

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:	06.11.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1966/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.12.2015	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
03.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 50 - Wupperstraße / Am Wunderbau - - Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Planung eines Hotelgebäudes, Bereinigung von Planungsrecht

Beschlussvorschlag

Die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße/Am Wunderbau – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der ursprüngliche Anlass für den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Teilbereichs war die Planung eines Büro- und Geschäftshauses an der Straßenkreuzung „Am Wunderbau / Hofkamp“. Diese Planungen sind aber nicht mehr weiterverfolgt worden. Anlass zur Weiterführung des Verfahrens ist die aktuelle Planung eines Hotel-Neubaus 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. An den beiden Straßenseiten ist das Gebäude fünfgeschossig.

Im Innenhofbereich wird der Baukörper nur über drei Geschosse verfügen und ist somit von der Straßenkante zum Hofbereich hin abgetrept.

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

In der Außenanlage sollen 25 PKW-Stellplätze auf dem eigenem Grundstück realisiert werden. Die Abgrenzung der Stellplätze zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen soll durch Rasenflächen erfolgen.

Der Gestaltungsbeirat ist 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 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.

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

Die vorgesehene Planaufhebung dient somit allein der Deregulierung des Planungsrechts, ohne aber dabei Einfluss auf die grundsätzliche Siedlungsstruktur zu nehmen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Zuge der Planoffenlegung beteiligt. Der Gestaltungsbeirat ist im Hinblick auf die geplante Architektur bzw. den Städtebau eingebunden.

Die wichtigen Fragen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Finanzierung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung der gestalterischen Qualität des Projektes und die Außenraumgestaltung des Straße Am Wunderbau.

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

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

Satzungsbeschluss	II. Quartal 2016
Rechtskraft	II. Quartal 2016

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich zur Teilaufhebung
- Anlage 02 – Bebauungsplan 50 – Teilaufhebung
- Anlage 03 – Demographie-Check
- Anlage 04 – Begründung