

|                                                                                                                                                                |                                                                 |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                        | Geschäftsbereich                                                | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt |
|                                                                                                                                                                | Ressort / Stadtbetrieb                                          | Ressort 105 - Bauen und Wohnen           |
|                                                                                                                                                                | Bearbeiter/in                                                   | Dirk Kasten                              |
|                                                                                                                                                                | Telefon (0202)                                                  | 563 6672                                 |
|                                                                                                                                                                | Fax (0202)                                                      | 563 8035                                 |
|                                                                                                                                                                | E-Mail                                                          | dirk.kasten@stadt.wuppertal.de           |
|                                                                                                                                                                | Datum:                                                          | 07.07.2011                               |
|                                                                                                                                                                | Drucks.-Nr.:                                                    | <b>VO/0614/11</b><br>öffentlich          |
| Sitzung am                                                                                                                                                     | Gremium                                                         | Beschlussqualität                        |
| <b>14.09.2011</b>                                                                                                                                              | <b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>                         | <b>Empfehlung/Anhörung</b>               |
| <b>28.09.2011</b>                                                                                                                                              | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>                      |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 890V - Am Kalkofen -</b><br><b>1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b><br><b>- Aufstellungsbeschluss -</b> |                                                                 |                                          |

### Grund der Vorlage

Anpassung der Planung an die Vermarktungslage und Verbesserung des Parkplatzangebotes

### Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 890 V – Am Kalkofen – umfasst den Bereich westlich der Straße Otto-Hausmann-Ring, im Nord-Westen begrenzt durch die stillgelegte Eisenbahnlinie (Rheinische Strecke), im Süd-Westen begrenzt durch die vorhandene Bebauung Am Kalkofen Nr. 21-25, 27 und 28, Im Süd-Osten begrenzt durch die vorhandene Erschließungsstraße Am Kalkofen und im Norden begrenzt durch die angrenzende städtische Spielplatzfläche.
- Die Einleitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 890V - Am Kalkofen - wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gem. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) hat am 10.05.2011 den Antrag zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 890V – Am Kalkofen – gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde über den Antrag nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden.

Ziel der gewünschten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Baurechte für Einfamilienhäuser entfallen zu lassen und stattdessen einen Garagen- und Stellplatzhof zu errichten (siehe Anlage 03).

Zur Begründung führt die GWG aus, dass sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern an diesem Standort sehr schleppend gestaltet und auch zukünftig mit keiner verbesserten Vermarktungslage zu rechnen ist. Die dem VBP zugrunde liegende Planung war seinerzeit stark von dem Grundsatz des flächensparenden Bauens geprägt. Deshalb wurden die nach dem teilweisen Rückbau der Geschossbauten aus den 50 er Jahren gewonnenen Freiflächen stark nachverdichtet. So konnten z. B. teilweise die Werte für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nur unter Einbeziehung der separat gelegenen Garagen- /Stellplatzgrundstücke eingehalten werden.

Mit dem Fortfall der Eigenheimförderung zum 01.01.2006 ist die Käuferschicht der Schwellenhaushalte (die sich nur mit dieser Förderung einen Hauskauf ermöglichen konnte) entfallen. Auf diese Zielgruppe der jungen Familien mit geringem Einkommen war das „Produkt“ Am Kalkofen zugeschnitten. Als Folge der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2009 stiegen ab Oktober 2009 zudem die Baukosten so stark, dass die Mehrkosten nicht vollständig aufgefangen werden konnten. Die Verkaufspreise für die aktuell im Vertrieb befindlichen Häuser der 5. Zeile mussten deshalb deutlich angehoben werden. Wegen der höheren Verkaufspreise wurden diese Häuser praktisch unverkäuflich. Ein Vertriebs Erfolg stellte sich erst ein, nachdem die Grundstücke um im Mittel 68 m<sup>2</sup> vergrößert wurden – zum gleichen Preis. Inzwischen konnten für die 6 geplanten Häuser der 5. Zeile 3 ernsthafte Interessenten gefunden werden.

Ausgehend von diesen Erfahrungen muss davon ausgegangen werden, dass eine Vermarktung der letzten 6. Zeile völlig ausgeschlossen ist. Im Vergleich zur 5. Zeile ist hier die Gartensituation wegen der nahen Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau, 3 Vollgeschosse mit Satteldach) und der noch ungünstigeren Höhenentwicklung des Grundstücks deutlich schlechter. Nur die Terrassen vor den Wohnzimmern können als waagerechte Fläche ausgebildet werden. Auf der Länge der restlichen Gartenflächen ist ein Höhenunterschied von 3 m im Mittel zu überbrücken, was zu etwa 15 ° abfallenden Gärten führt, dieses wird von den Käufern abgelehnt. Eine Niveauangleichung wäre nur mittels einer Stützwand von 3 m Höhe möglich. Ein solches Bauwerk ist an dieser Stelle aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht nicht tragfähig.

Des Weiteren verläuft durch die Hausgartenzone der 6. Zeile eine unterirdisch verlegte 110 KV Hochspannungsleitung. Hiergegen bestehen seitens der Interessenten starke Befürchtungen sowie der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit des Gartens.

Gemäß den Ausführungen der GWG besteht im Siedlungsbereich Am Kalkofen eine erhebliche Unterdeckung an privaten Stellplätzen. Die GWG besitzt hier zahlreiche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 297 Wohnungen. Diesen Wohnungen stehen nur 66 Garagen und 100 Stellplätze gegenüber. Da der Besatz an PKWs aber kontinuierlich zugenommen hat, reichen die vorhandenen Stellplatzanlagen nicht aus, den tatsächlichen Bedarf im Siedlungsbereich zu befriedigen. Im öffentlichen Verkehrsraum stehen nur eingeschränkt Parkplätze zur Verfügung, so dass es durch „wildes“ Parken zu Behinderungen kommt und die Ordnungsbehörde Verwarnungen aussprechen musste. Dieses Defizit an Stellplätzen wirkt sich ebenso ungünstig auf die Vermarktungslage der Mietwohnungen aus, so dass mit der nun geplanten Garagen- / Stellplatzanlage der Parkdruck reduziert und die Situation verbessert würde. Auf der Fläche können ca. 36 Garagen / Stellplätze untergebracht werden.

### **Demografie-Check**

#### **a) Ergebnis des Demografie-Checks**

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen               | <b>0</b> |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern            | <b>0</b> |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | <b>0</b> |

#### **b) Erläuterungen zum Demografie-Check**

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt bezüglich der Kriterien des Demografie-Checks nur eine sehr kleinräumige Bewertung zu. Der Wegfall der 7 Wohneinheiten wird hier zu keinen signifikanten Verbesserungen oder Verschlechterungen zu den jeweiligen Zielen führen. Entsprechend wird die Bebauungsplanänderung als neutral bewertet.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Vorhabenträger

#### **Zeitplan**

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| 4. Quartal 2011 - | Offenlage                |
| 1. Quartal 2012 - | Rechtskraft der Änderung |

#### **Anlagen**

|           |                                              |
|-----------|----------------------------------------------|
| Anlage 01 | Geltungsbereich der 1. Änderung des VBP 890V |
| Anlage 02 | Antrag des Vorhabenträgers                   |
| Anlage 03 | Darstellung der geplanten Änderungen         |
| Anlage 04 | Demographie-Check                            |