

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.08.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0690/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.09.2011</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.09.2011</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 50 - Wupperstraße / Am Wunderbau - - Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung -</b>		

### Grund der Vorlage

Planung eines Büro- und Geschäftshauses, Bereinigung von Planungsrecht

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Wupper, Bundesallee (B7), Wupperstraße und Hofkamp wie in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung zur Teilaufhebung Bebauungsplans Nr. 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. 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. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Anlass zur Aufhebung des Teilbereichs ist die Planung eines Büro- und Geschäftshauses an der Straßenkreuzung Am Wunderbau / Hofkamp. Das Areal wird derzeit als Parkplatz

genutzt. Das Konzept sieht einen tropfenförmigen Baukörper vor. In der aktuell favorisierten Variante wird das Büro- und Geschäftshaus bis zu 6 Geschosse umfassen. Parkplätze sind in einer Parkpalette und in einem Teilbereich des Erdgeschosses geplant. In der Projektierung sind bislang ca. 45 Stellplätze vorgesehen, davon 10 Stck. für Besucher. Es wird über eine mögliche Gastronomie im Erdgeschossbereich nachgedacht. Der Gestaltungsbeirat wird im Hinblick auf die geplante Architektur bzw. den Städtebau eingebunden.

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

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

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 522 aus dem Jahr 1991 sollte der Bereich städtebaulich neu geordnet werden und in diesem Zusammenhang auch der B-Plan Nr. 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 Nr. 522 wurden 2007 mit dem Hinweis aufgehoben, dass die Festsetzungen des B-Plans Nr. 50 zu gegebener Zeit erneut anlassbezogen zu modifizieren bzw. aufzuheben seien. Dies ist nun der Fall.

Der Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich der geplanten Aufhebung Kerngebiet aus. Nach Aufhebung des Teilbereichs ist das Areal gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Eine Bebauung bzw. bauliche Neuordnung des innenstadtnahen Baublocks trägt zur Stärkung des Dienstleistungs- und Handelszentrums Elberfeld bei. Das derzeit als Parkplatz untergenutzte Areal bekommt so die Chance einer städtebaulichen Aufwertung und stabilisiert so die funktionalen und baulichen Strukturen entlang der Talachse.

## **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten.

## **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	II. Quartal 2012
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2012
Rechtskraft	IV. Quartal 2012

## **Anlagen**

- Anlage 01 – Geltungsbereich zur Teilaufhebung
- Anlage 02 – Bebauungsplan Nr. 50 – Teilaufhebung
- Anlage 03 – Demographie-Check