

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.12.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1067/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.02.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>16.02.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1156V - Hindenburgstraße - - Einleitungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Mit dem Einleitungsbeschluss sollen die Voraussetzungen 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, welche im Westen durch die Sambatrasse, im Süden durch eine Linie zwischen den Grundstück Hindenburgstraße 64 bis zur Sambatrasse, im Osten durch die Hindenburgstraße und die Gebäude Hindenburgstraße Hausnummern 58-64 und im Norden durch den öffentlichen Fußweg und der Parkanlage begrenzt wird. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1156 V – Hindenburgstraße – gem. § 12 Abs. 2 BauGB mit dem unter 1. bezeichneten Geltungsbereich wird beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren 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 nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### 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 Gemeinemitglieder zu bewältigen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde ihr Grundstück an der Hindenburgstraße einschließlich des aufstehenden Gemeindehauses an einen privaten Vorhabenträger veräußert. Im Vorfeld hatte die Kirchengemeinde zwei Investoren aufgefordert, Konzepte für eine Neubebauung des Areals zu entwickeln, in dessen Verlauf der nun ausgewählte Entwurf entstanden und mit der Verwaltung vorabgestimmt ist. Aus den Abstimmungsprozessen ergab sich, dass auch das südlich angrenzende städtische Grundstück in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen wurde. Der Geltungsbereich ist daher entsprechend erweitert worden.

Die Neuplanung sieht eine differenzierte Erschließung sowohl über die Hindenburgstraße im Osten als auch vom unteren Bereich an der Brücke der Sambatrasse vor. Das Thema „Erschließung“ ist im Rahmen der weiteren Planungen intensiv – auch vor dem Hintergrund möglicher Immissionsbelastungen – zu prüfen. Eine gutachterliche Immissionsprognose ist erforderlich. Es ist darüber hinaus auch zu prüfen, ob eine Teilerschließung des Areals über den Selmaweg möglich ist. 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, so dass eine besondere Herausforderung der Planung darin besteht, einen attraktiven städtebaulichen Entwurf zu entwickeln, der eine sinnvolle Höhenabwicklung von der Hindenburgstraße in Richtung Sambatrasse abbildet. Hier ist insbesondere die bestehende Bebauung mit den vorhandenen Blickbeziehungen zu berücksichtigen. Dem Gestaltungsbeirat wurden die Planungen bereits vorgestellt und von diesem grundsätzlich positiv beurteilt. Eine weitere Beteiligung des Gestaltungsbeirates mit einem vertieften architektonischen Konzept ist im weiteren Verlauf des Verfahrens vorgesehen.

Insgesamt sollen auf dem Gesamtareal ca. 30-35 Wohneinheiten entstehen. Geplant ist die Errichtung von dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Im weiteren Planverfahren ist auf eine ansprechende gestalterische Einbindung der Sambatrasse mit entsprechenden Zugängen zu achten. Das Gemeindehaus an der Hindenburgstraße soll auch zukünftig als Wohnhaus erhalten bleiben, ein Abriss ist u.U. nur für den Anbau (dem ehemaligen Gemeindesaal) geplant, falls dies aus Gründen der Erschließung hinsichtlich der Kurvenradien erforderlich sein wird. Stellplätze sollen in Form von Tiefgaragen angeboten werden. Die Wegeverbindung durch die nördlich gelegene öffentliche Grünfläche zu den höhergelegenen Teilen der Hindenburgstraße bleibt erhalten.

Derzeit befinden sich auf dem Areal zum Teil Grabelandparzellen in unterschiedlichem Pflegezustand. Die restlichen Flächen befinden sich nicht mehr in gärtnerischer Nutzung und haben sich entsprechend „wild“ entwickelt. Die Pächter der städtischen Flächen wurden bereits über die anstehende Planung informiert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll im Rahmen einer Bürgerversammlung in den Räumlichkeiten des ehemaligen Gemeindesaals erfolgen.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten des Planverfahrens werden durch den Vorhabenträger übernommen.

## **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2012
Rechtskraft	2. Quartal 2012

## **Anlagen**

- Anlage 01 Geltungsbereich
- Anlage 02 Lageplan und Höhenschnitte