Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.10.2012
	Drucks.-Nr.:	**VO/0738/12** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.11.2012	**Bezirksvertretung Elberfeld-West**	**Empfehlung/Anhörung**
05.12.2012	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1156V - Hindenburgstraße -
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Voraussetzung für die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers in attraktiver Lage auf dem Grundstück der ev. Kirchengemeinde Sonnborn und auf einem angrenzenden städtischen Grundstück geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1156 V – Hindenburgstraße – umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Elberfeld-West. Es wird im Süden durch eine Linie zwischen dem Grundstück Hindenburgstraße 64 und der Sambatrasse, im Osten durch die Hindenburgstraße und die Gebäude Hindenburgstraße Hausnummern 56-64, im Westen durch die Sambatrasse und im Norden durch den öffentlichen Fußweg und die Parkanlage begrenzt (siehe Anlage 01).

2. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs wie in Anlage 05 ersichtlich wird beschlossen.

3. Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1156 V – Hindenburgstraße – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung
Die ev. Kirchengemeinde Sonnborn hat – wie viele Kirchengemeinden in der Stadt Wuppertal – die Auswirkungen des demographischen Wandels und der damit verbundenen rückläufigen Zahl der Gemeindemitglieder zu bewältigen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde ihr Grundstück an der Hindenburgstraße einschließlich des aufstehenden Gemeindehauses an einen privaten Vorhabenträger veräußert. Im Zuge des Abstimmungsprozesses mit der Verwaltung ergab sich, dass auch das südlich angrenzende städtische Grundstück in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen wurde. Der Geltungsbereich umfasst daher auch die Flächen des Grabelandes.

Die Grabelandparzellen befinden sich in unterschiedlichem Pflegezustand. Die Flächen des ehemaligen „Gemeindegartens“ unterliegen nicht mehr einer gärtnerischen Nutzung und haben sich entsprechend „wild“ entwickelt. Die Pächter der städtischen Grundstücke wurden frühzeitig über die anstehenden Planungen informiert. Eine Kündigung ist mittlerweile erfolgt.

Geplant ist die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern. Die ursprünglich vorgesehenen 30-35 Wohneinheiten wurden im Laufe des Planungsprozesses auf 26 Wohneinheiten reduziert. Das nun außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegene Gemeindehaus an der Hindenburgstraße wird auch zukünftig als Wohnhaus erhalten bleiben. Lediglich für den Teil, der ehemals als Gemeindesaal gedient hat, sind Büronutzungen vorstellbar. Da ein weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf nicht mehr gesehen wird, ist der Geltungsbereich um den Teil des Gemeindehauses verkleinert worden.

Dem Gestaltungsbeirat wurden die Planungen bereits zweimal vorgestellt. Gegen die gewählte Architektursprache wurden von dort keine Einwände erhoben.

Die Planung sieht eine differenzierte Erschließung sowohl über die Hindenburgstraße im Osten als auch vom unteren Bereich an der Brücke der Sambatrasse vor. Stellplätze sollen in Form von Tiefgaragen angeboten werden. Darüber hinaus werden ca. 12 ebenerdige Besucherstellplätze angelegt. Eine gutachterliche Immissionsprognose im Hinblick auf den Zu- und Abfahrtsverkehr ist erfolgt und hat zum Ergebnis, dass Immissionswerte nicht überschritten werden, wenn im Bereich der zukünftigen Tiefgaragenzufahrt Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Das Gelände ist insgesamt topographisch sehr bewegt. Es steigt sowohl von Norden nach Süden als auch von Westen nach Osten an. Zum Teil sind Höhenunterschiede von 10 Metern zu bewältigen. Wichtig sind daher Fußwegeverbindungen über die (Auto)-Verkehrserschließung hinaus um unnötige Umwege zu vermeiden. So bleiben die Wegeverbindungen zum größten Teil erhalten und werden durch zwei neue Zugänge zur Sambatrasse für die zukünftigen Bewohner ergänzt. Lediglich ein bisheriger Weg mit Trampelpfadcharakter vom ehemaligen Gemeindehaus zur nördlich gelegenen Grünfläche soll aufgegeben werden.

Der im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgezeigte Eingriff des Vorhabens in Natur und Landschaft wird zum größten Teil auf dem Gelände selbst ausgeglichen. Der Hangbereich wird hierzu durch Bodenaushub der Tiefgarage aufgefüllt und gärtnerisch gestaltet, so dass auch zukünftig ein „grünes Band“ die Sambatrasse begleitet.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Bürgerversammlung in den Räumlichkeiten des ehemaligen Gemeindesaals erfolgt. Das Protokoll und die Würdigung der frühzeitig eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage 06 und 07 zu entnehmen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	**0**
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	**+**
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	**0**

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch den Bau von fünf hochwertigen Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen in einer hochwertigen Wohnlage kann erreicht werden, dass der Bevölkerungswegzug aus Wuppertal gemindert wird und der Zuzug von neuen Einwohnern nach Wuppertal gefördert wird.

Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger übernimmt die mit der Planung verbundenen Kosten. Durch den Verkauf des städtischen Grundstücks werden Einnahmeerlöse erwartet.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	II. Quartal 2013
Rechtskraft	III. Quartal 2013

Anlagen

Anlage 01 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1156V – Hindenburgstraße –
Anlage 02 – Vorhaben- und Erschließungsplan
Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
Anlage 04 – Begründung und Umweltbericht
Anlage 05 – Verkleinerung des Geltungsbereichs
Anlage 06 – Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 07 – Protokoll der frühzeitigen Bürgerbeteiligung