

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:	01.03.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0198/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.04.2016	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
21.04.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
27.04.2016	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
02.05.2016	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 50 - Wupperstraße / Am Wunderbau - Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Planung eines Hotelgebäudes, Bereinigung von Planungsrecht

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung 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.

Der Gestaltungsbeirat ist im Hinblick auf die geplante Architektur bzw. den Städtebau eingebunden. Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirates soll die ursprünglich geplante fünfgeschossig 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.

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

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 Schwimmpool offengehalten werden. Nach dem Beschluss, den Standort der Schwimmpool 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. 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. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

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

Rechtskraft II. Quartal 2016

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich zur Teilaufhebung
- Anlage 02 – Bebauungsplan 50 – Teilaufhebung
- Anlage 03 – Demographie-Check
- Anlage 04 – Begründung
- Anlage 05 – Abwägung