

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	30.11.2011
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1021/11</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>19.12.2011</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>01.02.2012</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>01.02.2012</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1175 - Gathe / Ludwigstr. / Markomannenstr. - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Zukünftige Nutzung der ehemaligen Tankstelle und der angrenzenden städtischen Grundstücke

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen Gathe, Ludwigstraße, Neue Friedrichstraße und Markomannenstraße wie in der Anlage 01 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1175 – Gathe / Ludwigstr. / Markomannenstr. – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Für einen Bereich um das Grundstück der ehemaligen Tankstelle entlang der Gathe liegt aktuell eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer gewerblich genutzten Stellplatzanlage vor.

Der Bereich ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben, da gewerblich genutzte Stellplätze zu den allgemein zulässigen Nutzungen eines Mischgebiets zählen.

Derzeit stellt sich das Areal als städtebaulicher Missstand dar. Die Nutzung der Tankstelle ist seit längerem aufgegeben und gegen Einbruch und Vandalismus mit Bauzäunen und Verbretterungen gesichert. Auch die sich im städtischen Eigentum befindlichen Stellplätze entlang der Ludwigstraße sind unbefestigt und ungestaltet und tragen nicht zu einer Aufwertung des Areals bei. Diese Nutzungen bzw. deren Gestaltung erfüllen nicht die Anforderungen, die an eine der wichtigsten Straßen im nördlichen Zufluss auf die City Elberfeld zu stellen sind.

Die Errichtung von Stellplätzen führt dazu, dass der Standort dauerhaft für eine anderweitige, höherwertige Nutzung blockiert wird. Das Betreiben von Stellplatzanlagen stellt sich in der Regel als so lukrativ dar, dass alternative (bauliche) Nutzungen dann nicht in Erwägung gezogen werden. Der Druck, diese Grundstücke auch aus städtebaulicher Perspektive attraktiver zu gestalten, nimmt dadurch deutlich ab.

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 798B aus dem Jahr 1983 sollten die z.T. unter Wert genutzten Grundstücke durch die Aktivierung innerstädtischer Wohnbaulandreserven einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Dies sollte zur Behebung der städtebaulichen Missstände in diesem Bereich beitragen. Darüber hinaus wurde für das gebietsbezogene Stadterneuerungsprogramm „Elberfeld-Nord“ zur Sicherung von Städtebauförderungsmitteln die planrechtliche Sicherung von städtischen Flächen zur Deckung des Bedarfs an Infrastruktureinrichtung westlich der Gathe erforderlich. Das gebietsbezogene Stadterneuerungsprogramm „Elberfeld-Nord“ wurde bereits durchgeführt, eine Aktivierung von zusätzlichem Wohnbauland in diesem bereits hoch verdichtetem innerstädtischen Bereich war nicht mehr erforderlich. Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 798B wurde daher in 2007 im Rahmen eines Sammelaufhebungsverfahrens aufgehoben.

Die nun eingetretene aktuelle Entwicklung führt erneut zu dem städtebaulichen Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die weitere Entwicklung des Areals steuert. Hierzu wird es erforderlich sein, für den Bereich entlang der Gathe Festsetzungen zu treffen, die eine Mindesthöhe bzw. eine Mindestgeschossigkeit aufweisen, um der „Gathe“ eine städtebauliche Fassung zu geben. Dadurch soll ein „Ausfransen“ des Stadtraums an dieser wichtigen Haupteingangsstraße zur City Elberfeld verhindert werden.

Die vorliegende Bauvoranfrage ist kurzfristig zu bescheiden. Um eine Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB veranlassen zu können liegt daher – entgegen der üblichen Vorgehensweise – dem Rat der Stadt die Vorlage zur Entscheidung vor, die im Nachgang dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen sowie der Bezirksvertretung Elberfeld zur Kenntnis gegeben wird.

## Demografie-Check

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, den derzeitigen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und das innerstädtische Areal einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Eine neue Nutzung trägt darüber hinaus zur Stabilisierung dieses innerstädtischen Quartiers bei.

## Kosten und Finanzierung

Nach derzeitigem Stand sind keine investiven Kosten zu erwarten.

## Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2012
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2013
Rechtskraft	3. Quartal 2013

## Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich  
Anlage 02 Demographie-Check