

Beschlussvorlage	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:	10.09.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/2011/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.09.2003	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
24.09.2003	Bezirksvertretung Elberfeld	Anhörung
08.10.2003	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
13.10.2003	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 522 B - Am Wunderbau/ Hofkamp -		

Grund der Vorlage

1. Geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereiches
2. Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss Nr. 522 Am Wunderbau/ Wupperstraße vom 01.07.1991, geteilt am 28.06.1993, in die beiden Teilbebauungspläne Nr. 522 A -Wupperstraße/ Hofkamp- und 522 B – Am Wunderbau/ Hofkamp- wird für den Teilbereich Nr. 522B gemäß §2(1) BauGB erneut gefasst. Gleichzeitig wird aus stadtplanerischen Gründen dieser Geltungsbereich nach Südwesten und Nordosten geringfügig erweitert.

2. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche südlich Hofkamp, nordwestlich Am Wunderbau und reicht nach Westen bis an das Gebäude der AOK einschließl. des Bereiches der Stiftstraße (Anlage 1)

3. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB soll durchgeführt werden.

4. Der Teilbereich des seit dem 01.02.1966 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 50 – Wupperstraße /Am Wunderbau – und der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 522 A – Wupperstraße/ Hofkamp- (Satzungsbeschluss 29.11.1993) soll für den o.g. Bebauungsplan aufgehoben werden.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Für den Bereich Am Wunderbau / Gerichtsinsel wurde vom Ressort 101 eine Rahmenplanung (Drucksache Nr. VO 1048/03) erstellt, die am 13.03.2003 im Ausschuss für Stadtentwicklung einschließlich der Planskizzen zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das städtebauliche Grundkonzept wurde als Basis für das weitere planerische Handeln beschlossen. Daher wird es notwendig, zum jetzigen Zeitpunkt das v.g. Bauleitplanverfahren zu starten, um eine negative städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu verhindern.

Die beschlossene Rahmenplanung sieht in der angestrebten räumlichen Verknüpfung zwischen dem City-Randbereich (Platz am Kolk), der „Kulturinsel“ und dem Bereich Hofkamp/Am Wunderbau /Eiland durch die geplante Konzeption der 5-6 geschossigen Baukörper entlang der Bundesallee eine deutliche Attraktivierung des Baublockes östlich der Wupperstraße vor. Durch die angedachte tertiäre Nutzung und die damit verbundene architektonische Ausgestaltung des Bereiches Wupperstraße/ Hofkamp / Am Wunderbau könnte eine attraktive Fußgängerlaufachse zwischen Innenstadt und Justizinsel geschaffen werden.

Die Anordnung der geplanten Gebäude, insbesondere die damit gebildete Blockinnengestaltung, ermöglicht eine platzartige Raumbildung, so dass die „Verbindungsachse Hofaue“ zwischen dem City-Rand im Bereich des Platzes am Kolk und dem Bereich Wupperstraße / Am Wunderbau im Blockinnern einen räumlichen Abschluss erhält. Die vorgeschlagene fünfgeschossige Straßenrandbebauung entlang der Straße Am Wunderbau wird bis an die Ecke Hofkamp weitergeführt und greift die Straßenflucht in einer halbbogenförmigen Bebauung im Bereich Hofkamp/ Am Wunderbau auf. Die städtebauliche Dominanz der Ecksituation wird dort durch ein zusätzliches Geschoss unterstrichen. Hinsichtlich einer Nutzung für die Obergeschosse könnten dort ähnlich wie an der B 7 neben innerstädtischem Wohnen, insbesondere Büronutzungen mit funktionalem Bezug zur Justiz, aber auch Arztpraxen u.ä. realisiert werden. In der Erdgeschosszone könnten sowohl entlang der Bundesallee / Einmündungsbereich der Straße Am Wunderbau Läden und Cafes und Gaststätten eingerichtet werden, wodurch der Hauptstraßencharakter der Bundesallee erhalten wird, und in diesem Teilabschnitt die Bedeutung dieser Stadtstraße unterstreicht.

Unabhängig von dem favorisierten Standort an der Wartburgstraße für ein Ersatzbad nach Aufgabe der Schwimmoper, ist aus städtebaulicher Sicht auch an der Straße Am Wunderbau die Errichtung eines Stadtbades möglich und bei entsprechender Vorplanung durch die Investoren in die angedachte Baustruktur integrierbar.

Für die Errichtung der Hochbauten im Eckbereich Hofkamp / Am Wunderbau könnten die Flächenpotentiale der Straße Am Wunderbau bis zur Straßenmitte in die Grundstückskonzeption mit einbezogen werden. Durch die in der Straße verlegte Fernwärmetrasse ist eine vollständige Einbeziehung bzw. Überbauung der Straße in eine Baukonzeption nicht möglich, jedoch ergeben sich erhebliche Gestaltungsspielräume für Freiflächennutzungen oder Außenanlagen. Unter Berücksichtigung der Erschließung durch den ÖPNV (Buslinien an der B7 und der Schwebebahnstation Landgericht) bestehen hier für Ansätze zur Umsetzung des Programms Lebensader Wupper und gleichzeitig für Dienstleistungsbetriebe sehr günstige Standortvoraussetzungen.

Der Aufstellungsbeschluss soll zum jetzigen Zeitpunkt gefasst werden, um die im Rahmenplan beschlossene städtebauliche Gesamtkonzeption für den Bereich am Wunderbau zu gewährleisten.

Aktueller Anlass zur Bebauungsplanaufstellung ist die Abstimmung über Nachfolgenutzungen der leerstehenden Gewerbeimmobilien, da zwischenzeitlich versucht wird, die bestehende eingeschossige gewerbliche Bausubstanz langfristig an neue Mieter zu binden, und damit die Realisierung der angestrebten städtebaulichen Gesamtkonzeption auf

Dauer in Frage zu stellen. Verhindert werden soll daher die Manifestierung der bestehenden gewerblichen Gebäude, um auf absehbare Zeit diesem wichtigen östlichen Bereich der Elberfelder City zwischen Hofaue, Kulturinsel und Eiland besonders im Hinblick auf das neue Justizzentrum seine städtebauliche Bedeutung zukommen zu lassen. Damit die Realisierung des beschlossenen Rahmenplanes nicht Utopie bleibt, muss dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Die geringfügige Vergrößerung des Plangebietes in Richtung des AOK Gebäudes und im Kreuzungsbereich der Straßen Hofkamp / Am Wunderbau dient dazu, die städtebaulich gewünschten Baufelder planungsrechtlich zu definieren, wie in der Rahmenstudie vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Bauleitplanverfahren keine Investitionskosten, wie z.B. durch den Ausbau von Erschließungsanlagen. Innerhalb des Planungsprozesses werden erforderliche Gutachten vom Investor finanziert.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	3. Quartal 2003
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2004
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2004
Rechtskraft	1. Quartal 2005

Anlagen

Anlage 01	Bebauungsplanabgrenzung
Anlage 02	Entwurf Rahmenplan