

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.01.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1048/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.02.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Anhörung</b>
<b>26.02.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Anhörung</b>
<b>13.03.2003</b>	<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Rahmenplanung Am Wunderbau / Gerichtinsel</b>		

### Grund der Vorlage

Beschluss der Drucksache Nr. 1128/01 am 05.11.2001

Änderungsantrag zur Drucksache Nr. 1100/01 - Gesamtkonzeption Gerichtinsel-

### Beschlussvorschlag

**Die städtebauliche Rahmenkonzeption für den Bereich Am Wunderbau / Gerichtinsel (Anlage 2) wird als Grundlage für das weitere planerische Handeln beschlossen.**

### Einverständnisse

**Der Kämmerer ist einverstanden**

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

In der Beschlussdrucksache Nr. 1128/01 vom 05.11.2001 basierend auf der Drucksache Nr. 1100/01 vom 24.09.2001 wird die Verwaltung beauftragt, für den gesamten Bereich der Gerichtinsel, der Straße Am Wunderbau und der Grundstücke an der B7 (gegenüber Wicküler-Park) ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept unter Einbeziehung der Planungen des Landes vorzubereiten.

Bei diesem integrierten Entwicklungskonzept sollten folgende Prämissen zu Grunde gelegt

werden:

1. Berücksichtigung (Integration) des Konzeptes „Lebensader Wupper“
2. Einbeziehung der Straße Am Wunderbau im Sinne einer Teilüberbauung
3. Abstimmung, d.h. Berücksichtigung der Planungen des Landes auf der Gerichtsinsel
4. Einbeziehung der Grundstücke zwischen Landgericht und der B7 (Grundstück der ehemaligen Tankstelle einschließlich des dahinterliegenden Parkplatzes)
5. Abgleich der Planungsvorstellungen mit der Rahmenrahmenplanung der REGIONALE 2006 (insbesondere des Freiraumprogramms Talsohle) und ggf. Einbeziehung

Das vorliegende Rahmenkonzept definiert insbesondere stadtbildprägende Raumkanten, die im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung den Planungsraum vervollständigen. Die in den Schaubildern dargestellte Architektur ist beispielhaft zu verstehen und dient lediglich als Denkansatz. Das neu entstehende städtische Erscheinungsbild an der B 7, Hofkamp und Am Wunderbau verlangt in seiner Architektursprache, ähnlich wie die Vorschläge in der Rahmenplanung, einen besonderen Bezug auf die historischen Gebäude im Umfeld, wie dies bei dem erstprämierten Entwurf für das Justizzentrum am Eiland bereits geschah.

In den einzelnen Teilbereichen des Rahmenplanes werden Nutzungskorridore beschrieben, um darzustellen welche Nutzungen gewünscht, und welche verhindert werden sollen, wobei letzteres sich fast ausschließlich auf Spielhallen oder zusätzlichen großflächigen Einzelhandel beziehen. Die vorgeschlagenen Aufwertungen der Wupper im Bereich Am Wunderbau und Kulturinsel stehen in Zusammenhang mit der Entwicklung des Freiraumprogramms im Rahmen der REGIONALE 2006. Vorgesehen ist, hier Grün- und Freiraumbezüge zu schaffen, die auch in Verbindung mit dem neuen Gerichtspark am Hartmann-Ufer und dem zweiten Stadtplatz südlich Alte Wupper an der Ecke Eiland B 7 stehen.

Verkehrstechnische Änderungen beschränken sich im Prinzip auf Umgestaltung-/ Nutzungsmöglichkeiten in der Straße Am Wunderbau und eine deutlich aufgewertete Überquerung der B 7 im Bereich des Szene- Cafes auf der Kulturinsel.

Aufgrund des Wettbewerbsverfahrens für das Justizzentrum und die erst Ende des Jahres 2002 gefallene Entscheidung zugunsten eines Stadtbades an der Wartburgstraße als Ersatz für die Schwimmpool konnte der Rahmenplan erst jetzt fertiggestellt werden.

## **Rahmenplanung „Am Wunderbau/Gerichtsinsel / B7“**

### ***1. Lage und Funktion im Stadtgebiet/Rahmenplanabgrenzung***

Das engere Gebiet des Rahmenplans „Am Wunderbau/Gerichtsinsel/B7“ ist Teil des **Gesamtentwicklungsbereiches** zwischen dem **Entwicklungsschwerpunkt Döppersberg/Brausenwerth im Westen** und dem **vorhandenen Dienstleistungsschwerpunkt Gerichtsinsel/Hochschule/Wicküler-Park im Osten**

Anlass und Auslöser für eine gesamtplanerische Überlegung sind die bereits vorgenommenen Investitionen (Einkaufszentren, Konzernzentrale und Versicherungsverwaltungen), sowohl im Osten (Wicküler-Park, Wal Mart, AOK, LVA), als auch im Westen (Cinemax, Staatsanwaltschaft, City-Arkaden), sowie die in Angriff genommenen Pläne zum Um- und Erweiterungsbau der Justiz und zur völligen Neugestaltung des Entwicklungsschwerpunktes Döppersberg/ Brausenwerth.

**(A)** Der Planungsbereich des Rahmenplanes „Am Wunderbau/Gerichtsinsel/B7“ beginnt am östlichen Rand der Elberfelder-City bzw. östlich der **Hofaue**. Die potentielle Lagegunst der Hofaue soll durch die östlich der Wupperstraße geplanten Maßnahmen eine weitere Stärkung erfahren, so dass längerfristig die dort bereits vorhandenen städtebaulichen

Entwicklungspotentiale für Investoren interessant werden könnten. Denkbar wäre die Bildung eines gewissen „Altstadtmilieus“ (Szenekneipen und Restaurants) wie es bereits im Ansatz vorhanden ist (Kolkmann-Haus).

Die Hofaue stellt die historische Verbindungsachse zwischen dem **Planungsbereich Wupperstraße/ Am Wunderbau/Hofkamp** sowie der Justizinsel mit der Elberfelder Innenstadt dar, und bildet neben der Bundesallee den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem City-Bereich bis zum Platz am Kolk, bzw. den Cityarkaden. Die raumkantenbildende ca. 6 bis 7-geschossige Bebauung an der Nordseite der Bundesstraße 7 im Bereich der Hofaue endet östlich der Wupperstraße mit dem AOK-Gebäude. Erst auf Höhe des Amtsgerichts ist eine erkennbare Straßenraumstruktur auf der Nordostseite der B7 wieder gegeben.

**(B)** Von besonderer stadtbildprägender Bedeutung ist die bereits vorhandene Bebauung der sog. „**Kulturinsel**“ (Schauspielhaus, Cinemax, Schwebebahnstation Kluse und Szenecafé) südlich der Bundesallee. Lagebestimmend ist hier im Norden die Begrenzung durch die B7, mit den beiden charakteristischen Wupperbrücken als markante Fixpunkte im Osten und Westen, während der sich südlich anschließende Wupperbogen mit seinem das „Stadtlandschaftsbild“ prägenden Schwebahngerüst die stadträumliche Grenze zur höhergelegenen Südstadt bildet. Hier stellt sich die Aufgabe, die städtebaulichen Nachteile einer Inselwirkung im Bereich des Straßenraumes aufzuheben.

### **1.1 Planungsbereich Wupperstraße Hofkamp/Am Wunderbau**

**(1)** Das Gebiet besitzt aufgrund seiner sehr heterogenen Baustruktur, mit zum Teil erheblich unter ihrem Wert genutzten Grundstücken, ein erhebliches Entwicklungspotential. Insbesondere sprechen städtebauliche Gründe für, eine der Lage entsprechende hochwertige Bebauung, mit vorwiegend tertiärer Nutzungsstruktur.

Die Straßenzüge Hofkamp und Wupperstraße sind innerhalb des Untersuchungsgebiet durch 4-6-geschossige Geschäfts- und Bürobauten mit Wohnungen in den Obergeschossen geprägt, sowie einem Hotel an der Ecke Hofaue/Wupperstraße. Die Wuppertaler Zweigstelle der Landesversicherungsanstalt (LVA) schließt nördlich an das Hotel an. Ende der neunziger Jahre wurde die Tankstelle an der Straßenmündung Hofkamp/ Am Wunderbau nach Verkauf des Grundstücks abgerissen. Dieses Grundstück wird zeitweise als Zwischenlager für den Schwebebahnumbau genutzt.

Im Bereich Wupperstraße / Stiftstraße plante die AOK Wuppertal Anfang der neunziger Jahre ihr Angebotsprofil durch medizinische Einrichtungen als Gesundheitszentrum zu erweitern. Bereits nach der Offenlegung wurde der hierfür aufgestellte Bebauungsplan Nr. 522 – Am Wunderbau/Wupperstraße - in die Teilbereiche Nr. 522 A und 522 B geteilt, da die bauliche Realisierung im Teilbereich Nr. 522 B nicht eingeschätzt werden konnte. Die eingetretene organisatorische Umstrukturierung der AOK, und die ungeklärte Altlastensituation der damaligen Tankstelle an der Wupperstraße führten dazu, dass lediglich für das Bauleitplanverfahren Nr. 522 A der Satzungsbeschluss am 29.11.1993 beschlossen wurde.

### **1.2 Planungsbereich Eiland / Justizinsel**

**(2)** Auf der sog. „**Justizinsel**“ (Eiland), gebildet durch das Wupperbett und den Überlaufkanal der Alten Wupper, befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude des Land- und Amtsgerichts, sowie ein privater Kindergarten an der Südwestspitze, der 1995 eröffnet wurde. Das Justizhochhaus wurde im Jahre 2002 abgebrochen. Zwischen den durchgrüneten Stellplatzflächen der Justiz an der Friedrich-Engels-Allee und den Justizgebäuden verläuft der v.g. Überlaufkanal die Alte Wupper.

Die von der Justizverwaltung des Landes NW geplanten Um- und Erweiterungsmaßnahmen des Land- und des Amtsgerichts, mit dem Ziel, dort ein neues Justizzentrum einzurichten,

bildeten den Auslöser für die hier insgesamt zu sehenden Entwicklungspotentiale entlang der Bundesstraße 7 vom Döppersberg bis zur Haspeler Straße.

### **1.3 Planungsbereich südlich Alte Wupper, Friedrich-Engels-Allee / Ecke Eiland**

(3) In diesen Zusammenhang ist das unbebaute **Gelände östlich der Straße Eiland**, südl. des alten Wupperbettes und nördlich der B 7 als kleiner, aber für das Stadtbild wichtiger Bereich mit in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Ein hier denkbarer Baukörper sollte sich in seinen Baumassen dem von der B7 aus dahinter liegenden Baudenkmal Landgericht optisch und baulich unterordnen.

Aufgrund der Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 45, die das zurückliegende Landgericht von der B 7 aus städtebaulich hervortreten lassen, wurde die dortige private Grundstücksfläche mit einer Tankstelle niedrig bebaut, die zwischenzeitlich abgeräumt ist. Der Eckbereich Eiland / B 7 und das städtische Grundstück westlich Friedrich-Engels-Allee 51 wurden baulich freigehalten, wobei das städtische Grundstück, nordöstlich der Böschung, tagsüber als Stellplatzfläche für die Justizangestellten dient. Zugunsten von Baumaßnahmen in der Umgebung befinden sich auf dieser Stellplatzfläche Baulasten (Stellplätze) z. B. für die Börse.

In nordöstlicher Richtung befinden sich drei 8-geschossige Wohnhochhäuser sowie das Gebäude der Handwerkskammer.

### **1.4 Planungsbereich südlich Friedrich-Engels-Allee**

Südlich der B 7 befindet sich gegenüber dem Landgerichtsgebäude das Einkaufszentrum „Wicküler- Park“, mit dem jenseits der Bahnlinie zum Parkhaus umgebauten hohen Ziegelgebäude der ehemaligen Wicküler- Brauerei. Westlich der Bendahler Straße grenzt der Media-Markt an die **Wal-Mart-Zentrale**. Die B 7 als südliche Entwicklungszone des Plangebietes ist in diesem Straßenabschnitt bestimmt durch Solitärbauten des Dienstleistungssektors (Versicherungsgebäude, Konzernverwaltung: Wal-Mart, und auf der Nordseite durch die historischen und geplante Gebäude der Justiz. Das siebengeschossige Gebäude der DEVK ergänzt westlich der Wal-Mart-Zentrale die städtebauliche Gestaltung der Friedrich-Engels-Allee durch Großbauten. Das Gerüst der Schwebebahn begrenzt nach Westen hin die Aneinanderreihung dieser mehrgeschossigen Geschäftsbauten, wobei ein umgebautes früheres Parkhaus hier den baulichen Abschluss bildet; bevor westlich der Wupper bzw. des Schwebebahngerüsts der Bereich der „Kulturinsel“ beginnt.

Östlich der „Kulturinsel“ bietet sich eine weitere Arrondierungsfläche nördlich des Bahngeländes an. Das hier vorhandene Entwicklungspotential entlang der Barmer Straße sollte ergänzende Funktionen für die übrigen Bereiche aufnehmen, wobei der Zeithorizont sich aus dem Verwertungsinteresse der Eigentümer ableiten wird. Denkbar wäre eine Ausdehnung der bereits vorhandenen Nutzung im Bereich der Wal-Mart-Zentrale, z. B. eine Erweiterung der Büroflächen.

## **2. Städtebauliche Entwicklungspotentiale / Rahmenplanung**

### **2.0 Planungsbereich Lebensader Wupper**

Die Wupper durchquert das Plangebiet von Nordosten nach Südwesten, lediglich gegenüber der „Kulturinsel“ im Südosten befinden sich einige Gebäude unmittelbar an der Ufermauer. Für die anderen Uferbereiche wird der seit Jahren angestrebte freizuhaltende Mindestabstand von 5,00 m berücksichtigt. Auch das geplante Justizzentrum auf dem Eiland hält die geforderten Mindestabstände zum Wupperufer bis auf eine Gebäudeecke ein. Der Flusslauf der Wupper ist für das Kleinklima der Stadt von besonderer Bedeutung. Das Gewässer bildet eine Kaltluftschneise, die insbesondere in den Sommermonaten, für die beiden Zentren der Stadt eine hohe ökologische Bedeutung hat.

Zur Attraktivierung und Erlebbarkeit der Wupper könnte im Bereich der Grünanlage östl. der Straße Am Wunderbau eine Aussichtsplattform auf Höhe der Stützenfundamente der Schwebebahn angelegt werden. Die als Rahmenvorgabe angedachte Baukonzeption entlang der Straße Am Wunderbau erlaubt es, gegenüber der Spitze des Kindergarten-

grundstücks, die v.g. Wupperzugänglichkeit zu schaffen, in dem ein Treppensteg auf eine, das Flussufer begleitende Aussichtsplattform hinunterführt. Hierdurch würde die „Lebensader Wupper“ im Bereich gegenüber der Justizinsel unmittelbar erlebbar gemacht. Die Straße Am Wunderbau könnte zudem in ihrer verkehrlichen Bedeutung zurückgestuft werden, um sie in ein entsprechendes Bebauungs- bzw. Grün und Freiraumkonzept zu integrieren.

### **2.1 Planungsbereich Wupperstraße Hofkamp Am Wunderbau**

Die Rahmenplanung sieht in der angestrebten räumlichen Verknüpfung zwischen dem City-Randbereich (Platz am Kolk), der „Kulturinsel“ und dem Bereich Hofkamp/Am Wunderbau /Eiland durch die geplante Konzeption der 5-6 geschossigen Baukörper entlang der Bundesallee eine deutliche Attraktivierung des Baublockes östlich der Wupperstraße. Zwischen der Kulturinsel und dem Bereich Wupperstraße sollte daher der vorhandene Überweg im Bereich des Szene-Cafés (Pavillon) Bundesallee 234, in Richtung des heutigen Parkplatzes der AOK ausgestaltet werden. Dieses Verbindungselement zwischen Kulturinsel und Justizinsel könnte durch zusätzliche Baumpflanzungen und eine bauliche Betonung der Querung der B7 die Benutzungsqualität dieser fußläufigen Verbindung erhöhen.

Vom Bereich Hardt wird der Fußgänger über die Georg-Abeler-Treppe in die Wupperstraße geleitet bis hin zur Kulturinsel, wobei er in Höhe der Stiftstraße sich nach Westen zur City hin orientieren kann oder nach Osten hin zur Justizinsel.

Entlang der B7 oder über die Stiftstraße werden diese Wegebeziehungen weitergeführt, bis hin zur Straße Am Wunderbau. Durch die angedachte tertiäre Nutzung und die damit verbundene architektonische Ausgestaltung des Bereiches Wupperstraße/ Hofkamp / Am Wunderbau wird letztlich eine attraktive Fußgängerlaufachse zwischen Innenstadt und Justizinsel geschaffen, deren Mittelpunkt die im Blockinneren liegende „Piazetta“ mit Cafes, Restaurants und Geschäften sein könnte, und den Blick auf die Grünanlage an der Wupper freigibt.

Die Anordnung der geplanten Gebäude, insbesondere die damit gebildete Blockinnengestaltung, ermöglicht eine platzartige Raumbildung, so dass die „Verbindungsachse Hofaue“ zwischen dem City-Rand im Bereich des Platzes am Kolk und dem Bereich Wupperstraße / Am Wunderbau im Blockinnern einen räumlichen Abschluss erhält.

Für den Bereich Stiftstraße und Wupperstraße wird vorgeschlagen, die unbebauten und deutlich unter Wert genutzten Grundstücke einer neuen, innenstadttypischen Nutzungen zuzuführen, die in einem Nutzungsverbund die bestehenden öffentlichen Einrichtungen in diesem Bereich ergänzen. Vorstellbar wären alternativ auch Nutzungen, im Hinblick auf das Beherbergungs-Gewerbe. Aufgrund der fehlenden Straßenrandbebauung an der Ostseite der Wupperstraße empfiehlt es sich aus städtebaulicher Sicht, ab Hofkamp die Baulücke mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung zu schließen, wobei die Ecksituation an der Stiftstraße durchaus dominant ausgebildet werden kann. Der erforderliche Stellplatznachweis sollte, nicht wie üblich ebenerdig, sondern in einem Parkhaus an der Stiftstraße erbracht werden, das gemeinsam sowohl von den Dienstleistungsunternehmen im Umfeld, als auch von einem möglichen Hotel genutzt werden könnte. Tiefgaragenlösungen erscheinen hinsichtlich der Nähe zur Wupper nicht wirtschaftlich.

Nachdem die AOK Wuppertal an diesem Standort keine Erweiterungen mehr plant, konzentrieren sich ihre Überlegungen darauf, die Stellplatzsituation für Mitarbeiter und Besucher zu verbessern. Die bisher vorhandenen Stellplatzmöglichkeiten innerhalb und östlich des AOK-Gebäudes reichen für die Mitarbeiter und den Besucherverkehr nicht aus. Durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Parkhauses könnten sowohl mehr Stellplätze für ihre Besucher geschaffen werden, als auch der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis für die Neubauten im gesamten Umfeld möglich sein. Darüber hinaus bestünde die Chance, zugunsten der Abendaktivitäten im Bereich der „Kulturinsel“ am Schauspielhaus und der Hofaue ein Stellplatzangebot, über den normalen täglichen Vermietungszeitraum hinaus vorzuhalten, das zu wirtschaftlicheren Ergebnissen führen kann.

Die vorgeschlagene fünfgeschossige Straßenrandbebauung entlang der Straße Am Wunderbau wird bis an die Ecke Hofkamp weitergeführt, und greift die Straßenflucht in einer halbbogenförmigen Bebauung im Bereich Hofkamp/ Am Wunderbau auf. Die städtebauliche Dominanz der Ecksituation wird dort durch ein zusätzliches Geschoss unterstrichen. Für den Eckbereich erlaubt der Zuschnitt der Grundstücke durch die Stellung und Form der Baukörper eine attraktive Empfangssituation. Hinsichtlich einer Nutzung für die Obergeschosse könnten dort ähnlich wie an der B 7 neben innerstädtischem Wohnen, insbesondere Büronutzungen mit funktionalem Bezug zur Justiz, aber auch Arztpraxen u.ä. realisiert werden.

In der Erdgeschosszone könnten sowohl entlang der Bundesallee / Einmündungsbereich der Straße Am Wunderbau Läden und Cafes und Gaststätten eingerichtet werden, wodurch der Hauptstraßencharakter der Bundesallee erhalten wird, und in diesem Teilabschnitt die Bedeutung dieser Stadtstraße unterstreicht.

Die vorher genannten Ladennutzungen stehen allerdings deutlich im Gegensatz zu möglichen Überlegungen hier großflächigen Einzelhandel anzusiedeln; dies widerspricht eindeutig der dortigen städtebaulichen Zielvorstellung. Die gebildete Baustruktur im Bereich Wupperstraße/ Am Wunderbau vervollständigt mit ihren Raumkanten das innerstädtische Erscheinungsbild der B 7 bzw. des Hofkamp. Unabhängig von dem favorisierten Ersatzstandort für die Schwimmoper an der Wartburgstraße, ist aus städtebaulicher Sicht auch Am Wunderbau die Errichtung eines Stadtbades möglich und bei entsprechender Modifizierung durch die Investoren in die geplante Baustruktur integrierbar. Bei Vorüberlegungen der Investoren ist daher neben den Standortanalysen, den architektonischen Planungen insbesondere der wirtschaftliche Aspekt neu zu überdenken, da dieses Bad im Hinblick auf die Ratsentscheidung einen anderen Schwerpunkt entwickeln muss, als das Bad an der Wartburgstraße.

Für die Errichtung der Hochbauten im Eckbereich Hofkamp / Am Wunderbau könnten die Flächenpotentiale der Straße Am Wunderbau bis zur Straßenmitte in die Grundstückskonzeption mit einbezogen werden. Durch die in der Straße verlegte Fernwärmetrasse ist eine vollständige Einbeziehung bzw. Überbauung der Straße in eine Baukonzeption nicht möglich, jedoch ergeben sich erhebliche Gestaltungsspielräume für Freiflächennutzungen oder Außenanlagen. Unter Berücksichtigung der Erschließung durch den ÖPNV (Buslinien an der B7 und der Schwebebahnstation Landgericht) bestehen hier für Dienstleistungsbetriebe sehr günstige Voraussetzungen.

Die Architektur-Ideen im Bereich B 7 / Am Wunderbau berücksichtigen insbesondere im Hinblick auf ihre Geschossigkeit und ihrem Bauvolumen die Baudenkmäler auf der Justizinsel.

## **2.2 Planungsbereich Eiland / Justizinsel**

Das Justizhochhaus entsprach neben der Asbest-Problematik insbesondere nicht mehr den feuerschutztechnischen Anforderungen, sodass sein Erhalt auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr zu vertreten war. Zwischenzeitlich ist das Gebäude vollständig abgerissen.

Das Wettbewerbsverfahren erbrachte einen Entwurf ohne Hochhausbau, der jedoch die notwendige städtebauliche Signifikanz durch Maßstäblichkeit und Offenheit erreicht, und so das vorhandene Ensemble der Justizbauten auf der Wupperinsel abschließt. Auf eine städtebauliche Akzentuierung als „Hochhaus“ wurde bewusst verzichtet. Dies entspricht auch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt für die angrenzenden Bereiche.

Ein zentraler „Gerichtspratz“ entsteht am Hartmannufer als neuer Stadtplatz, der durch das Amtsgericht und einem baulichen Querriegel, der vor dem 6-geschossigen Atriumsbau des entstehenden Justizzentrums liegt, gebildet wird. Der hier vorgesehene neue Eingangsbereich soll ein Pendant zum Loggiavorraum des Landgerichts bilden. Ein zweiter Platzbereich wird an der Ecke Eiland/ Friedrich-Engels-Allee entstehen, südlich des Landgerichts.

Die Einzelheiten zum Wettbewerbsverfahren und zum Wettbewerbsergebnis bzw. 1. Preis-

träger wurden bereits in der Drucksache Nr. VO/0218/02 ausgiebig erläutert. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt, nach zwischenzeitlicher Prüfung, entsprechend dem Wettbewerbsergebnis in einer 2-geschossigen Tiefgaragenanlage, wobei weiterhin die oberirdischen Stellplätze an der B7 erhalten bleiben. Vorgesehen ist, dass die Baumaßnahme für das Justizzentrum innerhalb des Zeitrahmens der Regionale 2006 fertiggestellt wird.

### **2.3 Planungsbereich südlich Alte Wupper / Friedrich-Engels-Allee / Ecke Eiland**

Der prämierte Wettbewerbsentwurf berücksichtigt vor dem Amtsgericht die mit Bäumen durchgrünte Zone südöstlich der Alten Wupper, die weiterhin hauptsächlich als Stellplatzfläche vorgesehen ist. Auch die Rahmenplanung übernimmt die Beibehaltung dieses Stellplatzstreifens, ergänzt jedoch den Baumbestand dahingehend, dass ein alleeartiger Charakter entsteht.

Für die Flächen zwischen der Straße Eiland und dem Gebäude Friedrich-Engels-Allee 51 ist es erforderlich nach der bereits erfolgten Beseitigung der Tankstellenanlage eine neue städtebauliche Nachfolgenutzung zu finden, die sich zum einen mit den denkmalpflegerischen Belangen im Hinblick auf das stadtbildprägende Erscheinungsbild des Landgerichts auseinandersetzt, und zum anderen eine Bebauung in einem Volumen zulässt, die diesem wichtigen Standort gerecht wird. Für das städtische Grundstück, neben dem Haus Friedrich-Engels Allee 51, das dem Anbau des Landgerichtes gegenüber liegt, und bis an den Bendahler Bach reicht, ist daher eine hochbauliche Nutzung städtebaulich denkbar. Eine ca. 5-6 geschossige architektonisch qualitätvolle Bebauung gegenüber der Bendahler Straße ist an dieser Stelle auch als Eingangssituation zur historischen Friedrich-Engels-Allee zu werten, um das besondere städtische Erscheinungsbild der Friedrich-Engels-Allee zu unterstreichen. Die beispielhaft geplante Architektur nimmt ausdrücklich Bezug auf die Maßstäblichkeit der historischen Bausubstanz an dieser Stelle.

Aus denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Gesichtspunkten werden die Grundstücksflächen zwischen dem Landgericht (Hauptgebäude) und der B7 auch weiterhin von Hochbauten freigehalten, um hier eine adäquate Platzfläche entstehen zu lassen als Pendant zur Vorplatzgestaltung des neu geplanten Justizzentrums. Diese 2. Stadtplatzfläche im Bereich Eiland orientiert sich zur Friedrich-Engels-Allee und unterstreicht zusätzlich die städtebauliche Dominanz der Justizinsel.

### **2.4 Planungsbereich südlich B 7**

Die Zone südlich / südöstlich der Friedrich-Engels-Allee kann aus städtebaulicher Sicht zwischen der Wupper / Schwebebahngerüst und der Bendahler Straße als abgeschlossen angesehen werden. Die im Rahmenplan dargestellte Entwicklungspotentialfläche westlich der Wal-Mart-Zentrale und südlich des DEVK Gebäudes beinhaltet im Prinzip die Möglichkeit verwaltungsmäßige Erweiterungskonzeptionen zwischen der Bahntrasse und den Bürobauten an der Friedrich-Engels-Allee zu schaffen. Es ist nicht daran gedacht, hier noch zusätzliche Entwicklungspotentiale für Einzelhandel zu ermöglichen. Sollten sich entsprechende Entwicklungsvorstellungen privater Investoren/ Eigentümer abzeichnen, ist auf der Grundlage dieser Rahmenkonzeption frühzeitig mit Mitteln der Bauleitplanung gegenzusteuern.

### **3.0 Umsetzung der Rahmenplanung**

Die mit dem Ratsbeschluss zur Festlegung des neuen Stadtbadstandortes in der Talachse an der Wartburgstraße verbundenen Auswirkungen sind im Rahmenkonzept nunmehr städtebaulich und nutzungsbezogen umzusetzen. Hierbei kann es erforderlich werden, die Ziele des Rahmenplanes ggf. durch eine begleitende Bauleitplanung z. B. bei Einbeziehung der Straße Am Wunderbau in eine Baumaßnahme oder zur Verhinderung nicht gewollter gewerblicher Nutzung (großflächiger Einzelhandel) stärker zu konkretisieren. Innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens können die Vorgaben des Rahmenplanes im Hinblick auf Investorenkonzepte mit konkret gewollten Nutzungen planrechtlich eindeutig definiert und abgestimmt werden. Dabei wird es im Einzelfall (z.B. für die Realisierung

gemeinsamer Park- und Stellplatzkonzepte) erforderlich sein, Abstimmungsprozesse zu initiieren, und soweit möglich zu begleiten.

Ein erster Schritt, um die Mitwirkungsbereitschaft von Investoren zu wecken, könnte es deshalb sein den beteiligten Grundeigentümern das vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossene Rahmenkonzept vorzustellen. Soweit aus solchen Gesprächen ausreichende Handlungsansätze erkennbar sind, kann - z. B. im Rahmen der erforderlichen Bebauungsplanverfahren - eine breitere öffentliche Diskussion eingeleitet werden.

### **Kosten und Finanzierung**

Die städtebauliche Rahmenplanung stellt bauliche Maßnahmen auf Privatgrundstücken dar, durch die der Bereich zwischen Wupperstraße und Eiland entwickelt werden könnte. Lediglich die Umbaufinanzierung des vorhandenen Fußgängerüberweges von der Kulturinsel zum Bereich Am Wunderbau müsste aus städtischen Mitteln aufgebracht werden und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Wupperbereiches die ggf. auch im Rahmen der „Lebensader Wupper“ mitfinanziert werden könnten. Vorteilhaft erscheint hierbei für wichtige Schlüsselgrundstücke die Durchführung eines kleinen Architektenwettbewerbs.

### **Zeitplan**

Der Zeitplan ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer und Investoren.

### **Anlagen**

1. **Anlage 01 : Übersichtplan**
2. **Anlage 02 : Rahmenplanung**
3. **Anlage 03 : Schaubilder**