

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.08.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0596/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.09.2016	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
08.09.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1236V - Wohnpark Barmenia Allee - - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Realisierung von 3 Mehrfamilienhäusern.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V – Wohnpark Barmenia Allee – erfasst einen Bereich zwischen der Barmenia-Allee im Norden, der Ronsdorfer Straße sowie der Wohnbebauung Mareesstraße 69 – 73 im Osten bis zum angrenzenden Wald sowie des Fußweg in Höhe des Wendehammers Mareesstraße im Süden – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V – Wohnpark Barmenia Allee – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Schreiben vom 28.07.2016 hat die Barmenia Krankenversicherung a.G. die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Die Barmenia möchte die in ihrem Eigentum befindlichen und nur teilweise genutzten Flächen an der Barmenia-Allee entwickeln. Ziel ist die Realisierung von 3 Mehrfamilienhäusern. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan 2005 als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren besteht derzeit bereits verbindliches Baurecht für eine Wohnbebauung durch die bestehenden Bebauungspläne 938 und 360. Allerdings ist auf Basis dieser Pläne das nun entwickelte städtebauliche und architektonische Konzept nicht umsetzbar, so dass für die Planung eine Anpassung des Bauplanungsrechtes erforderlich ist.

Im Vorfeld wurde unter dem Titel „Wohnpark Friedenshöhe“ ein Wettbewerbsverfahren nach RPW 2013 mit 10 geladenen Architekturbüros durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Konzeption eines städtischen Wohnquartiers mit Entwurf mehrerer Wohnungsbauten auf der Fläche. Ziel war eine Qualifizierung in den Bereichen Städtebau und Architektur unter Einbindung der anspruchsvollen Höhenverhältnisse. Zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sind bereits einige Eingangsgutachten erstellt worden, wie eine schalltechnische Voruntersuchung und eine Baugrunderkundung. Die Ergebnisse waren in den Entwürfen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Wuppertaler Architekturbüros Architektur Contor Müller Schlüter, der durch das Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet wurde, bildet die Grundlage des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die weitere Präzisierung des Konzeptes unter Berücksichtigung weiterführender Untersuchungen erfolgt im anstehenden Verfahren.

In den geplanten drei Gebäudekörpern soll moderner attraktiver Wohnraum in verschiedenen Nutzungsgrößen angeboten werden. Die Anzahl der Wohneinheiten ist noch zu bestimmen. Im städtebaulichen Entwurf werden die bestehenden Geländeplateaus innerhalb des nach Norden abfallenden Geländes aufgenommen. Mit in die Landschaft eingestellten Gebäudesockeln, in denen sich die Tiefgaragen und Nebenräume befinden, wird die Basis für drei abgewinkelte Gebäude gesetzt, die in ihrer Höhe gestaffelt und in ihrer Ausrichtung verdreht sind, um sich in die Umgebung und Topografie einzufügen. Einige markante Bestandsbäume können in die Planung integriert werden. Der mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmte Waldabstand der Bebauung von 10m wird eingehalten. Der Übergang zum talseitigen Stadtraum an der Barmenia-Allee und der Ronsdorfer Straße soll mit gefalteten Natursteinwänden gesäumt werden, die sich an den Zufahrten und Zugängen in das Quartier öffnen. Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die an der Barmenia-Allee angeordneten Zufahrten in Tiefgaragen. Das Wohnquartier selbst wird autofrei gestaltet. Die Zufahrt für Ver- / Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge erfolgt von der Maresstraße im Süden. Die fußläufige innere Erschließung erfolgt von einem zu bildenden kleinen Vorplatz an der Barmenia-Allee und vernetzt das Quartier mit dem angrenzenden Wald und dem bestehenden Wohngebiet an der Maresstraße.

Die im Plangebiet vorhandene Bestandsbebauung soll abgerissen werden.

Im Anschluss an den Einleitungsbeschluss ist ein Scoping-Termin vorgesehen, um die zu beachtenden Umwelt- und technischen Belange zu ermitteln. Es erfolgt zudem eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an der Bauleitplanung.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit den Vorhaben werden bereits bestehende aber nur teilweise genutzte Wohnbauflächen in Nutzung bzw. Neunutzung gebracht. Durch eine attraktive städtebauliche wie architektonische Gestaltung kann hier in Form von Geschosswohnungsbau moderner Wohnraum in unterschiedlichen Wohnungsgrößen geschaffen werden.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung werden durch den Investor getragen.

Zeitplan

1. Aufstellungsbeschluss	III Quartal 2016
2. Offenlegungsbeschluss	I Quartal 2017
3. Satzungsbeschluss	II Quartal 2017

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1236V
- Anlage 02 – Städtebauliches Konzept