

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Mirjam Kerkhoff
	Telefon (0202)	563 5429
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.10.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/0219/16 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.11.2016	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
03.11.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1226V - Bunker Schusterstraße - - Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Entwicklung von Wohn- und Büroflächen in einem ehemaligen Hochbunker in der Elberfelder Nordstadt.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1226V - Bunker Schusterstraße - wird gegenüber dem Einleitungsbeschluss um einen ca. 1,0 m breiten Streifen des angrenzenden städtischen Grundstücks über eine Länge von ca. 32 m vergrößert, wie in der Anlage 03 näher kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1226 V ein.
3. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1226V - Bunker Schusterstraße - einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Vorhabenträger und Eigentümer des ehemaligen Hochbunkers in der Schusterstraße beabsichtigt den Umbau der Bunkeranlage zur Realisierung von Wohn- und Büroflächen. Am 29.10.2015 hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1226V soll für die geplanten Nutzungen Baurecht geschaffen werden.

Die Planung des Vorhabenträgers umfasst eine Entkernung des vorhandenen Betonbaus. Die Sanierungsmaßnahmen zur Realisierung von Büro- und Wohnflächen beinhalten insbesondere großflächige Einschnitte in die 2,5 m dicken Außenwände zur Anordnung von Fensterflächen.

Mit der Wiedernutzbarmachung des Hochbunkers soll eine Brache zu neuem Leben erweckt werden. Außerdem soll mit der geplanten Sanierung eine Aufwertung für den Straßenzug erreicht werden.

Insbesondere für die direkt angrenzende Wohnbebauung stellt der Ausbau des Bunkers eine Veränderung dar. Die Dimension des Bunkers bleibt zwar erhalten, die geplanten Nutzungen beeinflussen jedoch die Wahrnehmung des Objektes vom direkten Umfeld. Dies wurde bei der vorliegenden Planung teilweise direkt umgesetzt bzw. in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan eingetragen.

Eine weitere Besonderheit ist der im Osten angrenzende städtische Bolzplatz, welcher in der aktuellen Weise auch weiterhin genutzt und den Kindern der Nordstadt zur Verfügung stehen soll. Eine mögliche Beeinträchtigung der neuen Bewohner des Bunkers durch die Nutzung des Bolzplatzes soll mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und Größe des Vorhabengrundstücks sowie der Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung einer vorhandenen Brachfläche, wird das Planverfahren als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Da das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 1.300 m² einsprechend § 13a Abs. 1 BauGB eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB nicht durchzuführen. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit erfüllt.

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1126V - Bunker Schusterstraße - wurde am 03.12.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen (StaWiBa) der Stadt Wuppertal beschlossen.

Am 12.05.2016 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden entsprechend gewürdigt (siehe Anlage 02).

Vom 17.06. bis 24.06.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt (siehe Anlage 02).

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

Der Bereich wird durch die eingeleiteten planerischen Maßnahmen städtebaulich geordnet und aufgewertet.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Verfahrens entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2016
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2017
Rechtskraft	1. Quartal 2017

Anlagen

- Anlage 01 - Begründung
- Anlage 02 - Würdigung
- Anlage 03 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 04 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 05 - Demografie-Check