

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.04.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1375/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.05.2003	Bezirksvertretung Cronenberg	Anhörung
13.05.2003	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Entscheidung
10.07.2003	Sportausschuss	Empfehlung/Anhörung
10.07.2003	Stadtentwicklungsausschuss	Entscheidung
WSW- Straßenbahndepot Unterkirchen		

Grund der Vorlage

Die WSW beabsichtigen, das Grundstück des Straßenbahndepots Unterkirchen zur Veräußerung öffentlich auszuschreiben. Im Vorfeld der Veröffentlichung eines Ausschreibungstextes sollen Vorgaben mit planungsrechtlichem Bezug abgestimmt werden die sicherstellen, dass das Grundstück einer städtebaulich sinnvollen und bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden kann. Über die Aktualität oder Entbehrlichkeit der Sicherung eines Sporthallenstandortes soll entschieden werden.

Beschlussvorschlag

Den Vorgaben mit planungsrechtlichem Bezug wird zugestimmt. An der Zielsetzung, planerische Sicherung eines Sporthallenstandortes auf dem Gelände des Straßenbahndepots, wird nicht länger festgehalten.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Eine vergleichende Analyse ergab vor einigen Jahren, dass das Grundstück der WSW in Unterkirchen - ehemaliges Straßenbahndepot - grundsätzlich ein geeigneter Standort für eine Dreifachsporthalle für den Stadtbezirk Cronenberg sei. Auf eine verbindliche planrechtli-

che Sicherung dieses Standortes wurde bisher aber verzichtet, da die städtische Haushalts-situation einen Erwerb des Grundstückes und eine Realisierung der Planung durch die Stadt Wuppertal nicht zulässt.

Das zwischenzeitlich aufgetretene Interesse eines privaten Investors führte wegen ungeklärter Finanzierungsmodalitäten ebenfalls nicht zum Erfolg.

Da nicht zu erwarten ist, dass sich die finanziellen Spielräume der Stadt Wuppertal zu Gunsten eines solchen Vorhabens in absehbarer Zeit verändern, die WSW andererseits der Veräußerung des Grundstückes nunmehr nähertreten wollen, lässt sich trotz unveränderter Bedarfslage ein Bauleitplanverfahren zu Gunsten eines Sporthallenstandortes nicht durchführen. Die mangelnde Realisierungsfähigkeit stünde der Rechtmäßigkeit eines entsprechenden Bebauungsplanes entgegen.

Somit erübrigen sich auch entsprechende Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes 2002. Unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes wird es darauf ankommen, Nachfolgenutzungen zu entwickeln, die der städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes Cronenberg gemäß den aktuellen Notwendigkeiten optimal dienen.

In dieser Hinsicht erlaubt der Zulässigkeitskatalog eines Mischgebietes gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine ausreichende Bandbreite zulässiger Nutzungen:

Zulässig sind danach Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unter dieser Prämisse sollen auch die Ausnutzungsziffern eines Mischgebietes gemäß dem § 17 der BauNVO als Höchstmaße zugrunde gelegt werden: GRZ = 0,6; GFZ = 1,2.

Anlässlich früherer konzeptioneller Überlegungen wurde bereits eingeschätzt, dass die Höhe der zu errichtenden Gebäude maximal in etwa einer gängigen Dreigeschossigkeit entsprechen darf. Daraus folgt für den Ausschreibungstext die Empfehlung: ein- bis dreigeschossig.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Mischgebietseinschätzung zu der Konsequenz führt, dass ein möglicher Einzelhandelsbetrieb an diesem Standort sich an den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines „Nahversorgers“ (Verkaufsfläche ca. 700 m² etc.) messen lassen muss.

Die Gebäude des ehemaligen Straßenbahndepots werden gegenwärtig u. a. von den Bergischen Museumsbahnen e.V. und dem TIC genutzt. Die Verwaltung wird sich gemeinsam mit den WSW um alternative Unterbringungsmöglichkeiten bemühen. Über das Ergebnis der Bemühungen wird die Verwaltung zu gegebener Zeit berichten.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan

Anlagen

01 Übersichtskarte