

<b>Satzungsbeschluss</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:	06.03.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0232/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>12.06.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.07.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.07.2013</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.07.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1156V - Hindenburgstraße - - Satzungsbeschluss -</b>		

### 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 Sambatrassse, im Osten durch die Hindenburgstraße und die Gebäude Hindenburgstraße Hausnummern 56-64, im Westen durch die Sambatrassse und im Norden durch den öffentlichen Fußweg und die Parkanlage sowie das Grundstück Hindenburgstraße 52 begrenzt.
2. Die Änderungen zum Satzungsbeschluss gem. Anlage 02 werden beschlossen.
3. Die zum Bauleitplanverfahren Nr. 1156 V – Hindenburgstraße – abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt und beschlossen.

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1156 V – Hindenburgstraße – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

## **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 Gemeindeglieder 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 Gemeindegarten gedient hat, sind Büronutzungen vorstellbar. Da ein weitergehender städtebaulicher Regelungsbedarf nicht mehr gesehen wird, ist bereits zum Offenlegungsbeschluss 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. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde ein digitales Modell erstellt, dessen Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan zu sehen sind (siehe Anlage 03).

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. Diese werden im Durchführungsvertrag rechtlich verbindlich gesichert.

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)-Verkehrerschließung 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. Die von der Fachbehörde als Wald angesehene Fläche wird in einem Bereich in Cronenberg ausgeglichen, eine Erstaufforstung ist dort bereits erfolgt.

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. Während der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen – insbesondere von Bewohnern der umliegenden Bereiche – eingegangen. Die Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung dieser Stellungnahmen sind der Anlage 01 zu entnehmen. Die zum Satzungsbeschluss eingefügte Änderung in den textlichen Festsetzungen ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt (in der Anlage 02 grün und in Anlage 04 rot eingetragen). Da von der Änderung keine weitere betroffene Öffentlichkeit berührt wird, konnte auf eine weitergehende Beteiligung verzichtet werden.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

#### 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**

Rechtskraft                      III. Quartal 2013

### **Anlagen**

- Anlage 01 – Abwägungsvorschlag der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 02 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1156V – Hindenburgstraße –
- Anlage 03 – Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 04 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 05 – Begründung und Umweltbericht