

Ressort Bauen und Wohnen

Bebauungsplan 50
- Wupperstraße / Am Wunderbau -
Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Begründung

Satzungsbeschluss

März 2016

INHALTSVERZEICHNIS

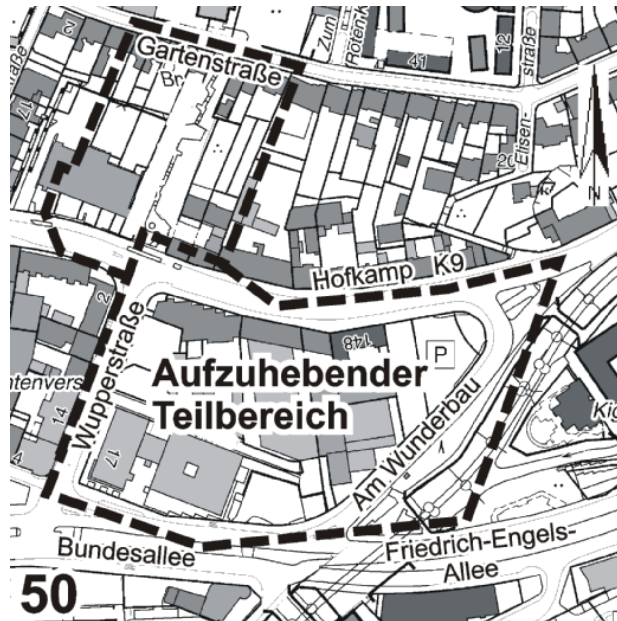
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
3. Formelles Verfahren	5
4. Städtebauliche Struktur	5
5. Baurechtliche Auswirkungen	5
6. Umweltauswirkungen	6
7. Kosten	7
8. Städtebaulicher Vertrag	7

Hinweis: Ergänzte oder geänderte Ausführungen gegenüber der Textversion der Offenlage sind in kursiver Schriftart.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Elberfeld westlich der Gerichtsinsel.

Der Geltungsbereich des teilaufzuhebenden Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau - umfasst einen Bereich zwischen der Wupperstraße im Westen, Hofkamp im Norden, Am Wunderbau und der Wupper im Osten und der Bundesallee (B7) im Süden.



2. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufhebung des Teilbereichs ist die Planung eines Hotel-Neubaus an der Straßenkreuzung „Am Wunderbau / Hofkamp“ auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Areal. Das Konzept sieht im Vorentwurf einen dem Radius des Grundstückes entsprechenden Baukörper vor und soll als Gesamtbild die offene Kante des Blockes vervollständigen. Gleichzeitig soll das geplante Gebäude die Möglichkeit zulassen, durch eine zukünftige Lückenbebauung am „Hofkamp“, die städtebauliche Kante zu schließen.

Der Gestaltungsbeirat ist im Hinblick auf die geplante Architektur bzw. den Städtebau eingebunden. *Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates soll die ursprünglich geplante fünfgeschossige Gebäudehöhe um das oberste Staffelgeschoss reduziert werden. Weiter empfiehlt der Gestaltungsbeirat den Gebäudekörper im Süden ganz bis an die Grundstücksgrenze heranzuziehen und ihn so zu vervollständigen. Damit würden, auch bei einer weiteren Entwicklung der anschließenden Baugrundstücke, die Blockseiten geschlossen und der Blick in unattraktive Hinterhöfe vor allem aus südlicher Richtung verdeckt. Das neue Haus könnte auch zur Wupper hin ein einladendes Gesicht zeigen.*

Das Vorhaben mit einer einseitigen Grenzbebauung an der Straße Am Wunderbau ist gemäß § 6 Abs. 1 BauO NW ohne nachbarliches Einvernehmen nicht zu verwirklichen. Gemäß § 6 der BauO

NW sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Eine Abstandfläche ist nicht erforderlich gegenüber Grundstücksgrenzen, gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Der Bauherr hat die Sicherung nachzuweisen.

Die Sicherung ist durch die Eintragung einer Anbauverpflichtungsbaulast gegeben, in der sich der Nachbar verpflichtet, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.

Wird eine Sicherung durch Baulasteintragung beantragt, hat die Bauaufsichtsbehörde eine ordnungsgemäße Verpflichtungserklärung entgegenzunehmen und einzutragen.

Sollte keine Einigung erzielt werden, ist das Vorhaben in der Form zu errichten, dass die Abstandflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Auch für diese Variante schafft die Aufhebung des Bebauungsplans 50 die planungsrechtliche Voraussetzung.

Die konzeptionelle Planung sieht in den Obergeschossen hauptsächlich die Unterbringung der Hotelgäste vor. Im Erdgeschoss erstrecken sich der öffentliche Bereich mit Frühstücksraum, Frühstück-Vorbereitung, Lobby, Rezeption sowie Technikbereiche und die Managerwohnung.

In der Außenanlage sollen 21 PKW-Stellplätze auf dem eigenem Grundstück realisiert werden.

Eine Umsetzung im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans ist nicht möglich, da aufgrund der seinerzeit im B-Plan 50 festgesetzten Baulinien für diesen Grundstücksbereich nur eine Tankstelle zulässig ist. Diese Tankstelle ist bereits seit mehreren Jahren aufgegeben, eine Bodenuntersuchung liegt vor.

Obwohl das geplante Projekt lediglich einen kleinen Teil des geplanten Aufhebungsbereiches umfasst, soll für den gesamten Baublock der rechtsverbindliche Bebauungsplan 50 aus dem Jahr 1966 aufgehoben werden, um allgemein eine Bereinigung älteren Planungsrechts zu bewirken. Der B-Plan 50 trifft für diesen Bereich sehr differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen bzw. Baulinien und der Geschossigkeit, für die es nach derzeitigem Stand kein städtebauliches Erfordernis mehr gibt.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 522 aus dem Jahr 1991 sollte der Bereich städtebaulich neu geordnet werden und in diesem Zusammenhang auch der B-Plan 50 aufgehoben werden. Dabei sollte auch die Möglichkeit der Errichtung eines Ersatzbades nach Aufgabe der Schwimmbader offengehalten werden. Nach dem Beschluss, den Standort der Schwimmbader beizubehalten und eine Sanierung des Bades durchzuführen, wurden die Planungen jedoch nicht weiterverfolgt, die entsprechenden Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans 522 wurden 2007 mit dem Hinweis aufgehoben, dass die Festsetzungen des B-Plans 50 zu gegebener Zeit erneut anlassbezogen zu modifizieren bzw. aufzuheben seien. Dies ist nun der Fall.

Die Ziele des Bebauungsplanes 50 mit erstmaliger Rechtskraft vom 01.02.1966 sind im aufzuhebenden Teilbereich des Plangebietes umgesetzt worden. Hierzu zählen die Herstellung von Stellplätzen und die Einziehung der Stiftstraße als öffentliche Straße.

Laut Ratsbeschluss vom 19.12.2005 zur Vorlage VO/1520/05 sollen veraltete Fluchtlinien- und Bebauungspläne aufgehoben werden, die insbesondere Investitionen in neue Bauvorhaben verhindern. Vor diesem Hintergrund wurden bereits in den letzten Jahren in allen Stadtbezirken Beschlüsse zu im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, die nicht zur Rechtskraft gebracht wurden, sukzessive aufgehoben. Nun sollen auch die älteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich ihrer Ziele und Festsetzungen überprüft werden.

Bei der Aufhebung von Planungsrecht sind ebenso wie bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Auswirkungen auf das Baurecht, die betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu prognostizieren und gerecht abzuwägen.

Die Aufhebung des Bebauungsplans hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen und das Siedlungsbild.

3. Formelles Verfahren

Ein Teilbereich des am 01.02.1966 erstmals rechtskräftig bekannt gemachten Bebauungsplanes 50 wird aufgehoben. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Das vereinfachte Verfahren ist gerechtfertigt, weil keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Der Fachausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 03.12.2015 den Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau – getroffen. Die öffentliche Auslegung der gültigen Planfassung einschließlich der Planbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.12.2015 - 01.02.2016. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Anlage 05 enthält die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen.

4. Städtebauliche Struktur

Der aufzuhebende Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich des Zentrums von Elberfeld. Eine Bebauung bzw. bauliche Neuordnung des innenstadtnahen Baublocks trägt zur Stärkung des Dienstleistungs- und Handelszentrums Elberfeld bei. Das Gebiet ist durch eine 6-geschossige Bebauung entlang der Straße im Norden, mit bis zu 6-geschossigen Verwaltungsgebäuden an der Wupperstraße bzw. B7, einem Autohaus, mehreren Stellplatzanlagen insbesondere in der Straße Am Wunderbau sowie Garagen und einem Fitnessstudio im Blockinnenbereich charakterisiert. Das derzeit als Parkplatz untergenutzte Areal bekommt so die Chance einer städtebaulichen Aufwertung und stabilisiert so die funktionalen und baulichen Strukturen entlang der Talachse.

In der Straße Am Wunderbau befindet sich die Reisebushaltestelle Elberfeld. Ein Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist über die Bushaltestellen an der B7/Bundesallee und die Schwebebahnhaltestelle Landgericht gegeben.

5. Baurechtliche Auswirkungen

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der geplanten Aufhebung Kerngebiet aus. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 ist das Areal gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB gilt dann künftig das Einfügungsgebot, so dass sich Umbau- und Neu- baumaßnahmen am tatsächlichen baulichen Rahmen der Umgebungsbebauung halten müssen. Das Einfügungsgebot gilt für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche.

Durch den Wegfall von Baulinien und Baugrenzen verändern sich die baulichen Möglichkeiten. Für den wesentlichen Teilbereich erweitern sie sich. Für einen untergeordneten Teil, *wie dem westlich an das Projektgrundstück angrenzenden Grundstück, können sich durch die Rücknahme von Baurechten Einschränkungen ergeben.*

Entschädigungsansprüche aus der Aufhebung des Bebauungsplanes lassen sich nicht ableiten. So ist ein Regress nach § 39 BauGB (Vertrauensschaden) nicht gegeben, da diese Norm als Voraussetzung hat, dass der Anspruchsberechtigte im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans Aufwendungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat, die durch die Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verloren haben. Ein solcher Wertverlust ist vorliegend nicht ersichtlich. Zudem kommt auch eine etwaige Haftung gemäß § 42 BauGB (Entschädigungsregelung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung eines Grundstückes) nicht in Betracht, da die in § 42 Abs. 3 BauGB normierte 7-Jahres-Frist bereits lange abgelaufen ist.

6. Umweltauswirkungen

Ein auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück befindlicher Baum war gemäß Landschaftsgesetz NRW einstweilig als Naturdenkmal sichergestellt worden. Bei näherer Prüfung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) ist diese Naturdenkmalwürdigkeit nicht gegeben. In der Zwischenzeit ist der Baum zunehmend abgängig und sollte nach Meinung der ULB auch nicht anderweitig geschützt werden.

Altlasten

Für das in der Vergangenheit zuletzt durch einen Tankstellenbetrieb genutzte Grundstück liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Dieser Tankstellenbetrieb wurde Ende der 90er Jahre abgebrochen und still gelegt. Die unterirdisch eingelagerten Tanks und Tankstelleneinrichtungen wurden im Rahmen dieser Stilllegung unter fachgutachterlicher Begleitung ausgebaut und entfernt; weiterhin wurden geringe Mengen an ölverunreinigtem Boden ausgehoben und zu einer entsprechenden Deponie verbracht (Altlastenorientierte Baugrunduntersuchung des gbk Geologisches Büro Dr. Georg Kleinbrinker, 24.06.2015).

Von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) bestehen keine Bedenken gegen die Aufhebung des B-Plans 50. Sollten auf Flächen innerhalb des Bauleitplans Bodenbelastung/en Altlastenvorhanden sein, so können diese, aufgrund verschiedener gesetzlicher Grundlagen (BauGB, BauO NW, BBodSchG, KrW-/AbfG, WHG, etc.), von der UBB (Sonderordnungsbehörde)

im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Nebenbestimmungen berücksichtigt werden.

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) ergeht folgender Hinweis, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Der weitere Untersuchungsumfang wird in Absprache mit dem KBD im zukünftigen Verwaltungshandeln (Baugenehmigungsverfahren) geregelt.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

8. Städtebaulicher Vertrag

Die wichtigen Fragen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Finanzierung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Zur städtebaulichen Qualitätssicherung werden die Grundsätze des städtebaulichen Entwurfs in dem Vertragswerk abgesichert. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung der gestalterischen Qualitäten des Projektes und die Finanzierung zukünftiger Straßenraumgestaltung entlang der Wupper. Der Investor hat hier einen Zuschuss von 30.000 € für zukünftige Umbaumaßnahmen zugesichert.

Die Sicherung der gestalterischen Qualität wird über Plandarstellungen und Visualisierungen erfolgen, die dem Vertragstext beigegeben werden.