

Bericht	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:	14.04.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0497/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.05.2005	Bezirksvertretung Elberfeld	Entgegennahme o. B.
Bauvorhaben: Lidl-Markt und Motorradhandel auf den Grundstücken Hofkamp 111 bis 117		

Grund der Vorlage

Information über das geplante Bauvorhaben auf den Grundstücken Hofkamp 111 bis 117

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Bauvorhaben: Lidl-Markt und Motorradhandel auf den Grundstücken Hofkamp 111 bis 117

Bisherige Entwicklung:

Die Firma Lidl plant auf den Grundstücken Hofkamp 111 bis 117 einen Lebensmittelmarkt (als Ersatzstandort für die Morianstraße) zu errichten. Die dortige Altbausubstanz und der Gebäudekomplex Hofkamp 117 müssen hierfür niedergelegt werden. In dem ersten Planentwurf von April 2004 konzipierte man einen Verbrauchermarkt, der das benachbarte Motorradgeschäft grundstücksmäßig mit integrierte. In der Aufteilung soll der Lidl-Markt im

1.Obergeschoss mit ca. 1.240 qm Nutzfläche bei ca.960 m² Verkaufsfläche und das Motorradgeschäft mit Werkstatt im Erdgeschoss mit ca. 1.200 qm Nutzfläche untergebracht werden. Die Erdgeschosszone wird so ausgestaltet, dass dort auch eine Unterteilung der Geschossebene z. B. für Einzelläden möglich ist.

Nach Abstimmungen innerhalb der Verwaltung und mit dem Gestaltungsbeirat sah der Entwurf im Mai 2004 zwei Ladengeschosse vor, über denen sich zwei schlanke Wohngeschosse erstreckten. Diese Planung wurde als besonders gutes Beispiel in die Broschüre über den Gestaltungsbeirat mit aufgenommen. Bei der Firmenleitung fand jedoch diese Planung aus Kostengründen keine Zustimmung, darüber hinaus besteht kein Interesse des Betreibers an den geplanten Wohnnutzungen. Im Dezember 2004 suchte die Firmenleitung erneut den Kontakt mit der Stadt, um auf die erste Lösung einer rein gewerblichen Nutzung zurückzukommen. Die aktualisierte Planung sah u.a. vor, ein Lagergeschoss oberhalb der Geschäftsnutzungen einzurichten, das mehr als doppelt so hoch war, als eigentlich notwendig.

Überarbeitete Planung April 2005

Nach weiteren Überarbeitungsschritten stellt sich das Projekt weiterhin als mehrgeschossiger Baukörper dar, der wie in den Vorplanungen von der Straßenflucht Hofkamp ca. 11,0 m entfernt ist, um den Blick auf die Georg- Abeler- Treppe nicht zu verstellen. Auf der freigehaltenen Grundstücksfläche am Hofkamp sollen Stellplätze für den Motorradhandel eingerichtet werden, die Stellplätze für den Lidl-Markt entstehen im Hintergelände. Das Erdgeschoss ist mit Schaufensterflächen versehen. Durchgehende Fensterbänder gliedern die Gebäudeansicht horizontal, neben der westlichen Einfahrt zum Parkplatz steht ein verglaster Fahrstuhlurm zur fußläufigen Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes. Aussagen zu den übrigen Gebäudeseiten fehlen. Es ist jedoch zu vermuten, dass hier weitgehend geschlossene Flächen vorherrschen. Die Rückfront (Eingangsseite zum Lidl-Markt) wird ggf. dem bei Verbrauchermärkten üblichen Bild entsprechen. Bezogen auf die Straßenansicht sind einige Gestaltungskriterien positiv zu bewerten, wie die gegliederte Schaufensterfront des Erdgeschosses, und Mehrgeschossigkeit des Baukörpers selbst (siehe VO/2822/04 Gestaltungskriterien für Lebensmittelmärkte).

Einschließlich der Attika wird eine Fronthöhe von ca. 12,00 Metern erreicht. Die Anordnung der Stellplätze für den Verbrauchermarkt hinter dem Gebäude entspricht einer immer wieder von der Stadt vertretenen Forderung. Die Ausbildung der nördlichen Stützwand – nach Geländeabtrag zur Herstellung der Parkebene- muss durch Begrünung o.ä. in den bepflanzten Hang überleiten. Positiv hervorzuheben ist die feste Absicht des Bauherrn, ein extensiv begrüntes Flachdach anzulegen, um sowohl einen gesteuerten (gedrosselten) Regenwasserabfluss zu ermöglichen, als auch für die Nachbarn ein positives Blickfeld auf die große Dachfläche zu erlauben.

Planungsrechtliche Aussage

Die Grundstücke werden teilweise vom Durchführungsplan Nr. 50 (11.02.1962) erfasst. Dieser sieht für den Grundstücksteil Hofkamp 117 Kerngebiet (MK) und eine zwingende Sechsgeschossigkeit vor. Die vordere Baugrenze an der Straße Hofkamp weicht etwa um eine Häusertiefe von der Straßenbegrenzungslinie zurück. Im hinteren Grundstücksbereich sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die restlichen Grundstücksteile müssten nach § 34 BauGB beurteilt werden. Am 05.07.1993 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 947 Hofkamp/ Georg-Abeler-Treppe gefasst, der den Planbereich zwischen Schlieperstraße, Hofkamp, Georg-Abeler-Treppe und Gartenstraße regeln sollte. Das Projekt scheiterte, der damalige Aufstellungsbeschluss ist obsolet. Planungsrechtlich gesehen fügten sich sowohl die frühere Planung der Firma Lidl als auch das überarbeitete Bauvorhaben trotz der Abweichung von den Baugrenzen ein. Dies gilt ebenfalls für die Art der Nutzung. Die städtebauliche Absicht eines markanten Rücksprunges in diesem Teil der Straße Hofkamp zur Betonung des Aufgangs zur Hardt wurde und wird ebenso aufgenommen wie die Stellplatzanordnung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die

Zurücksetzung des Baukörpers von der Straße vermittelt die Besonderheit dieser solitärhaften Baukörperstellung.

Bauordnungsrechtliche Aussage

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist das Bauvorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig. Detailaussagen, z.B. hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze müssen noch geprüft werden. Die Überschreitung der Baugrenzen könnte dispensiert werden, ebenso wie die Abweichung von der zwingend festgesetzten Sechsgeschossigkeit. Die Höhe des beabsichtigten Vorhabens von ca. 12,00 Metern orientiert sich weitgehend an der Nachbarbebauung Ecke Schlieperstraße / Hofkamp. Eine genauere Prüfung ist hinsichtlich der Zufahrt zum Parkplatz entlang der westlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Hierzu liegt ein Schallgutachten vor, mit dem Ergebnis, dass eine Schallschutzwand zur westlichen Grundstücksgrenze mit einer max. Höhe von 4,00 m errichtet werden muss. Eine Bebauungsplanänderung ist für das Bauvorhaben nicht erforderlich!

Verkehrstechnische Aussage

Die verkehrstechnischen Belange sind auf dem Baugrundstück lösbar. Unter Berücksichtigung der nahe gelegenen Einmündung Wupperstraße wird vorgeschlagen, die Zufahrt zum Motorradshop und zum Lidl-Markt an der westlichen Grundstücksgrenze zu bündeln. Aufgrund der Verkehrsbelastung des Hofkamp ist die Andienung vermutlich nach dem Schema „rechts rein –rechts raus“ zu regeln. Einzelheiten werden im Arbeitskreis Verkehr am 16.05.2005 diskutiert.

Fazit

Die Firma Lidl orientiert sich bei dem vorliegenden Entwurf weitgehend an den Festsetzungen des alten Durchführungsplanes Nr. 50. Das zeigt sich besonders deutlich an dem Zurückweichen des Baukörpers von der Straße. Darüber hinaus nähert sich die Höhe des geplanten Bauwerks der festgesetzten Geschossigkeit im Bebauungsplan, soweit das aufgrund der funktionalen Vorgaben letztlich möglich ist. Entgegen den früheren Entwürfen spiegelt dieser Bauentwurf die Form und Funktion des Bauwerkes wider. Die Firma Lidl ist mit ihrer Planung ausdrücklich den städtebaulichen Empfehlungen gefolgt, das Gebäude ohne „Luftgeschosse“ zu errichten. Unabhängig von der Frage der zukünftigen Bebauung ist positiv festzustellen, dass durch die Neuorganisation auf dem Grundstück eine Reihe von unansehnlichen Nebengebäuden entfallen werden. Die Verwaltung beabsichtigt daher von den Festsetzungen des Durchführungsplanes Nr. 50 zu dispensieren. Darüber hinaus sollen die geänderten Entwürfe zeitnah dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

keine Angaben

Anlagen

- Anlage 01 Fotomontage Hofkamp 111 –117 Blick nach Osten
- Anlage 02 Fotomontage Hofkamp 111 – 117 Blick nach Westen
- Anlage 03 Lageplan
- Anlage 04 Baukörper/ Geländeschnitt