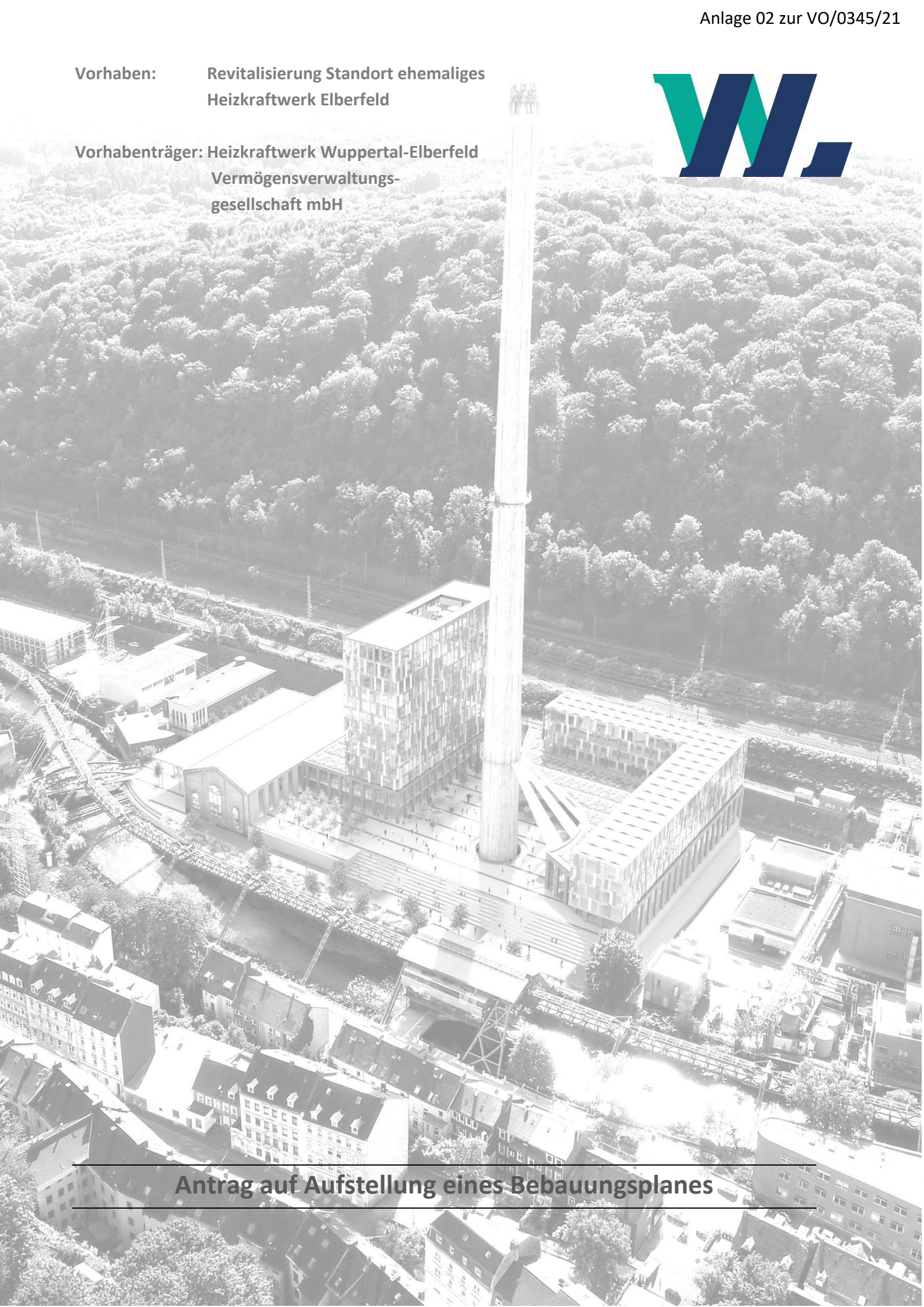
Vorhaben: **Revitalisierung Standort ehemaliges Heizkraftwerk Elberfeld**

Vorhabenträger: **Heizkraftwerk Wuppertal-Elberfeld Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH**



Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Vorhaben: **Revitalisierung Standort ehemaliges Heizkraftwerk Elberfeld**

Vorhabenträger: **Heizkraftwerk Wuppertal - Elberfeld Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**
AG Wuppertal HRB 29852
Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Christoph Sattler und Walter Heck
Im Südfeld 34
48308 Senden-Bösensell

Planung: **KuBuS generalplanung gmbh**
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes **30.03.2020**

A) Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Hiermit beantragen wir, die Heizkraftwerk Wuppertal-Elberfeld Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Heizkraftwerk Elberfeld“. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für eine Neunutzung des Kraftwerkgeländes als Standort für vielfältige gewerbliche Nutzungen (wie Büro und Dienstleistungen, Handel, Ausstellung), Hotel und Veranstaltungen zu schaffen.

Mit dem geplanten Nutzungskonzept soll ein neues, umfassendes, in sich schlüssiges, qualitativ hochwertiges und weit in die Zukunft gerichtetes Nutzungs- und Bebauungskonzept entstehen, das die Stadtentwicklung in Form eines “Leuchtturm-Projekt“ nachhaltig positiv beeinflussen wird.

Als Vorhabenträger sind wir Eigentümer der zu überplanenden Flächen. Ziel ist die Aufstellung als Angebotsbebauungsplan der Stadt Wuppertal, der neben dem Vorhabengebiet die notwendigerweise mit zu erfassenden Anschlussflächen (Kabelstraße, Zugangsbereich zur Station „Westende“) einbezieht. Mit der Ausarbeitung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplanänderung, Bebauungsplan) soll das Büro KuBuS beauftragt werden, das auch die Gesamtentwicklung und Planung betreut. Sämtliche Planungsschritte werden frühzeitig und eng mit den städtischen Fachressorts sowie den betroffenen Nachbarn und Institutionen abgestimmt. Die Übernahme der mit dem Planungsverfahren verbundenen Kosten einschließlich aller notwendigen Fachgutachten wird erklärt. Die genauen Konditionen werden in einem städtebaulichen Vertrag / Kostenübernahmeerklärung vereinbart.

Alternativ kann der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB mit Vorhaben- und Erschließungsplan nebst zugehörigem Durchführungsvertrag aufgestellt werden.

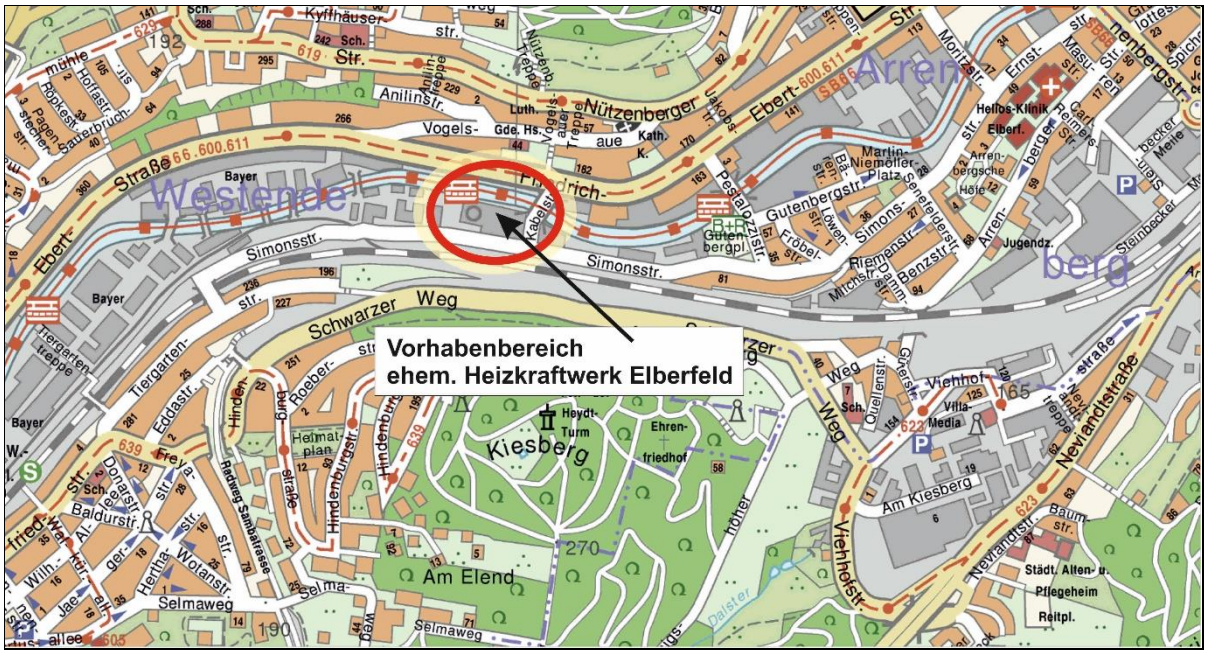
B) Erläuterungen zum Antrag

1) Lage des Vorhabenbereichs

Der Vorhabenbereich umfasst die Grundstücke und Anlagen des stillgelegten Heizkraftwerks in Elberfeld an der Kabelstraße und der Simonsstraße. Die Kabelstraße mit der Brücke über die Wupper bis zum Anschluss (Knotenpunkt) an die Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße B 7) kann zur

Berücksichtigung verkehrlicher Anforderungen ggf. in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes einbezogen werden.

Abbildung 1: Lage des Vorhabenbereichs im Stadtbereich



Bildquelle: Geoportal Wuppertal

2) Bestandssituation, städtebauliche Rahmenbedingungen und Ausgangslage

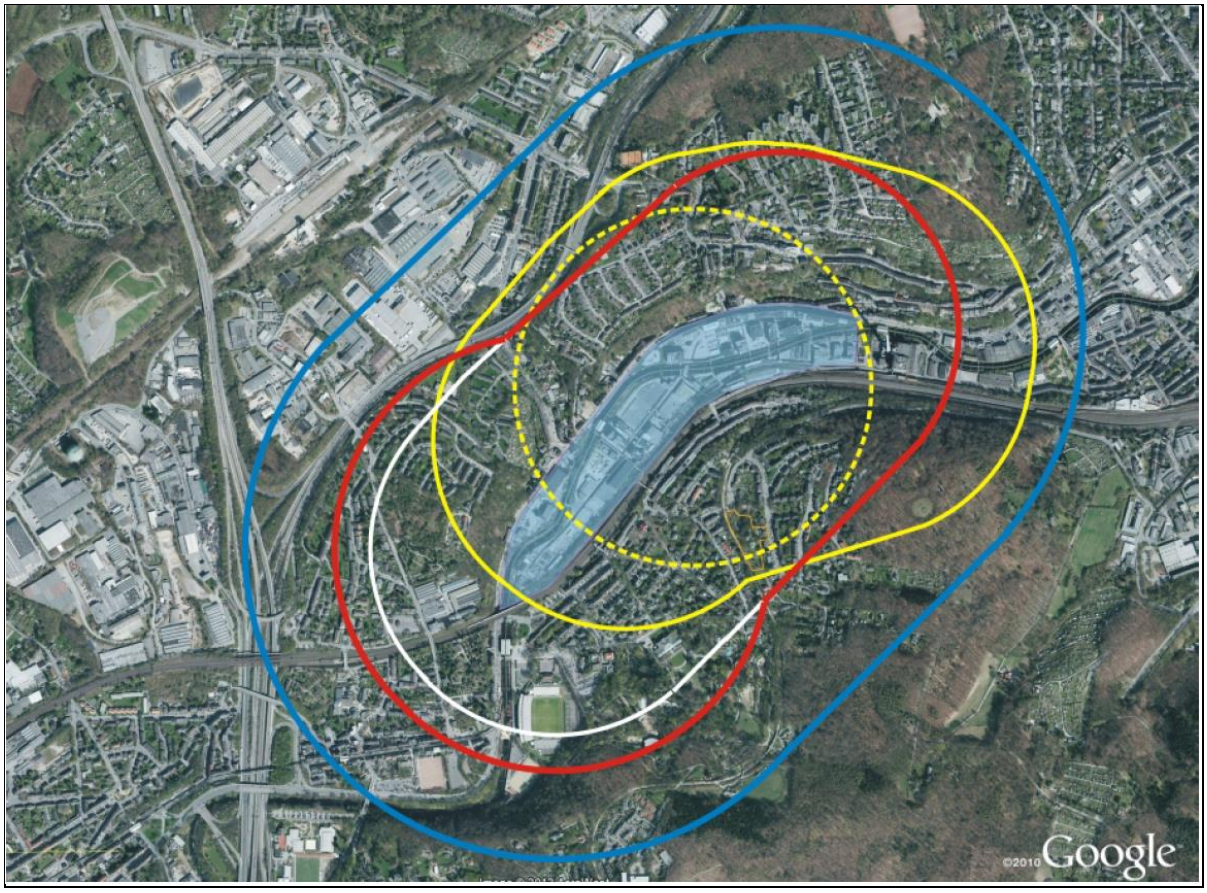
Der Vorhabenbereich ist eingebettet in die städtische Verkehrsinfrastruktur mit den genannten Erschließungsstraßen (Kabelstraße, Simonsstraße, Friedrich-Ebert-Straße) und verschiedenen Linien des öffentlichen Verkehrs. Unmittelbar nördlich fließt die Wupper mit der sie überspannenden Schwebebahntrasse. Im Westen schließt das Gelände der BAYER-Werke an. Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite der Simonsstraße verläuft die Bahnstrecke der S-Bahn.

Abbildung 2: Nutzungsübersicht Vorhabenbereich und Umfeld

Die Einordnung des Vorhabenbereichs in die städtebaulichen Nutzungsstrukturen ist in der oben stehenden Abbildung dargestellt.

Der Entwicklungsstandort ist durch gewerblich-industrielle Nutzungen im engeren Umfeld geprägt. Ein besonderes Augenmerk im Rahmen der städtebaulichen Aufwertung des ca. 1,5 ha großen Geländes liegt auf der Berücksichtigung der Schutzanforderungen der BAYER-Werke als BImSchG- sowie entsprechend störfallrelevantem Betrieb. Auf dem Betriebsgelände der BAYER-Werke werden u.a. giftige Stoffe gelagert bzw. wird mit selbigen umgegangen, von denen im Havariefall (Störfall) relevante Beeinträchtigungen und Gefahren für Menschen im Umfeld ausgehen könnten. Zur Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG in Bezug auf raumbedeutsame Planungen), insbesondere zur Vermeidung von Gefahren für Mensch und Schutzgüter bzw. dort genannte schutzbedürftige Gebiete o. ä. gilt es zunächst, die erforderlichen Abstände zwischen Emissionsort und Immissionsort einzuhalten. In dem von der Stadt Wuppertal in Auftrag gegebenen Störfallgutachten (vorgelegt: TÜV Nord, April 2014) werden für die in Betracht kommenden Stoffe die jeweils angemessenen Abstände u. a. mit Bezug auf den KAS 18 – Leitfaden benannt. Die Abstandsbereiche betragen aktuell bis max. 850 m um die BAYER-Werke (Grundstücksgrenzen) herum.

Abbildung 3: Angemessene Abstände BAYER-Werke



Bildquelle: Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal (TÜV Nord, 04/2014)

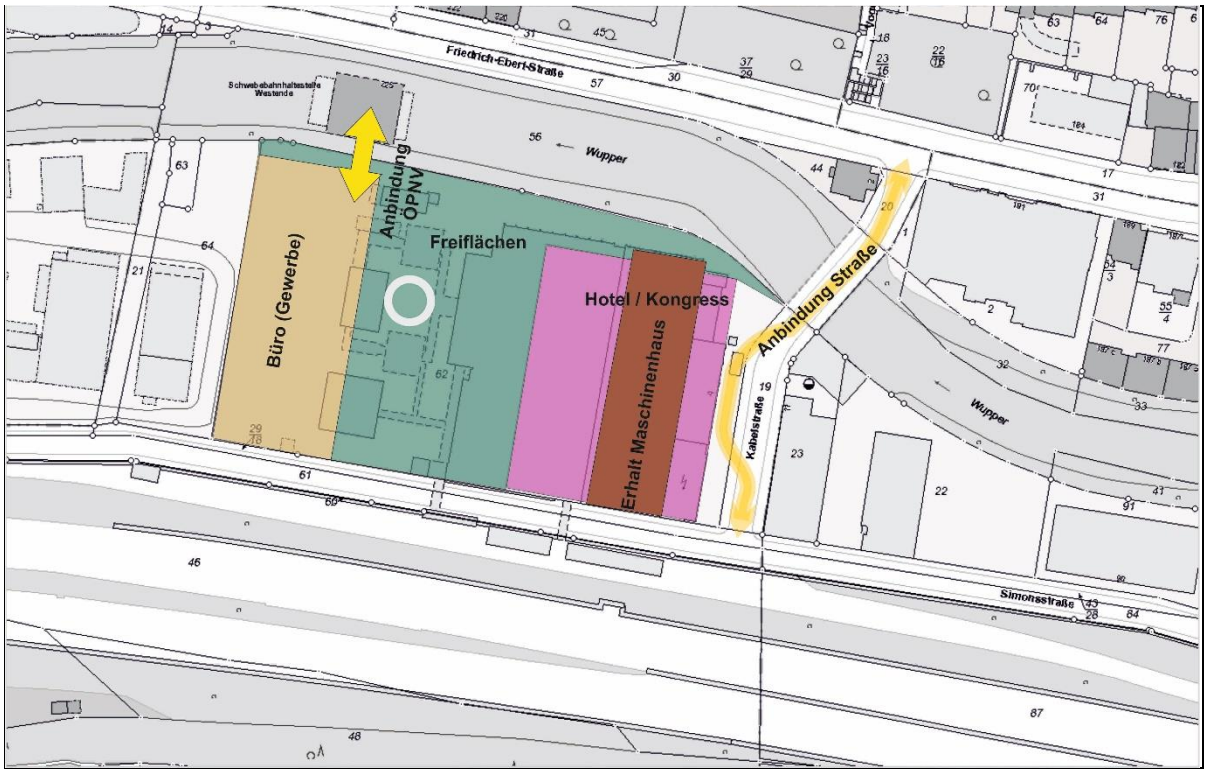
Es ist deutlich, dass innerhalb der dargestellten Abstandsbereiche großflächig schutzbedürftige Nutzungen liegen - größtenteils seit vielen Jahrzehnten bestehende Gebiete mit Wohnnutzung, aber auch öffentliche Einrichtungen (Zoo, Sportstadion, Einkaufszentrum).

Jede städtebauliche Planung und jede Maßnahme im Umfeld des Störfallbetriebs bedarf einer besonderen, im allgemeinen vorhabenbezogenen, ergänzenden Begutachtung sowie Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen (seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde). Die Vorhabenträger haben deshalb bereits frühzeitig Fachgutachter einbezogen. Die Einhaltung der bisher dazu ausgewiesenen Schutzabstände ist dabei definitiv hier nicht möglich. Von Beginn der Planungsüberlegungen an sind bereits Spezialisten für Gebäudetechnik und Brandschutz einbezogen und es werden mögliche zusätzliche u. a. technische Schutzmaßnahmen gemeinsam mit den Fachgutachtern beraten, bis hin zur Möglichkeit auch allgemein durch die Bevölkerung nutzbarer gesicherter Schutzräume o. ä. .

3) Geplante Gebäudestruktur und Nutzungen

Es ist vorgesehen, den weithin sichtbaren und stadtbildprägenden Schornstein und die städtebaulich attraktive historische Maschinenhalle zu erhalten, sie wird erster Blickpunkt und optisch das neue sichtbare Entrée an der Kabelstraße. Die übrigen Gebäude und Anlagen wie Kesselhäuser und Siloanlagen des stillgelegten Heizkraftwerks werden abgebaut, da sie aufgrund ihrer spezifischen Konstruktion und Struktur nicht für die vorgesehenen Funktionen nutzbar sind. Vorgesehen ist eine Neubebauung mit Gebäuden für Büronutzung, spezifische Handels- und Ausstellungsflächen sowie ein Hotel mit Gastronomie, Tagungs- und Veranstaltungsräumen. Das zum Konzept gehörende, jenseits der Wupper gelegene, nicht sanierbare Gebäude „Kabelstraße 2“ wird abgebrochen, der entstehende zusätzliche Freiraum wird genutzt für eine qualitätvolle „Eingangssituation“ mit optimierten Einblicken, qualitätvoller Platzgestaltung und verbesserter Verkehrssituation zur Wupperbrücke.

Abbildung 4: Nutzungsübersicht - Planung



Das bauliche Konzept im Einzelnen:

Die historische Maschinenhalle wird in die Neunutzung integriert und funktional eingebunden. Sie wird zentrale multifunktionale Veranstaltungszone. Der insgesamt ca. 1.750 m² große, fast 25 m stützenfrei überspannte Raum, bisher Heimat viele Tonnen schwerer Turbinenaggregate, wird zum zentralen Treffpunkt für alle denkbaren Events, Ausstellungen und so fort. Die Erschließung ist beidseits möglich, also auch separiert für externe Veranstaltungen mit Vorfahrt, Zugang und Foyer von der Kabelstraße aus.

Abbildung 5: Gesamtübersicht – Systemschnitt

Westlich dahinter, auf Höhe der Hauptebene der „Maschinenhalle“ entsteht ca. vier Meter über dem vorhandenen Geländeniveau auf der Decke der dann das Grundstück überspannenden Garagenebene gewissermaßen ein neues Erschließungsniveau, das ausschließlich dem „Fußgänger“ zur Verfügung steht. Die Anzahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze wird im Verlauf der Konzeptentwicklung den neuen Nutzungen, aber auch übergeordneten stadtstrukturellen Beziehungen angepasst. So wird der ruhende Verkehr komplett im Gebäude untergebracht. Zusätzlich werden auch die vorhandenen Untergeschosse der Kraftwerkstruktur (= „Sohle Null“) als Tiefgarage genutzt und je nach Bedarf erweitert.

Zur Wupper hin wird die Gebäudestruktur dergestalt geöffnet, dass der am Grundstück anliegende Streckenabschnitt der Schwebebahn städtebaulich in die Neugestaltung eingebunden wird, ein direkter Zugang zur Haltestelle Westende wird die Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr optimieren.

Anschließend an die Maschinenhalle ist das hochwertige Hotel mit differenziertem Zimmerangebot (ca. 180 Einheiten) vom normalen Zimmer über Suiten bis hin zu Boardinghouse-Einheiten geplant. Sein Hauptvolumen mit den Zimmerebenen und dem on top liegenden mehrgeschossigen Spa – Wellness – Medical Care - Bereich mit Dachterrassen wird weithin sichtbar das hier zwischen den grünen Hügelkuppen liegende vergleichsweise schmale Tal der Wupper einnehmen, seine Höhe entspricht etwa der des vormaligen „Neuen Kesselhauses“ von 1986. Hotel und Maschinenhalle sind

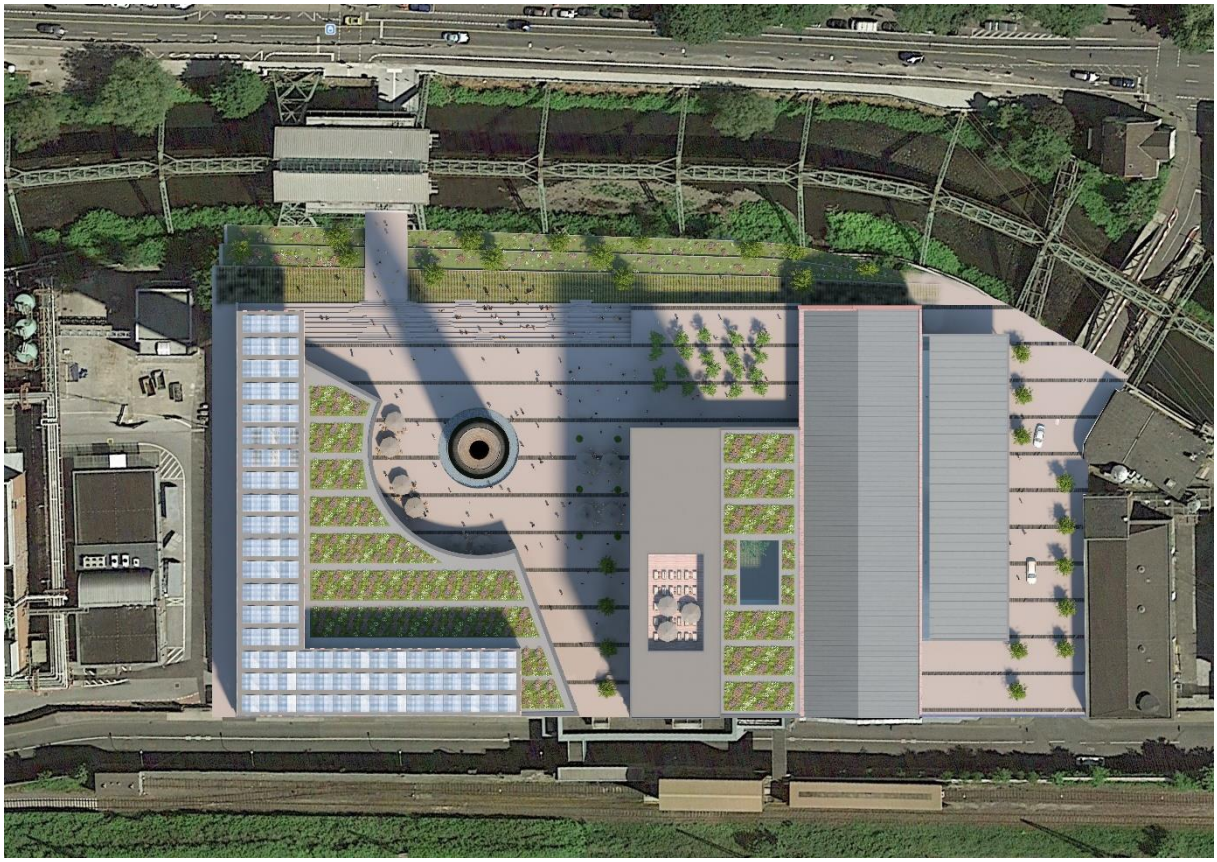
durch ein zweigeschossiges Gebäude mit den zentralen Hotelfunktionen und dreigeschossiger lichter Empfangshalle verbunden.

Aufgrund der Gegebenheiten kristallisieren sich bezüglich der Produktdefinition des neu geplanten Hotels die Schwerpunkte im Bereich Business, Tagungen und Veranstaltungen sowie der touristische Bedarf heraus. Es wird ein Hotel der Vier-Sterne Kategorie (First Class) mit gastronomischen Einrichtungen, einem hochwertigem Spa & Wellnessbereich sowie modernen Tagungsräumlichkeiten entstehen.

Der Gastronomiebereich des Hotels gestaltet sich mit einem Multifunktionsrestaurant und einer Bar mit Lobby im Erdgeschoss sowie verschiedenen Terrassen. Alle Gastronomiebereiche im Erdgeschoss sollten einen Zugang für externe Gäste erhalten.

Das Veranstaltungszentrum mit der in der Region einzigartigen „Maschinenhalle“ bietet eine gute Infrastruktur für die Tagungs- und Veranstaltungswirtschaft. Es stehen Räumlichkeiten für größere Kongresse, Produktpräsentation, Messen oder multimediale Events zur Verfügung.

Abbildung 6: Gesamtübersicht



Die Lage an der Wupper mit direktem Zugang zur Schwebebahn machen die Positionierung als attraktivstes und größtes Veranstaltungshotel in der Region möglich. In diesem Zusammenhang spielt auch die Konzeption des gesamten Areals des ehemaligen Heizkraftwerkes eine wesentliche Rolle.

An der westlichen Grenze zu den BAYER-Werken ist ein ebenfalls höheres mehrfunktionales Gebäude geplant. Neben Büro und Dienstleistung in den oberen Ebenen werden am zum Hotelgebäude entstehenden Platzbereich zweigeschossige, transparente Flächen entstehen für spezifischen Handel, Gastronomie und Ausstellungen.

Abbildung 7: Neuer Blick von der Schwebebahn

Die Freiflächen des Gesamtareals integrieren als großzügige, zusammenhängende urbane Plattform das Gebäudeensemble aus Hotel und Bürogebäude unter Einbeziehung der naturhaften Zone der Wupper. Umgeben von der markanten neuen Gebäudestruktur und der umgebenden Industrie- und Wohnbebauung sollen die Freianlagen Offenheit, Weite und eine verbindende zeitgemäße Authentizität ausstrahlen, als neuer, inspirierender „Campus“.

Im Bereich der Kabelstraße wird die geplante Hotelvorfahrt als einladendes begrüntes Platz-Entree gestaltet, das alle erforderlichen Funktionen (Durchfahrt / Vorfahrt / Kurzparken / Taxen / Andienung etc.) gestalterisch integriert.

Der Platzbereich zwischen Hotel und den westlichen Gebäudestrukture bietet als urbane „Campus-Plaza“ um den monumentalen ehemaligen Kraftwerksschornstein einladende Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche. Die Verbindung dieser Platzebene zur naturhaften Uferzone der Wupper erfolgt über eine großzügige architektonische Erlebnistreppe und weitere terrassierte Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten unmittelbar am Ufer der Wupper und unter der Schwebebahn. Es verbinden und begegnen sich hier auf spannende Weise Stadt, Industriekultur und Natur.

Abbildung 8: Aus der Vogelperspektive von Norden

Die einsehbaren Dachgärten werden teils intensiv begrünt mit Nutzungsmöglichkeiten wie Dachgarten-Café / Kunst- und Skulpturengarten. Im gesamten Areal entstehen durch die geplanten städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen spannungs- und erlebnisreiche Ein-, Aus-, Hoch- und Durchblicke.

Zukunftsweisendes, nachhaltiges Gesamtkonzept:

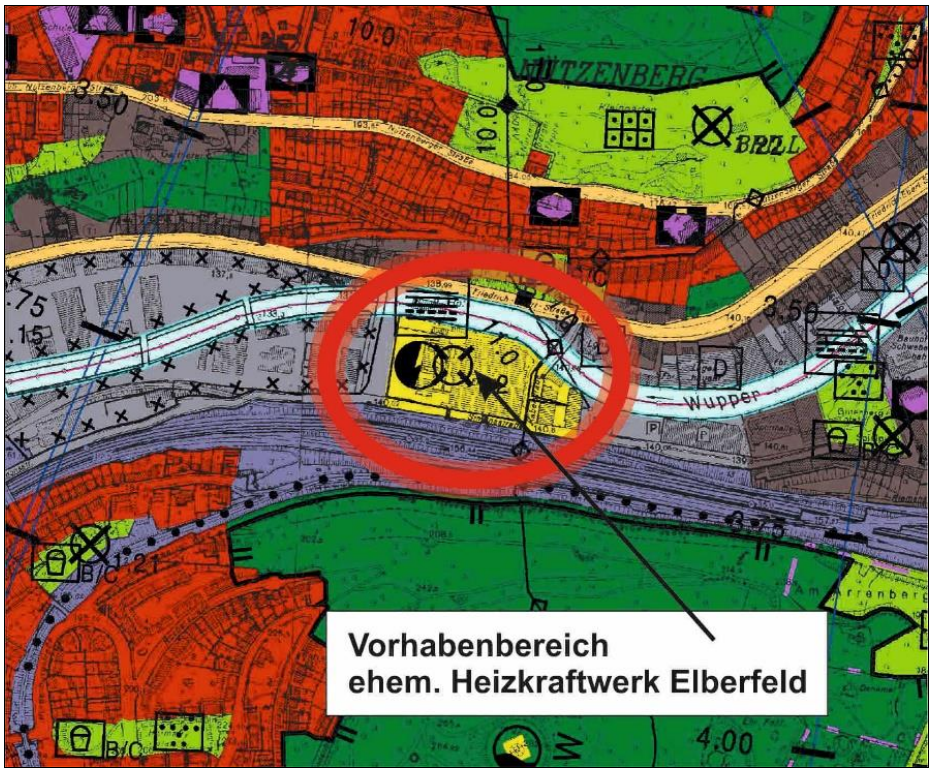
Einen wesentlichen Schwerpunkt bei der Entwicklung dieses besonderen Gesamtprojektes spielt eine umfassende Nachhaltigkeit. Dieser Begriff umgreift hier neben einem innovativen Ansatz für das Energiesystem auch einen flexiblen, weit in die Zukunft schauenden Ansatz für die neuen Gebäudestrukturen mit einem Höchstmaß an Offenheit für zukünftige variable Nutzungen. Auf diese Weise bleibt auch langfristig der Bestand dieser urbanen neuen Attraktion als Teil des kulturellen Lebens der Wuppertaler Kernstadt gesichert. Bei dem in engster Kooperation mit den Wuppertaler Stadtwerken (WSW) zu entwickelnden Energiekonzept wird das Ziel einer Klima-Neutralität eine entscheidende Rolle spielen, ein entsprechende Vereinbarung in Form eines Contracting-Vertrags liegt dazu bereits vor.

Weitere Erläuterungen befinden sich im dem Antrag beigefügten Nutzungs- und Gestaltungskonzept und den darin enthaltenen Beschreibungen. Es stellt eine bereits in sich schlüssige und umsetzbare, aber dennoch in der Entwicklung befindliche Projektphase dar.

4) Planungsrechtliche Ausgangslage

Im Flächennutzungsplan ist der Vorhabenbereich als Versorgungsfläche dargestellt. Die umgebenden Bereiche sind, entsprechend und ihrer Widmung im Bebauungsplan als gewerbliche Bauflächen, Mischbauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen oder Wald dargestellt, die Friedrich-Ebert-Straße (Bundesstraße 7) entsprechend ihrer Bedeutung als überörtliche Verkehrsfläche.

Abbildung 9: Lage des Vorhabenbereichs im Flächennutzungsplan

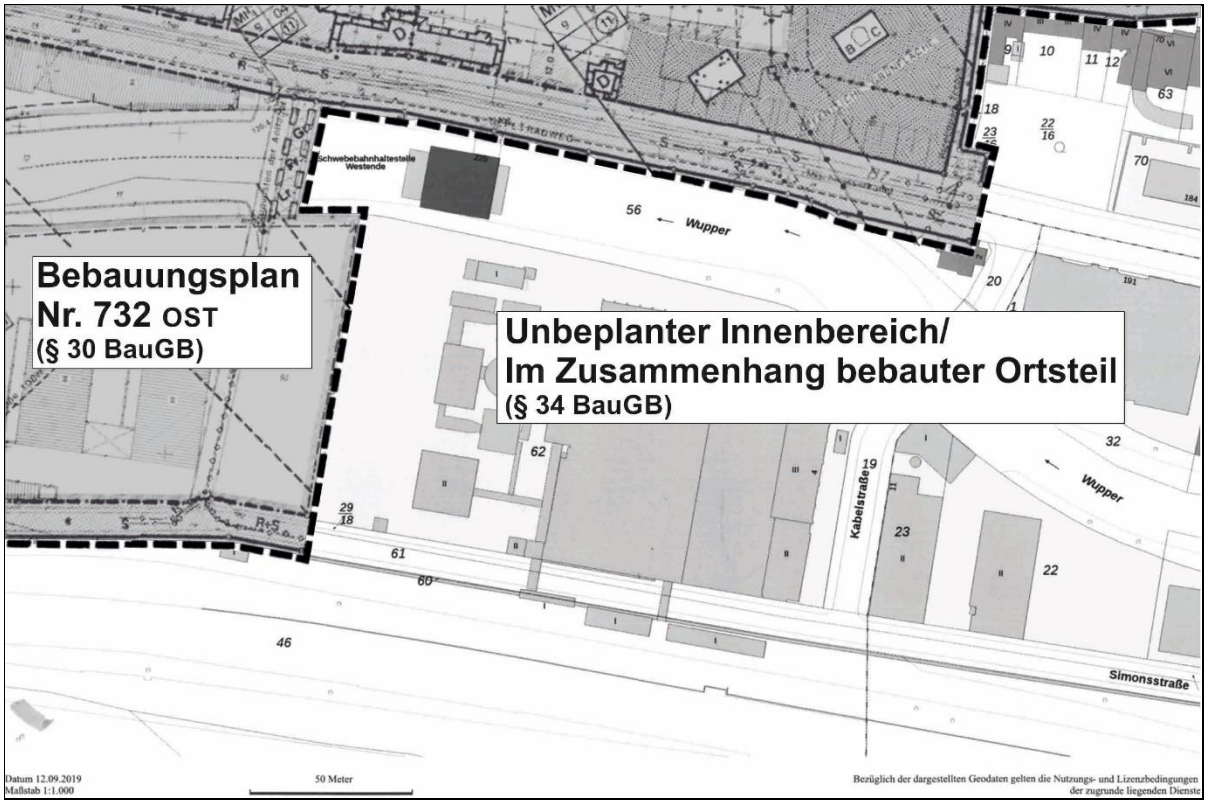


Der Vorhabenbereich ist städtebaulich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich, § 34 BauGB) zuzuordnen. Ein Bebauungsplan, der Regelungen für eine Nachnutzung und städtebauliche Ordnung des Vorhabenbereichs trifft, besteht nicht.

Angrenzend an die Grundstücksflächen des Vorhabengebiets besteht der Bebauungsplan Nr. 732. Er setzt im planungsrechtlich relevanten Nachbarbereich der BAYER-Werke ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO (1977) fest. Besondere Bestimmungen für allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht formuliert. Die Siedlungsbereiche nördlich der Friedrich-Ebert-Straße sind als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Eine zur Aufstellung beschlossene 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Teilgebiet der ehemaligen Gärtnerei Nützenberger Straße 283-285, dieses Verfahren betrifft den Vorhabenbereich und das Verhältnis zu den angrenzenden Bereichen nicht.

Abbildung 10: Planungsrechtliche Einordnung

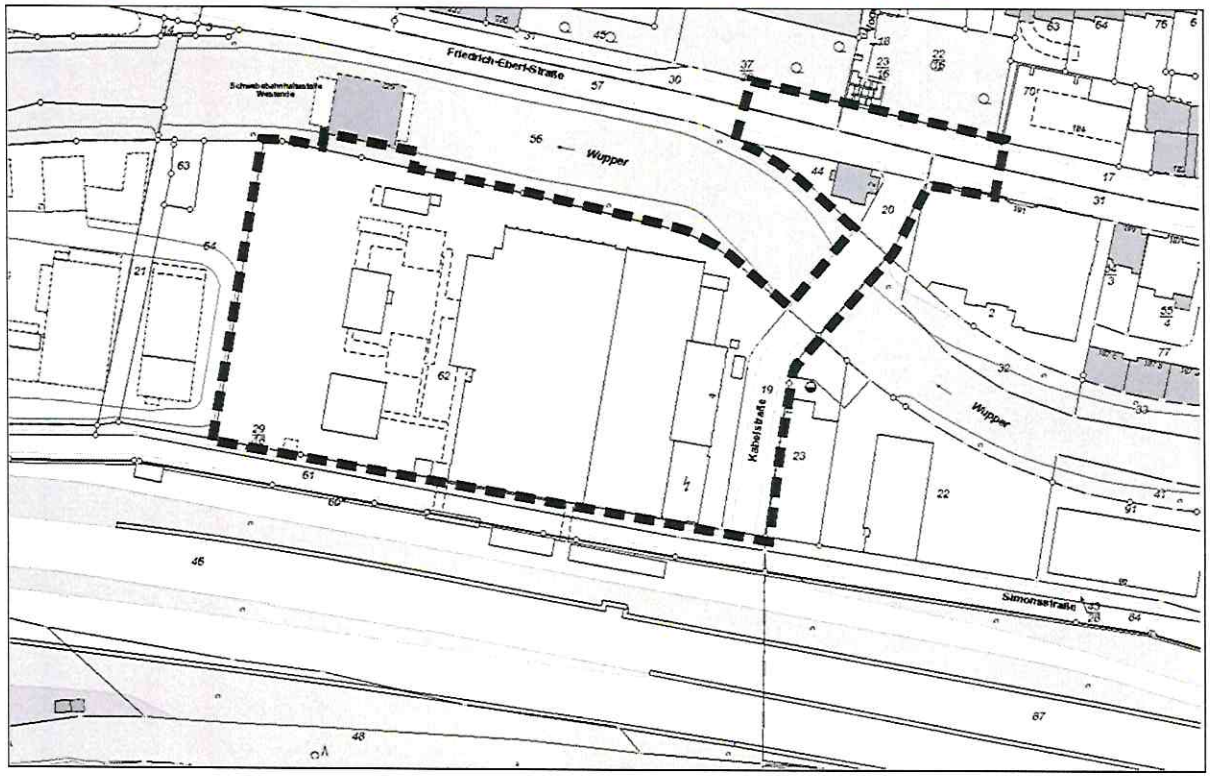


5) Beschlussvorschlag

Damit die geplante Neunutzung und Neubebauung realisiert werden kann, ist zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Störfallthematik ist der Bebauungsplan im 2-stufigen Normalverfahren mit aufzustellen. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren durchgeführt werden. Konzeptentwicklung und die Planung des Vorhabens sind mit hohen Kosten für die Vorhabenträger verbunden. Um frühzeitig die für die weitere Projektentwicklung notwendige Planungs- und Investitionssicherheit zu haben, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

1. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück 62 + 44 des stillgelegten Heizkraftwerks Elberfeld. Einbezogen werden die Anschlussflächen zur Schwebebahnstation Westende sowie die Kabelstraße mit dem Anschluss an die Friedrich-Ebert-Straße. Der vorläufige Geltungsbereich ist in Anlage 1 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ___ - Heizkraftwerk Elberfeld - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.
4. Das Planungsverfahren wird als zweistufiges Normalverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Abbildung 11: Übersichtskarte Bebauungsplan Nr. ____ - Heizkraftwerk Elberfeld



Senden-Bösensell, 30.03.2020

Heizkraftwerk Wuppertal-Elberfeld
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Christoph Sattler
Geschäftsführer

Walter Heck
Geschäftsführer