

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	07.01.2020
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0931/19</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>29.01.2020</b>	<b>BV Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.02.2020</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nach dem Vorbild einer bergischen Hofschafft auf einem städtischen Grundstück in integrierter und naturnaher Lage.

### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan 1229 - An der Museumsbahn - ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1229 - An der Museumsbahn - einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Bereits mit dem Bebauungsplan 942 - Greuel -, welcher 1993 aufgestellt wurde, war eine wohnbauliche Entwicklung der städtischen Fläche an der Greueler Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan 942 wurde 2008 in drei Bereiche geteilt, 942/1 - Hofschaf Greuel -, 942/2 - Möschenborn - und 942/3 - östlich Greueler Straße -. Die Teile 942/2 und 942/3 wurden mittlerweile aufgehoben, 942/1 ist seit 2009 rechtskräftig.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1229 - An der Museumsbahn - liegt im ehemaligen Teilbereich 942/3. Mit der Neuaufstellung wird der Rahmen für die städtebauliche und architektonische Qualität des geplanten neuen Wohngebietes im Zusammenhang mit der Entwässerung und der Erschließung vorgegeben. Als homogene Nachverdichtung im Innenbereich kommt die geplante Entwicklung der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen, in diesem Fall für Einfamilienhäuser, in Wuppertal-Cronenberg entgegen. Der Geltungsbereich wird auf die Flächen für die geplante Bebauung und deren Erschließung, die notwendige Regenentwässerungsanlage sowie die öffentliche Verkehrsfläche der Greueler Straße mit dem geplanten neuen Gehweg begrenzt.

Die neue Bebauung soll sich städtebaulich zwischen die angrenzenden erhöht liegenden Wohnhäuser der Berghauser Straße und der westlich bestehenden Hofschaf Greuel (B-Plan 942/1) einfügen. Die Verbindungen zur umliegenden Landschaft sowie die Nachbarschaft zur Trasse der Museumsbahn wurden bei der Planung berücksichtigt.

Auf der Grundlage eines 2016 durchgeführten studentischen Wettbewerbes mit dem Titel „Ressourceneffizientes Bauen in Wuppertal-Cronenberg“ wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, welcher das Konzept einer bergischen Hofschaf abbildet. Die Anordnung der Häuser an der gemeinsamen Erschließungsstraße spiegelt ein eher dörflich geprägtes städtebauliches Bild wieder. Es werden Einzelhäuser in kompakter II-geschossiger Bauweise festgesetzt. Zur Bildung einer gemeinsamen Adresse des neuen Quartiers werden Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie der Garagen und Nebenanlagen in den jeweiligen Wohngebieten getroffen. Zur homogenen Einbettung zwischen die vorhandene Bebauung und in das hängige Gelände werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die am Standort besondere Entwässerungs- und Erschließungssituation wurde in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Am tiefsten Punkt, zwischen den beiden bebauten Bereichen, ist die Versickerung des Regenwassers für das Plangebiet vorgesehen.

Die Fläche des Planbereichs liegt derzeit nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher entsprechend der Lage im Sinne des § 34 BauGB (in Teilbereichen ggf. § 35 BauGB) zu beurteilen. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1229 - An der Museumsbahn - wurde am 21.04.2016 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) der Stadt Wuppertal beschlossen.

Am 05.04.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Vom 29.05. bis einschließlich 30.06.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt (siehe Anlage 02).

## **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für den notwendigen Ausbau des Gehweges entlang der Greueler Straße werden im Verfahren ermittelt. Diese sollen durch den Verkauf der Grundstücke kompensiert werden. Der Verkauf soll an einen Erschließungsträger erfolgen, der auf Basis des Bebauungsplans die Realisierung vornimmt.

## **Zeitplan**

- 1. Quartal 2020 - Offenlegungsbeschluss
- 4. Quartal 2020 - Satzungsbeschluss
- 1. Quartal 2021 - Rechtskraft

## **Anlagen**

- Anlage 01 - Begründung
- Anlage 02 - Würdigung
- Anlage 03 - Bebauungsplan
- Anlage 04 - Textliche Festsetzungen