

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.07.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1011/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.08.2021</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.08.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1256V - Memeler Straße / Nathrather Straße - - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes zur Neubebauung des Plangebietes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1256V– Memeler Straße / Nathrather Straße – wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss verändert und erfasst nun einen Bereich im Quartier Tesche in Vohwinkel zwischen der Memeler Straße (Haus 48 bis Haus 58) und der Nathrather Straße (Haus 31 bis Haus 45) – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein (siehe Anlage 2).
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1256V– Memeler Straße / Nathrather Straße – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Minas

## Begründung

Der Eisenbahn-Bauverein Elberfeld e.G. Wuppertal (EBV) plant ein großes Neubauprojekt an der Nathrather und Memeler Straße in Vohwinkel, um zeitgemäßen Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen, wie Senioren oder Familien, zu schaffen. Der EBV hatte zu diesem Zweck einen hochbaulichen Einladungswettbewerb durchgeführt; die Planung des ersten Preisträgers des Wettbewerbs bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Bebauung.

Aufgrund seiner hohen städtebaulichen Qualität sollte der Gebäudebestand an der Memeler Straße ursprünglich saniert und lediglich durch Anbauten an der Gartenseite ergänzt werden. Nach einer Begutachtung der zwischenzeitlich freigezogenen Mietobjekte hat sich jedoch herausgestellt, dass eine Sanierung des Gebäudebestandes angesichts der vorhandenen Bausubstanz nicht mehr sinnvoll erscheint. In diesem Bereich sollen die Fassaden der Wohngebäude in der Straßenansicht nach ihrem historischen Vorbild gestaltet werden. Die vorhandenen Mehrfamilienhäuser an der Nathrather Straße sollten bereits nach der ursprünglichen Planung abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Der ruhende Verkehr wird zukünftig in Tiefgaragen untergebracht. Es ist vorgesehen, dass der Gartenbereich zwischen den Mehrfamilienhäusern als gemeinsame Grünfläche attraktiv gestaltet wird.

Aufgrund seines innovativen energetischen Konzeptes hat das geplante Vorhaben Ende 2020 den Status „Klimaschutzsiedlung NRW“ erhalten. Durch die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist möglich, die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze um 35% auf 63 Stellplätze zu reduzieren. Dies ermöglicht es, die Tiefgarage im 2. Bauabschnitt gegenüber den ersten Planungskonzepten zu verkleinern, so dass 5 satzungsgeschützte Bäume erhalten werden können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB soll Planungsrecht für die Erneuerung und Ergänzung von Wohnbauflächen geschaffen werden. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB und unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Wuppertal. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 12.06.2019 in Form einer Bürgerdiskussion durchgeführt worden.

Die Grundstücke der Häuser Memeler Straße 36 bis 46 sowie Hasnacken 2 und 4, die sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans befinden, sind bei den bisherigen Verfahrensschritten gem. § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Dieser Bereich wird nun aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es nicht erforderlich ist, die städtebauliche Entwicklung hier über einen Bebauungsplan zu steuern. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort zukünftig weiterhin nach den Regelungen des § 34 BauGB. Im Bereich der Einmündung Hasnacken / Nathrather Straße ist der Geltungsbereich geringfügig erweitert worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung eines kleinen Platzes zu schaffen.

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem u.a. folgende Inhalte vereinbart werden:

- Platzgestaltung im Bereich Hasnacken / Nathrather Straße einschließlich Kostenübernahme
- Anlage eines Fußweges an der Straße Hasnacken einschließlich Kostenübernahme
- Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken
- Gestaltung der Fassaden an der Memeler Straße nach historischem Vorbild
- Umsetzung der Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine Kosten.

## **Zeitplan**

Satzungsbeschluss: IV 2021  
Rechtskraft I 2022

## **Anlagen**

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Bebauungsplan-Entwurf
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen