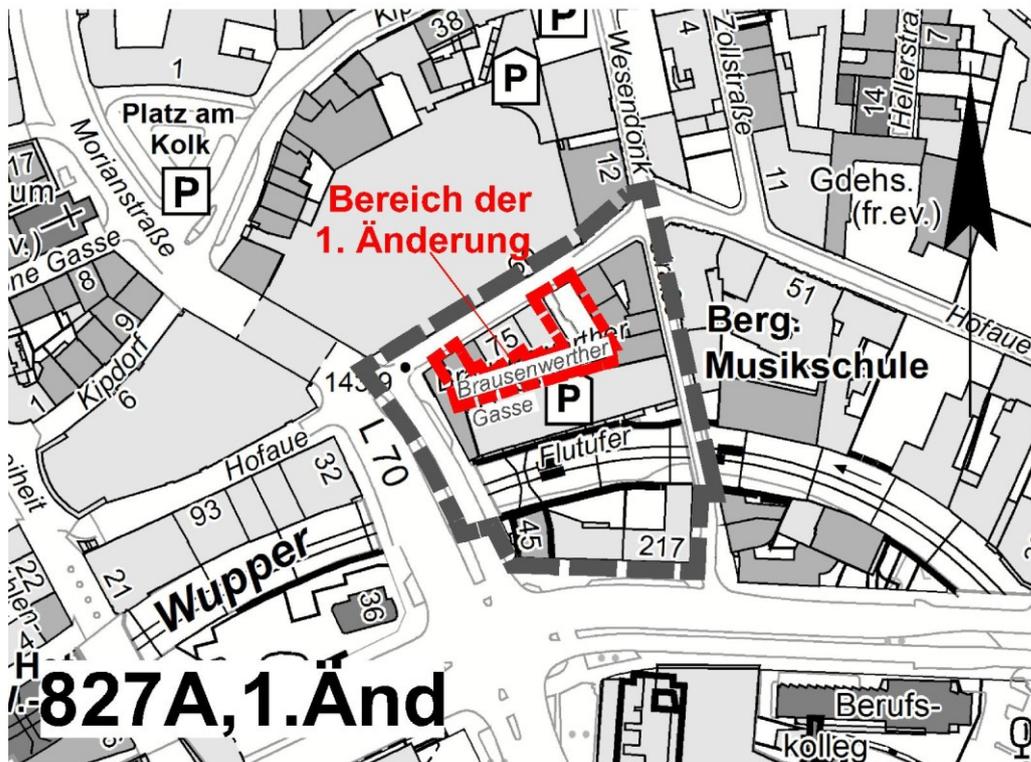


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan 827A – Hofaue / Morianstraße –

1. Änderung



Stand 12.2023

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

IMPRESSUM

Stand: 12.2023, Begründung zur Aufstellung und Offenlage
Anlage Nr. zur VO/1122/23 (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Sachbearbeitung: Herr Kassubek

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplaene@stadt.wuppertal.de

0202/ 563 6334

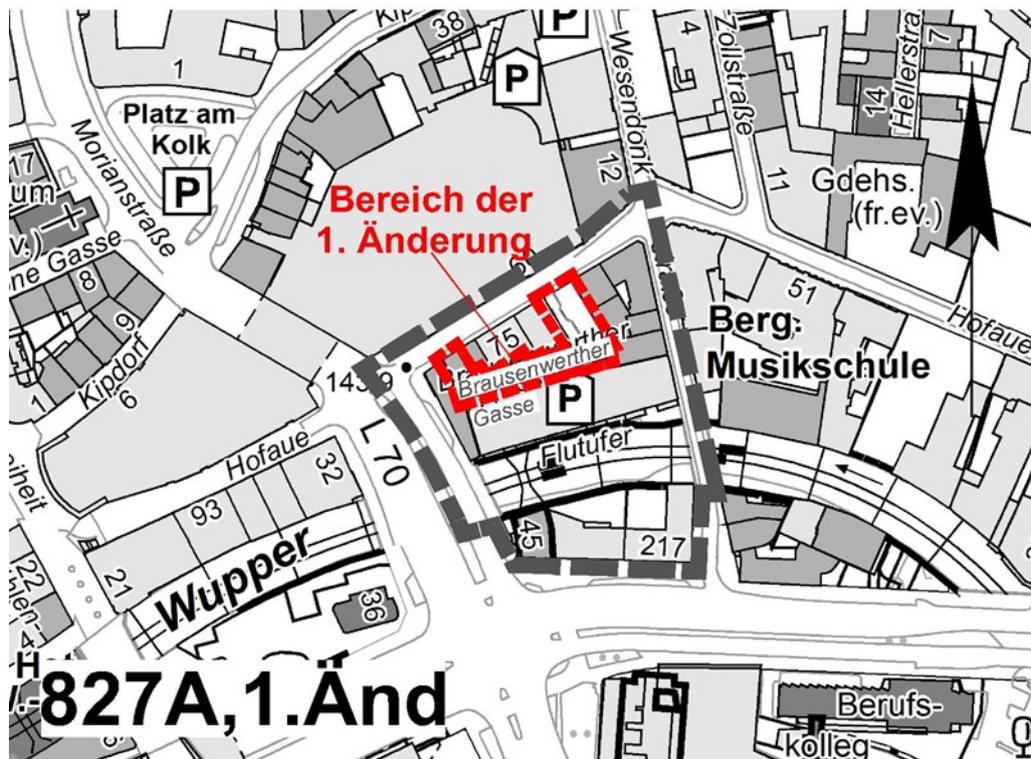
<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	1
2.1	Anlass der Planung.....	1
2.2	Entwicklungsziele.....	2
3	Formelles Planverfahren	2
4	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Landes- und Regionalplanung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Landschaftsplan	3
4.4	Bebauungspläne	3
4.5	Fachplanungen/ Informelle Konzepte	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5	Bestandsbeschreibung	4
5.1	Städtebauliche Situation.....	4
5.2	Infrastruktur.....	5
5.2.1	Entwässerung/ -entsorgung Energie-/ Wasserversorgung	5
5.2.2	Überschwemmungsgebiete/Hochwasserrisikogebiete/Starkregengefährdung	
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	7
5.4	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
5.5	Klima und Klimaanpassung	9
5.6	Störfallschutz	9
5.7	Radonbelastung	9
6	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1.1	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
6.2	Hinweise	10
7	Städtebauliche Kenndaten	11
8	Kosten und Finanzierung.....	11

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße – erfasst den Bereich der Brausewerther Gasse im Stadtbezirk Elberfeld.



2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Mit Schreiben vom 07.07.2022 ist ein Antrag der Hofaue Grundstücks GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes 827A bei der Stadt eingegangen. Die Investoren haben sich als Ziel gesetzt, das letzte Bordell in der Hofaue umzunutzen und in qualitativen innerstädtischen Wohnraum für Studierende umzuwandeln. Mit dem Einreichen des Bauantrages für die Wesendonkstraße 16/18 und die Hofaue 69 Ende Juli 2022 liegen die planerischen Grundlagen vor, die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Die 4-6-geschossigen ehemaligen Laufhäuser bilden die nordöstliche Ecke der Brausenwerther Gasse und sind durch einen eingeschossigen Anbau über den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich miteinander verbunden. Geplant ist neben dem Umbau zu attraktiven Studenten-Appartements auch die Öffnung des Hofgebäudes für diverse gewerbliche Nutzungen nach Westen zur Brausenwerther Gasse. Auf dem Gehweg der Einfahrt des südlich gelegenen Parkhauses soll eine Außengastro- nomie etabliert werden, die den öffentlichen Raum belebt.

Der anhaltend positiven Entwicklung im Bereich der Hofaue steht die derzeitige Si- tuation des offenen Drogenhandels als besondere Herausforderung entgegen. Die Überreste des Rotlichtmilieus und sich dem anschließende prekäre Wohnverhält- nisse haben einen Raum ohne soziale Kontrolle entstehen lassen. Gerade im Bereich der Brausenwerther Gasse laden die Nischen der gegebenen Gebäuderücksprünge der Häuser Hofaue 73, 75 und 79 zu unbeobachtetem Handeln ein und werden täg- lich neu vermüllt. Die Nischen ermöglichen in der Drogenszene bereits bekannte Verstecke, die optimale Standorte für Dealer bieten, und ziehen somit Drogenab- hängige an. Die beiden Treppenhäuser des Conti-Parkhauses werden in ihren obersten Podesten gerne als Beobachtungsposten genutzt und sind immer wieder über- säht mit Resten des Drogenkonsums. Die Situation mit zwei „Fluchtwegen“ zwischen den Gebäuden Hofaue 79 und 81 sowie den Gebäuden Hofaue 69 und 73 haben sich in diesem Milieu etabliert. Die Ausstrahlung der Brausenwerther Gasse auf den ge- samten Bereich der Hofaue hat einen Angstraum und Ort der Kriminalität entstehen lassen.

2.2 Entwicklungsziele

Zur Projektrealisierung und der Behebung der städtebaulichen Missstände beantra- gen die Investoren eine Änderung des Bebauungsplanes 827A im Bereich der Brau- senwerther Gasse. Die gegenwärtige Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche soll in eine privatrechtlich gesicherte Zuwegung geändert werden.

Diese Ziele sollen im Bebauungsplan insbesondere durch folgende Festsetzungen umgesetzt werden:

- Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in Kerngebiet (MK)
- Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flä- chen

3 Formelles Planverfahren

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sons-

tigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung erfolgen im Zuge der Offenlegung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A) liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungskern. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein „Oberzentrum“ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: Juli 2023), Teilabschnitt L 4708 Wuppertal, weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen könnten, sind nicht vorhanden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal wird die Fläche des Änderungsbereiches als Kerngebiet dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

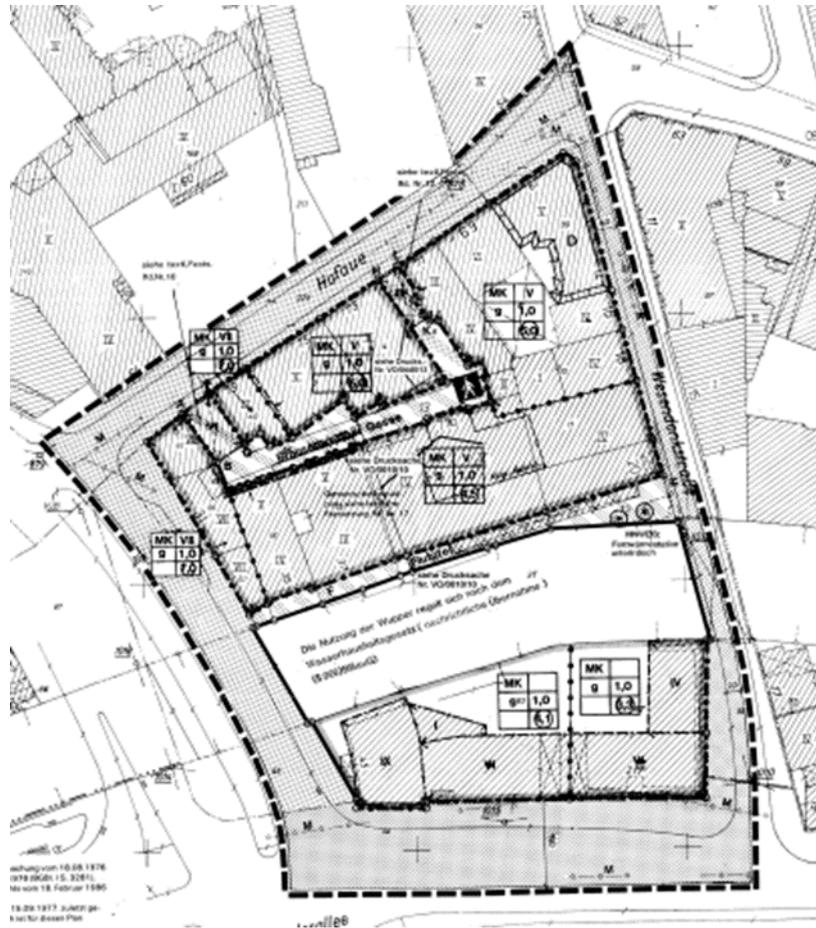
4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes und unterliegt somit nicht dem Landschaftsschutz.

4.4 Bebauungspläne

Die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 827A war u.a. die planerischen Voraussetzungen für eine hochwertige Nutzung eines wichtigen Bereiches der Hofaue zu schaffen, um so den seit langen Jahren wirksamen negativen Tendenzen

einer zunehmenden Mindernutzung und baulichen Erosion des ehemals bedeutsamen Textilzentrums entgegenzuwirken. Die Hofaue galt als unattraktiv und entwickelte sich zu Wuppertals Rotlichtviertel.



Bebauungsplan 827A – Hofaue / Morianstraße –

Das Plangebiet der ersten Änderung ist ein Teilgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße. Der Plan trifft für diesen Bereich die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich“ für die Brausenwerther Gasse, „Kerngebiet“ für das Grundstück Hausnummer 71 und über die Höhe der Überbauung der Verkehrsfläche zwischen den Häusern Hofaue 71-73 und Hofaue 81.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Der Baublock nördlich der Wupper liegt als einer der westlichsten Baublöcke des Hofaue-Bereiches in der Nähe von der zentralen City-Achse Poststraße/Alte Freiheit

entfernt. Bis in die 60er Jahre hinein hat das Gebiet zum unmittelbaren City-Bereich von Elberfeld gehört. Die städtischen Flurstücke 66, 90, 92 und 108, Flur 156, Gemarkung Elberfeld, sind Bestandteil der öffentlich gewidmeten Straße Brausenwerther Gasse. Die Nutzung des Bereichs als Fußgängerzone oder öffentliche Straße ist hier nicht mehr erforderlich, weshalb die Einziehung und der Verkauf dieser Fläche sinnvoll erscheinen.

Voraussetzung für eine straßenrechtliche Einziehung gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NRW ist die Änderung des Bebauungsplans 827A, in dem die Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben wird. Hiermit wird die Einziehung der öffentlichen Verkehrsfläche bekanntgegeben.

5.2 Infrastruktur

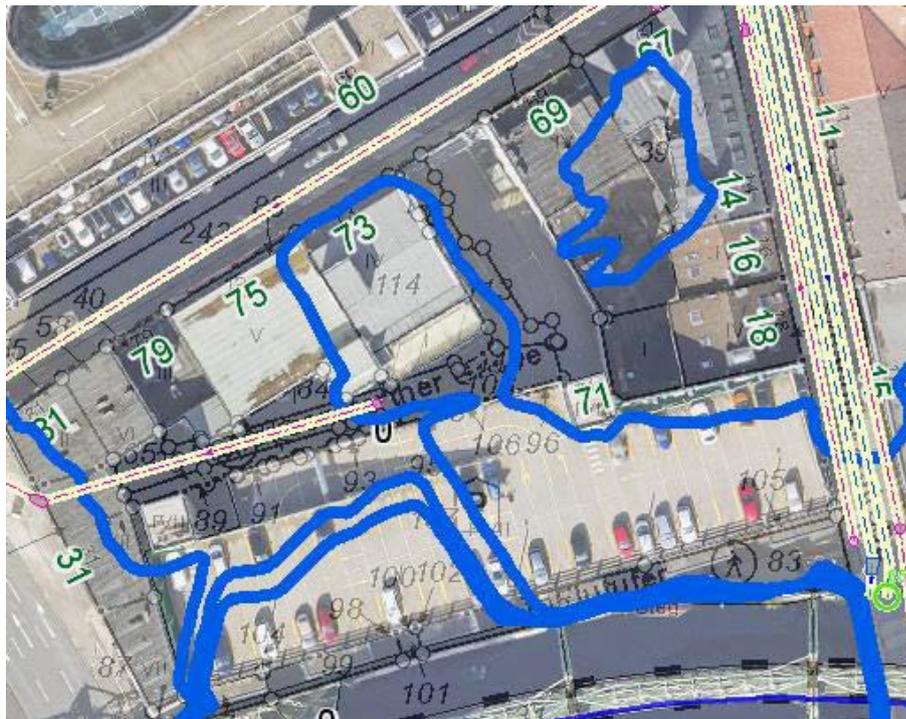
5.2.1 Entwässerung/ -entsorgung Energie-/ Wasserversorgung

In der Brausenwerther Gasse befindet sich die Anfangshaltung einschließlich Schachtbauwerk eines städtischen Mischkanals. Der Zugang zu dieser Anlage muss für die WSW Energie & Wasser AG auch nach der Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche und Privatisierung der Grundstücksteile gewährleistet bleiben. Hier ist ein Leitungsrecht für die Stadt und die WSW Energie & Wasser AG einzuräumen. Des Weiteren dürfen der Mischkanal und das Schachtbauwerk nicht überbaut werden.

Weiterhin befinden sich Fernwärme- und Stromleitungen der WSW Infrastruktur Versorgung auf den Grundstücken „Brausenwerther Gasse“ deren Zufahrtsmöglichkeit gewährleistet sein müssen; entsprechende Leitungsrechte Strom und Fernwärme zugunsten WSW müssen eingetragen werden. In Abhängigkeit von den benötigten elektrischen Leistungen ist ggfs. die Erweiterung/Neubau der bestehenden Trafostation erforderlich.

5.2.2 Überschwemmungsgebiete/Hochwasserrisikogebiete/Starkregengefährdung

Die Häuser Hofaue 69 und Wesendonkstraße 14, 16 und 18 sowie die Brausenwerther Gasse liegen teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Wupper, auf jeden Fall aber im Starkregenüberflutungsgebiet mit Einstautiefen von einem Meter.



Hochwasserrisikogebiete

Die Verantwortung für hochwasserangepasstes Bauen liegt beim Eigentümer. Bei derartigen Einstautiefen sollte auf eine wohnliche Nutzung tieferliegender Räumlichkeiten verzichtet werden. Die Hinweise zu hochwasserangepasstem Bauen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingebracht werden.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Die Überprüfung des Informationssystems ergab schädliche Bodenveränderung und Altlasten (ISBA¹), dass für den Bereich des B-Plans (Geltungsbereich gemäß Unterlagen zur Planungskonferenz 08. Nov. 2022 und Mail vom 31.05.2023) einige **Hinweise** auf Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung (§ 3 Abs. 1 und 2 BBodSchV²) bekannt sind.

Dabei handelt es sich innerhalb des Baublocks Hofaue, Morianstr., Wesendonkstr., Brausenwerther Gasse und Wupper/Flutufer um insgesamt 2 altlastverdächtige Flächen³ und 10 Verzeichnisflächen⁴ mit jeweils meist mehreren verschiedenen Branchen unterschiedlicher Altlastenrelevanz. Die zusammengetragenen Informationen aus den Einträgen der Fachdatenbank, Bemerkungen zu den Betrieben, Vorgangsakten, Orthofotos und der Arbeitshilfe des LANUV⁵ für flächendeckende Erhebungen über Altstandorte und Altablagerungen – LANUV-Arbeitsblatt 21 wurden in die Datenbank über die Fachinformationen eingepflegt und Änderungen vorgenommen. Nach dieser Erfassungsbewertung ergab sich nur noch für einen Altstandort einen weiteren Bodenbelastungsverdacht. Die Ergebnisdatei ist als Anlage 2 (relevanter Altstandort rot markiert) beigefügt.

Im Folgenden ist der verbliebene Altstandort mit Altlastenverdacht (altlastenrelevante Branchen mit roter Schrift) aufgeführt (Übersichtsplan mit der Lage der Grundstücke, Anlage 1):

Fläche / Grundstück	Erhebungsfläche	ehem. Nutzung / Bodenbelastungsverdacht	Betriebszeitraum aus ISBA
	8080s656	Chemische Erzeugnisse, Großhandel, verschiedene	1950 - 1962

¹ Das ISBA enthält neben dem Altlastenkataster, die Erhebungsdaten der Altablagerungs-/Altstandortenerfassung, Erkenntnisse aus der Altlastensachbearbeitung und dem städt. Liegenschaftsverkehr

² Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, 12.07.1999

³ ehemalige Betriebe → Altstandorte bzw. Aufschüttung/Verfüllung → Altablagerung

⁴ Branchen bei denen sich erst nach weiteren Erkenntnissen sowie auch Nutzungen ein Altlastenverdacht ergeben kann

⁵ Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Hofaue 71 / Brausen- werther Gasse / Flutufer (Flst. 107 tlw.)	Herren- und Knabenbekleidung, verschiedene (Herstellung, teilweise mit Verkauf)	1942 - 1950
	Nähmaschinen	1930
	Bekleidungsfabrik, verschiedene (teilweise mit Großhandel)	1913 + 1913 – 1936 + 1942
	Konfektion	1923

Im 1. Änderungsverfahren soll die Kerngebietsnutzung weiterhin ausgewiesen, aber die öffentliche Verkehrsfläche Brausenwerther Gasse soll in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geändert werden.

Bei der Branche 'Großhandel mit chemischen Erzeugnissen' handelt es sich um Wirtschaftszweige der Erhebungsklasse 1. Die Erhebungsklasse 1 umfasst Branchen, bei denen aufgrund von Verfahrensabläufen und der eingesetzten bzw. produzierten Stoffe nach allgemeinen Erfahrungen regelmäßig Kontaminationen zu erwarten sind.

→ altlastverdächtige Fläche

Die altlastrelevante Brache befand sich im Bereich des heutigen Parkhaus Hofaue City (Hofaue 71). Aus dem Vorgangskataster ist bekannt, dass die ehemalige Bebauung etwa 2010/11 abgerissen worden ist und der Parkhausneubau in 2012 erfolgt ist. Zum Abriss liegt eine Dokumentation vor. Aus dieser ist bekannt, dass unter der Parkhaus-Bodenplatte in den ehem. Kellerräumen über den perforierten Kellersohlen RCL-Material, vermutlich hergestellt aus den Abbruchmassen, eingebaut worden ist! Der Einbau hätte von der UWB per wasserrechtlicher Erlaubnis genehmigt werden müssen. Dies ist nach interner Recherche nicht erfolgt. Zum RCL-Materialeinbau, der im gesamten Bereich des Flurstücks 107 (Gemarkung Elberfeld, Flur 156) erfolgt ist, ist ein Hinweis aufzunehmen.

Gleichwohl sind die möglicherweise ehem. vorhandenen Bodenbelastungen im Zuge des Abrisses entfernt worden, so dass der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde. Eine Bereinigung des Informationssystems findet statt.

Folgender Hinweis sollte aufgenommen werden:

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen etc.) sind im Bereich des Parkhauses (Hofaue 71) RCL-Materialien unter der Bodenplatte sowie in den Kellerräumen eingebaut worden. Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Tragschicht / Gründungschicht / Kellerraumverfüllungen ist

diese zu separieren und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept vorzulegen und mit ihm abzustimmen.

Gegen den B-Plan 827A 1. Änderung bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde bezüglich Bodenbelastungen aus vorgenannten Gründen keine Bedenken.

5.4 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind zum jetzigen Planungsstand von der 1. Änderung des B-Planes 827A nicht betroffen.

5.5 Klima und Klimaanpassung

Seitens der Fachressorts gibt es keine Anmerkungen.

5.6 Störfallschutz

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb einer Achtungsabstandsfläche eines Störfallbetriebes im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umweltzone 1 der Wuppertaler Umweltzonen.

5.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich vernachlässigbarer Radongefährdung, es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen bzw. bautechnischen Anforderungen an die Dichtigkeit von Baustoffen erforderlich.

6 Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Fläche 1 Ziel der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist die Sicherung der Erschließung der Bebauung sowie der verkehrliche Anschluss des Parkhauses an die Hofaue.

Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt zwischen den Häusern Hofaue 73 und 69 darf 3,5 m (§ 16 Abs. 3 BauNVO) nicht unterschreiten.

Die Fläche 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Hofaue 73 und 75 zu belasten.

Die Fläche 2 ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche 3 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung des 2. Rettungsweges des Parkhauses sowie einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die Fläche 3 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Grundstücke Hofaue 79 und Morianstraße 31 zu belasten. Die lichte Höhe der Durchfahrt zwischen den Häusern Hofaue 79 und 81 darf 4,2 m (§ 16 Abs. 3 BauNVO) nicht unterschreiten. Die Überbauung ist dem Grundstück Hofaue 81 zugeordnet.

Eine Sicherung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt über entsprechende Eintragungen von Baulasten und Dienstbarkeiten.

Zur Gewährleistung des abwehrenden Brandschutzes und der Sicherstellung von Rettungswegen für das Parkhaus, muss die Befahrung durch die Feuerwehr möglich sein. Entsprechende Baulasten der einzurichtenden Feuerwehr- Bewegungs- und -Aufstellflächen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

6.2 Hinweise

Altlasten

Im Zusammenhang mit der Errichtung eines technischen Bauwerks (Gebäude, Straßen etc.) sind im Bereich des Parkhauses (Hofaue 71) RCL-Materialien unter der Bodenplatte sowie in den Kellerräumen eingebaut worden. Beim Rückbau der mit RCL-Material hergestellten Tragschicht / Gründungschicht / Kellerraumverfüllungen ist diese zu separieren und ordnungsgemäß sowie schadlos zu entsorgen. Vor dem Rückbau ist dem Ressort 106.23 ein Konzept vorzulegen und mit ihm abzustimmen.

Starkregen / Hochwasser

Die Brausenwerther Gasse liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet der Wupper. Bei Starkregenereignissen staut sich das Wasser im Innenbereich des Baublocks und es kommt zu Wasserständen von bis zu 100 cm. Bauherren und Nutzer sind für den Objektschutz gegen Überflutungsgefahren in Folge von Starkregenereignissen verantwortlich. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

7 Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

Verfahrensgebiet	ca. 835m ²
Privatstraßen und –wege	ca. 835m ²

8 Kosten und Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße – entstehen der Stadt keine investiven Kosten.