Fragen gebeten:

1. Wie stellt sich der zeitliche Ablauf im Denkmalschutzverfahren dar?

Antwort zu 1:

Der Trinkwasserspeicher wird zunächst einer Voruntersuchung im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW unterzogen. Hierzu wird das Objekt und sein Umfeld einer genauen Begehung unterzogen, damit das Gebäude und seine technischen Einrichtungen - soweit noch vorhanden - fotografisch mit allen wesentlichen Details erfasst und dokumentiert werden können. In der Regel werden weitere Unterlagen, Pläne und Fotos zur Baugeschichte hinzugezogen. Die Ergebnisse der Vorprüfungen werden dann durch die Untere Denkmalbehörde an die zuständige Fachgutachterstelle des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland, übergeben. Stellt die Inventarisationsabteilung des Landschaftsverbandes die Denkmaleigenschaft eines Objektes fest, so ist dieses (ohne eigenes Ermessen der Unteren Denkmalbehörde) in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal einzutragen. Alle Erwägungen über den weiteren Umgang mit dem Denkmal / seiner späteren Nutzung sind dann in der Folgestufe des Denkmalschutzgesetzes, im Rahmen des sogenannten Erlaubnisverfahrens zu klären.

Die Besichtigung des Behälters durch die Untere Denkmalbehörde Wuppertal, gemeinsam mit dem Landeskonservator ist für Ende Oktober vorgesehen. Somit dürften sich erste Tendenzaussagen zur Schutzwürdigkeit des Objekts zum Zeitpunkt der Sitzung des Fachausschusses StaWiBa am 08.11.2018 benennen lassen.

2. Welche Vorstellungen verfolgt die Verwaltung aktuell in Bezug auf eine mögliche Nachfolgenutzung im Einzugsbereich des ehemaligen Frischwasserspeichers?

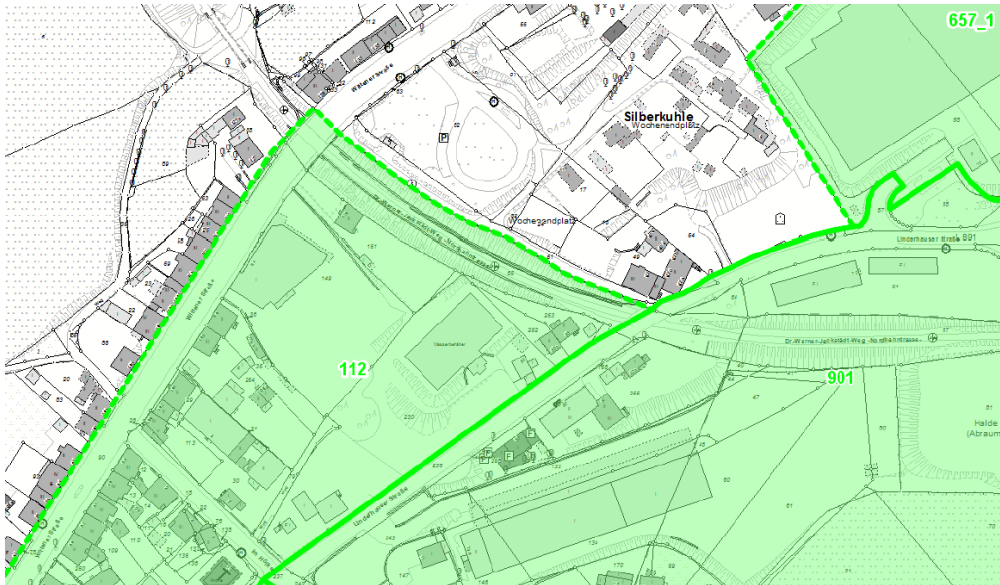
Antwort zu 2:

Aus Sicht der Verwaltung sollte grundsätzlich an den geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten angefragten Abschnitt beiderseits der Linderhauser Straße festgehalten werden, da bei einem Wechsel von Gewerbe zu Wohnen insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe immissionsrechtlich eingeschränkt oder gar verdrängt werden könnten. Zudem würden bestehende Gewerbeflächenangebote mit sehr guter verkehrlicher Anbindung verloren gehen, dies vor dem Hintergrund knapper Gewerbeflächen in Wuppertal (Flächenkonto, Gewerbeflächenbilanz). Vor diesem Hintergrund ist die Fläche Teil des vom Rat Anfang 2018 beschlossenen Handlungsprogramms Gewerbeflächen (Drucksache Nr. VO/0901/16 vom Rat beschlossen am 07.05.2018).

Ein Wechsel von Gewerbe zu Wohnen bzw. eine teilweise Ergänzung von Wohnbebauung kommen allenfalls in den nördlichen Hangbereichen zur Wittener Straße in Betracht, da dort bereits Durchmischungen von Gewerbe und Wohnen vorhanden sind. Der Bereich der Buswendeschleife Silberkuhle könnte ggf. bei wohnbaulichen Überlegungen mit einbezogen

werden. Diese Überlegungen setzen jedoch genauere Prüfungen voraus, damit in einem „Rahmenplan“ die Schutz- und Ansiedlungszonen von Gewerbebetrieben aufgezeigt werden können. Daran gemessen könnten dann Baugebietsflächen näher bestimmt werden.

Abb. 1: Übersicht mit Darstellung der gültigen Bebauungspläne



In der Karte ist der Standort des Wasserbehälters an der Linderhauser Straße erkennbar sowie die für den Betrachtungsraum gültigen Bebauungspläne 112, 901 und 657/1. Die baulichen Strukturen beiderseits der Linderhauser Straße mit ihren etwas diffus verteilten kleinen und großen Gewerbebetrieben unterscheiden sich recht deutlich von dem durch Straßenrandbebauung geprägten Verlauf der Wittener Straße.

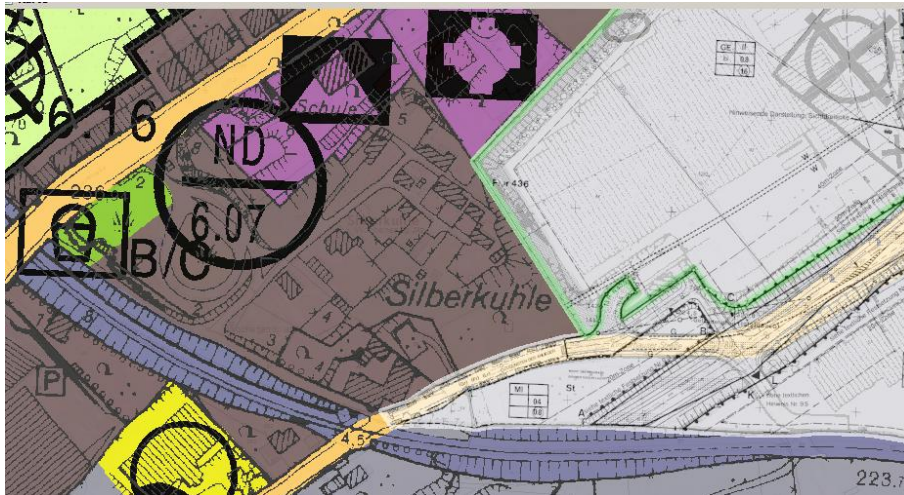
Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan 112 mit umliegenden Darstellungen des FNP



Wie aus der Abbildung ersichtlich, ist der im Bebauungsplan 112 eingetragene Wasserbehälter als Gemeinbedarfsfläche für Versorgungszwecke festgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung des Wasserbehälters könnte ggf. im Wege der planungsrechtlichen Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da sich umliegend gewerbliche Bauflächen bzw. Teile

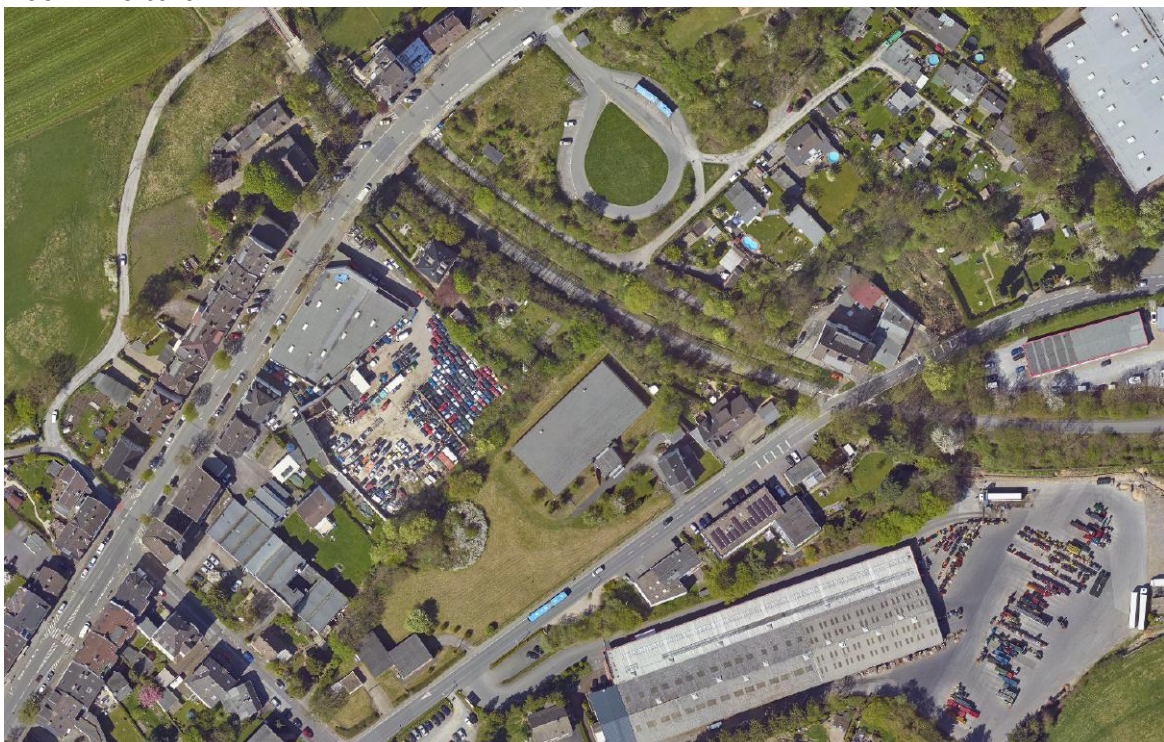
eines Mischgebiets (MI1) unter Ausschluss von Wohnen anschließen. Die Südseite der Linderhauser Straße ist im benachbarten Bebauungsplan 901 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die in der Nachbarschaft zum Wasserbehälter vorhandenen Wohnnutzungen sind ausschließlich dem „betriebsgebundenen Wohnen“ nach den Vorschriften des § 8 Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete zuzuordnen. Sie prägen damit entlang der Linderhauser Straße kein „allgemeines Wohnen“.

Abb. 3: Ausschnitt FNP nördlich Nordbahntrasse



Der Bereich nördlich der Nordbahntrasse ist im FNP als Mischgebiet mit den Gemeinbedarfseinrichtungen Schule und Kirche dargestellt. Dort befinden sich die Buswendeschleife der WSW sowie im rückwärtigen Grundstücksteil eine Wochenendaussiedlung, die allerdings kritisch zu bewertende Anzeichen des dauerhaften Wohnens aufweist. Daran schließen sich im Süden und Osten die in den Bebauungsplänen 901 und 657/1 ausgewiesenen großflächigen Gewerbegebiete an.

Abb. 4: Luftbild



3. Welche Form einer künftigen Nutzung ist am besten geeignet, den Erhalt eines denkmalwerten und stadtbildprägenden Gebäudes zu gewährleisten und künftig eine attraktive Nutzung zu ermöglichen?

Antwort 3:

Die Frage lässt sich gegenwärtig nur spekulativ beantworten, weil zunächst der bauliche Zustand näher zu erkunden und hinsichtlich seiner Denkmaleigenschaften zu bewerten ist. Sollte sich der Denkmalwert für die gesamte bauliche Anlage bestätigen, so dürfte eine Nachfolgenutzung wegen der doch erheblichen Baumassen eher im gewerblichen Sektor zu finden sein. Möglicherweise kann der Behälter auch künftig für Ausstellungszwecke oder auch als Veranstaltungsraum und Gastronomie genutzt werden. Bei nur teilweisen Denkmal-Eintragungen, beispielsweise nur für das Portal und Fassade, könnten ggf. die dahinter befindlichen Bauten ersetzt werden. In dem Zusammenhang wird auch die Frage Bedeutung haben, inwieweit das umliegende Gelände verändert werden darf.

Die Ausführungen zeigen, dass die Beschäftigung mit diesem Bauwerk lohnenswert ist, selbst wenn keine Eintragung in die Denkmalliste erfolgen sollte. Das Bauwerk stiftet räumliche Identität und Orientierung im Stadtteil Nächstebreck.

4. Unter welchen planungsrechtlichen Voraussetzungen könnte in dem Bereich zwischen Wendeschleife Silberkuhle, Wittener und Linderhauser Straße eine attraktive, hochwertige und ggf. mehrgeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden?

Antwort 4:

Der Standort Linderhauser Straße / Wittener Straße ist Teil des Handlungsprogramms Gewerbeflächen. Hierin ist die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes 112 (Mischgebiet für die nördliche Teilfläche, Gewerbegebiet für die südliche Teilfläche) beschlossen und bekräftigt worden. Eine Änderung der städtebaulichen Ziele im Speziellen und eine Abkehr von der grundsätzlichen Handlungsstrategie Gewerbeflächen konsequent zu schützen, bedeutet insofern eine grundlegende Abweichung vom jüngst beschlossenen Handlungsprogramm und stellt es damit insgesamt in Frage.

Möglicherweise kommt für Teilflächen entlang der Wittener Straße einschließlich der Flächen der Buswendeschleife die Ausweisung des seit Mai 2017 neu eingeführten Gebietstyps „Urbane Gebiete“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung in Betracht. Urbane Gebiete (MU) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Nach TA Lärm sind tagsüber Lärmpegel bis zu 63 dB(A) und nachts bis zu 45 dB(A) zulässig. Die Urbanen Gebiete (MU) lassen sich hiernach durchaus in Grenzlagen zu Gewerbegebieten ausweisen. Ferner zählen sie zur Gruppe der gemischten Baugebiete (MK, MD, MI, MU), so dass sie folglich aus den Mischgebieten des Flächennutzungsplans direkt entwickelt werden könnten.

5. In welchem Zeitraum könnten die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden?

Antwort 5:

Die in Rede stehende Fläche soll gemäß Ratsbeschluss zum Handlungsprogramm Gewerbeflächen als Gewerbefläche gesichert und genutzt werden. Eine wohnbauliche Nutzung

schränkt neue und vor allem vorhandene Betriebe in ihrer Entwicklung ein und gefährdet sie schlimmstenfalls in ihrer Existenz.