

Beschlussvorlage	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:	04.02.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1109/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.02.2003	Bezirksvertretung Barmen	Empfehlung/Anhörung
11.03.2003	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
26.03.2003	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
31.03.2003	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1059 -Wartburgstraße/ Am Brögel Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan		

Grund der Vorlage

-Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche zwischen der Wartburg- straße Loherstraße und der Wupper wie sie sich aus der Anlage 1 ergibt.
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 1059 – Wartburgstraße / Am Brögel – wird gemäß § 2(1) beschlossen.
3. Die dieser Änderung entgegenstehenden Festsetzungen und Pläne insbesondere der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 740 – Friedrich-Engels-Allee / Wartburgstraße werden für diesen Teilbereich aufgehoben.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. §3 (1) BauGB und eine frühzeitige Trägerbeteiligung gem. §4 (1) soll durchgeführt werden.

Einverständnisse Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Begründung zum Bauleitplanverfahren Nr. 1059 - Wartburgstraße/ Am Brögel -

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Bereich der durch die Loher Straße, Wartburgstraße sowie im Norden die Wupper begrenzt wird.

2. Rechtslage:

Das Bebauungsplangebiet Nr. 1059 - Wartburgstraße/Am Brögel - grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 622 B (2. Änderung rechtskräftig seit 13.05.1993) und überschneidet den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanbereich Nr. 740 – Friedrich-Engels-Allee /Wartburgstraße Im Abschnitt zwischen Friedrich-Engels-Allee und Wartburgstraße.

3. Planungsanlass:

Im Zusammenhang mit der Konkretisierung eines Schwimmbadstandortes an der Wartburgstraße, musste geprüft werden, ob das neue Stadtbad an dieser Stelle ohne besonderes Planungsrecht baulich errichtet werden könnte, im Sinne des § 34 BauGB.

Sowohl die konkrete bauliche Ausprägung als auch Folgewirkungen des Vorhabens, wie z.B. das entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen, können dazu führen, dass sich das Vorhaben (i.S. von § 15 BauNVO) dennoch nicht in den maßgeblichen Umgebungsrahmen einfügt. Damit würde ein Planerfordernis ausgelöst und ein Bauleitplanverfahren muss eingeleitet werden

Damit jedoch ein qualitätsvolles Bad an der Wartburgstraße errichtet werden kann, wird ein europaweiter Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Der als Anlage beigefügte Testentwurf von 101.23 (basierend auf den Vorgaben der Fachverwaltung) zeigt bereits, dass der Baukörper von seiner Grundfläche her fast an die Grundstücksgrenzen stößt, und damit das in der Umgebung vorhandene Maß der baulichen Ausnutzung (tatsächlich überbaute Grundstücksfläche) deutlich überschreitet, so dass es sinnvoll erscheint, hierfür ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Hinzu kommt, dass im Wettbewerbsverfahren durchaus Entwürfe vorgestellt werden könnten, die sich nicht an die vorgegebenen Grundstücksgrenzen halten werden.

Die Gewerbebrachen nördlich Am Brögel werden zudem in das Bebauungsplangebiet integriert, um Festsetzungen im Hinblick auf die zukünftige Förderfähigkeit treffen zu können, die es ermöglichen, an dieser Stelle mehrgeschossigen Wohnungsbau zu betreiben, bzw das Ziel „Wohnen und Arbeiten in der Talachse“ weiter zu verfolgen. Bisher sollten die unter Wert genutzten Flächen (Baublock am Brögel) und die Gewerbebrache an der Wartburgstraße umgenutzt und aufgewertet werden. Städtebaulich ist der Bereich am Brögel ein „klassischer Sanierungsfall“ (Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung durch bestehende Gebäudesubstanz, schlechte Belichtung u. Belüftungsverhältnisse u.ä.

Ziel ist die Ergänzung der bisherigen Wohnbebauung. Hierdurch wird eine funktionale und städtebauliche Arrondierung der Flächen erreicht, die im Rahmen eines Gesamtkonzeptes innerstädtische Wohn/ Mischnutzung unter Einbeziehung des Konzeptes „Lebensader Wupper“ mit einer Wegeführung entlang der Wupper ermöglichen soll. Zugleich soll die Straße am Brögel umgestaltet werden.

Die Gesamtfinanzierung des Projektes war bisher haushaltstechnisch gesichert, und im Stadterneuerungsprogramm 2003 in der Priorität A eingestuft.

Hinsichtlich der Grundstücke wurde in 1997 ein Vorkaufsrecht ausgeübt, um das Fabrikgebäude Am Brögel 31 zu erwerben. Die Fläche Wartburgstraße wurde von den WSW erworben, benachbarte Flächen könnten noch erworben werden.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren ist es notwendig, für die dortigen Altlasten eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Kosten und Finanzierung

Zur Zeit können für das Bauleitplanverfahren keine verbindlichen Kosten genannt werden und im Haushaltsplan stehen bisher hierfür auch keine Mittel bereit. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sowohl für das Wettbewerbsverfahren selbst als auch für die Umsetzung des Ergebnisses erhebliche Kosten entstehen werden, diese werden zusätzlich bereitgestellt werden müssen.

Zeitplan

Aus Sicht des GMW hofft man in 2004 die Bauarbeiten beginnen zu können.

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Anlage 02	Lageplan Testentwurf
Anlage 03	Schaubild des Testentwurfs