

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Gunther Stoldt 563 6113 563 8556 gunther.stoldt@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.05.2002
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0256/02</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.09.2002</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>26.11.2002</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>08.07.2003</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Städtebauliche Entwicklung in Sonnborn</b>		

### Grund der Vorlage

Investorenabsichten

### Beschlussvorschlag

1. Die Umsetzung der dargestellten städtebaulichen Entwicklungen auf den Freiflächen Sonnborner Str./Kirchhofstr. (Stadtplatz) sowie auf dem Parkplatz Sonnborner Ufer/ Rutenbecker Weg soll nach einer baulichen und wirtschaftlichen Konkretisierung vorangetrieben werden.
2. Hierzu wird die ausschließliche Parkplatznutzung auf der Fläche Sonnborner Ufer/ Rutenbecker Weg zugunsten der Festsetzung von Einzelhandelsflächen aufgegeben. Die erforderlichen Stellplätze sollen außerhalb der Geschäftszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
3. Der Aufhebungsbeschluss zum Bebauungsplan 302 wird von der Verwaltung eingeleitet. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden geschaffen.
4. Zur Verwertung des Grundstückes wird ein Bieterverfahren durchgeführt. Auswahlkriterien ergeben sich aus den Gesichtspunkten Art und Maß der Gestaltung, der baul. Nutzung und der Kaufpreisbildung.
5. Die Fläche an der ehemaligen Wendeschleife Kornstraße wird langfristig als Parkplatzafläche für das Stadion und den Zoo festgesetzt.

### Einverständnisse

entfallen

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

### **Bebauung von Grundstücksflächen am Sonnborner Ufer**

Im Rahmen der Diskussion um die Entwicklung des Zentrums Sonnborn ist der Stadt mehrfach von unterschiedlichen Investorengruppen eine Ergänzung der im Stadtteil vorhandenen Einzelhandelsflächen angetragen worden. Das zeitweilig in der Diskussion befindliche Grundstück der ehemaligen Wendeschleife an der Kornstraße scheidet aus folgenden Gründen für eine kurzfristige Bebauung aus:

- Ein solitäres Baukonzept für die Kornstraße ist städtebaulich nicht in das Stadtteilzentrum integriert oder integrierbar. Die Baureifmachung des Grundstückes ist mit nicht unerheblichen Kosten verbunden.
- Das Grundstück als Eingangstor zum Regionaleprojekt Zoo bedarf einer alternativen projektbezogenen Nutzung.
- Langfristige Optionen für spätere Anschlussbebauungen, Grundstücksverkäufe sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Sonnborn sind nachhaltig beeinträchtigt.
- Eine Parkplatznutzung für Zoo und Stadion und ggf. alternative Kirmesnutzung für den Stadtteil Sonnborn mit der evt. Einbindung von Fördermitteln aus der Regionale wird angestrebt.

Ein städtebaulich qualifizierbarer Vorschlag wird in der Bebauung der Parkplatzfläche Sonnborner Ufer/ Rutenbecker Weg gesehen. Belange des Zentrums Sonnborn können ausgewogen berücksichtigt werden.

Dieses Planungskonzept ist durch folgende Merkmale geprägt:

- Mehrfachnutzung des Grundstückes Rutenbecker Weg/Sonnborner Ufer
- Optimale Anbindung und Arrondierung an das Sonnborner Zentrum
- Schwebebahnnähe
- Anbindung an das Straßennetz über signalgeregelte Kreuzung
- Autobahnnähe
- Verbesserte Sichtbeziehung und Erkennbarkeit für Betreiber und Nutzer
- Weiterhin sind Teile als Parkplatz nutzbar. Diese Parkplatzflächen sind außerhalb der Geschäftszeiten für den Bayer Sportpark zur Verfügung zu stellen.
- Kleinflächiger Einzelhandel (699qm) in Form eines SB - Marktes ist zentrumsverträglich, sofern eine bauliche und funktionale Anbindung an das Zentrum erreicht wird. Weitere Nutzungen, z.B. Fitness (Achse Stadion / Bayer Sportpark) sind wünschenswert und denkbar.
- Eine mindestens dreigeschossige Bauweise für das Eckgrundstück wird aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten (Eckbetonung) angestrebt.
- Auf aktuelle Entwicklungen zur Erweiterung des Bayer Sportparks im Rahmen der Regionale 2006 sollte Bezug genommen werden.  
Im Rahmen des Regionaleprojektes „Lebendige Unternehmenskultur im Bergischen Städtedreieck“ ist eine Projektskizze entwickelt worden, die von einer Erweiterung des Sportparks ausgeht. Zusätzliche Besucher und Kunden können daraufhin erwartet werden. Um Synergieeffekte für das Zentrum Sonnborn nutzen zu können, sollte hierzu das Potenzial vorhandener Flächen auf gastronomische und Einzelhandelsentwicklung abgeprüft werden.

### **Empfehlung**

Aufgrund der vorhandenen Potentiale für die Entwicklung des Zentrums Sonnborn empfiehlt die Verwaltung über diesen Grundsatzbeschluss, den Entwicklungsprozess Sonnborn einzuleiten. Auf der Grundlage dieses Beschlusses können die nachfolgenden Schritte eingeleitet werden.

1. Als Voraussetzung für eine entsprechende Nutzung ist eine Aufhebung für den rechtskräftigen Bebauungsplan BP 302 einzuleiten und durchzuführen. In Abhängigkeit von den zu entwickelnden Bau- und Nutzungskonzepten wird die Verwaltung die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen nach §§ 30/34 BauGB prüfen.
2. Darauf aufbauend kann auch dieses Grundstück zum Verkauf ausgeschrieben werden. Auf qualitativ hochwertige Nutzungen soll im Ausschreibungstext geachtet werden.

Die Parkplatzflächen an der Wendeschleife Kornstraße werden damit langfristig für Parkverkehre für das Stadion und den Zoo erhalten werden. Der Abbruch der Ingenieurbauwerke (Brücken der Straßenbahnwendeschleife) ist erforderlich und wird verfahrens- und entscheidungsreif vorbereitet.

### **Kosten und Finanzierung**

Weitere Bearbeitung und Ausschreibung nach Grundsatzbeschluss

### **Zeitplan**

### **Besondere Anmerkungen**

### **Anlagen**

Anlage 01 - Lageplan mit Entwicklungsperspektive