

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.08.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0438/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.09.2014	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
10.09.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung Empfehlung/Anhörung
30.09.2014	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1171 - Gesundheitstraße - (mti Flächennutzungsplanberichtigung 70B) - Satzungsbeschluss - Durchführungsplan 48 - Satzungsbeschluss zur Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Nachnutzung eines stadtbildprägenden Gebäudes

Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1171 – Gesundheitstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in grün kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1171 – Gesundheitstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans – Gesundheitstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Der Entwurf zur Aufhebung des Durchführungsplans 48 – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für die aufstehenden Gebäude auf dem Grundstück Gesundheitstraße 110a und 112a ist vom derzeitigen Eigentümer eine Neu- bzw. Nachnutzung einschließlich einer umfangreichen Sanierung vorgesehen. Mit Schreiben vom 27.05.2011 beantragt dieser die Aufhebung des Durchführungsplans 48.

Der Durchführungsplan 48 sieht für das gesamte Areal zwischen Alsenstraße, Gesundheitstraße, Wupper und Südstraße eine Grünfläche vor. Diese planerische Festsetzung des Plans aus dem Jahr 1953 ist – bis auf das oben angesprochene Grundstück – realisiert worden. Westlich des Grundstücks befindet sich ein Spiel- und Bolzplatz, östlich wurde im Zuge der Regionale 2006 die bereits vorhandene Grünanlage aufgewertet und ansprechend gestaltet.

Von einer dicht bebauten Vorkriegsbebauung entlang der Wupper ist lediglich das ehemals als Färberei bzw. chemische Reinigung genutzte Gebäude übrig geblieben. Die Nutzung des Gebäudes stellt sich schwierig dar, da erforderliche Stellplätze aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden können. Ein Grundstück, welches vor der Hausnummer 112a liegt, befindet sich im städtischen Eigentum, ist verpachtet und wird derzeit als Parkplatz genutzt. Ein Verkauf an den Eigentümer ist aufgrund der Ausweisungen des Plans nicht möglich, aber sinnvoll, um ausreichend Stellplätze für eine neue Nutzung zu schaffen.

Die Erhaltung und Sanierung des Gebäudekomplexes liegt im öffentlichen Interesse, da das Gebäude - unmittelbar an der Wupper und Schwebebahn gelegen - stadtbildprägend ist. Eine Bauvoranfrage für eine gastronomische Nutzung wurde vor einigen Jahren bereits positiv beschieden, ist aber mittlerweile ausgelaufen.

Neben der Aufhebung des Durchführungsplans 48 ist es aus Sicht der Stadt Wuppertal erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich sicherzustellen. Es ist daher vorgesehen, den westlich angrenzenden Spielplatz planungsrechtlich zu sichern und für den Gebäudekomplex eine Ausweisung festzusetzen, die mischgebietstypische Nutzungen ermöglicht. Gleichzeitig sollen städtebaulich an dieser Stelle ungeeignete Nutzungen wie AutomatenSpielhallen ausgeschlossen werden. Dies ist nur durch das Instrument des Bebauungsplans möglich.

Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan 1171 – Gesundheitstraße – die wesentlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Baugebietstypen und legt die dort zulässigen Nutzungen und überbaubaren Grundstückflächen fest.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich Grünfläche dar. Diese von der Planung für den Bereich der Bestandsgebäude abweichende Darstellung wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung (FNP-Berichtigung Nr. 70B) angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes bleibt weiterhin gewahrt.

Da die Neuaufstellung des Plans im Interesse des privaten Grundstücksbesitzers ist, werden die entstehenden Planungskosten durch den Privaten getragen. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Ein Bodengutachten ist aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geländes im Auftrag des Vorhabenträgers erstellt worden.

Durch den Bebauungsplan 1171 – Gesundheitstraße – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung eines stadtbildprägenden Gebäudes geschaffen. Nachdem nunmehr die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 stattgefunden hat und gleichzeitig die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, kann nunmehr der Satzungsbeschluss erfolgen.

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 dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes Gesundheitstraße 110a bzw. 112a zu ermöglichen und damit die historische Bausubstanz zu nutzen. Das Vorhaben trägt angesichts der Lage des Objekts dazu bei, innerstädtische Nutzungen auf attraktiven Flächen anzubieten. Die besondere und für Wuppertal charakteristische Lage des Gebäudes unmittelbar an Wupper und Schwebebahn kann einen positiven Beitrag zur Innenentwicklung leisten.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Planbegünstigte.

Zeitplan

Rechtskraft 4. Quartal 2014

Anlagen

- Anlage 01 – Begründung zum B-Plan 1171
- Anlage 02 – Textliche Festsetzungen zum B-Plan 1171
- Anlage 03 – Plankarte des B-Plans 1171
- Anlage 04 – Aufhebungsbereich des Durchführungsplans 48
- Anlage 05 – Abwägungsvorschlag zum B-Plan 1171
- Anlage 06 – Flächennutzungsplanberichtigung 70B