

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt  |
|   | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail         | Michael Kassubek<br>563 6334<br>563 8035<br>michael.kassubek@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 04.09.2013  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0637/13</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>02.10.2013</b>   | <b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>                              | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>06.11.2013</b>   | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bebauungsplans 1175 – Gathe / Ludwigstraße / Markomannenstraße -<br/>Flächennutzungsplan-Berichtigung 82B<br/>- Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Anpassung des Bebauungsplans an aktuelle Entwicklung

### 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 1175 – Gathe / Ludwigstr. / Markomannenstr. – wird erneut gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Für einen Bereich um das Grundstück der ehemaligen Tankstelle entlang der Gathe wurde im November 2011 eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer gewerblich genutzten Stellplatzanlage gestellt.

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

Diese eingetretene Entwicklung führte zu dem städtebaulichen Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die weitere Entwicklung des Areals steuert.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes 1175 – Gathe / Ludwigstraße / Markomannenstraße -, gefasst, dieser wurde am 21.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Mit Bescheid vom 23.12.2011 wurde der Antrag auf Nutzung des Grundstücks an der Gathe als vermietete Stellplätze gemäß § 15 Abs.1 BauGB bis zum 22.12.2012 zurückgestellt, weil zu befürchten war, 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. Am 12.11.2012 hat der Rat der Stadt Wuppertal die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen.

Derzeit stellt sich das Areal als städtebaulicher Missstand dar. Die Nutzung der Tankstelle ist seit längerem aufgegeben. Auch die sich im städtischen Eigentum befindlichen Stellplätze entlang der Gathe 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. Ziel der Planung ist die Herstellung geordneter städtebaulicher Strukturen und die langfristige Sicherung der gestalterischen Qualität. Eine städtebauliche Ordnung und Aufwertung der vorhandenen Situation ist daher dringend erforderlich. Das Grundstück ist als Schlüsselgrundstück für die Aufwertung des gesamten Gebietes zu bewerten. Daher wird angestrebt, für diesen Standort zukünftig eine hohe gestalterische Qualität der baulichen Anlagen zu erreichen.

Der Grund für die Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses ist die Anpassung der Bauleitplanung an die nun eingetretene aktuelle Entwicklung. Die Türkisch-Islamische Union der Anstalt für Religion e.V. (DITIB) plant die Errichtung eines islamischen Gemeindezentrums auf dem Areal. Dieses Konzept beinhaltet neben einer Moschee ein Begegnungs- und Kommunikationszentrum, Schulungs- und Seminarräume, Einzelhandel, betreutes Wohnen und einen Kindergarten. Die angestrebte höherwertige Nutzung wird durch das Konzept erreicht.

Der Bebauungsplan in dieser innerstädtischen Lage wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan, wird im Wege der Berichtigung angepasst, ohne dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Wuppertal beeinträchtigt wird.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

|   |   |
|---|---|
| Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen               | + |
| Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern            | + |
| Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen | + |

### 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. Die neue Nutzung trägt darüber hinaus zur Stabilisierung dieses innerstädtischen Quartiers bei.

## **Kosten und Finanzierung**

Nach derzeitigem Stand sind keine investiven Kosten zu erwarten.

### **Zeitplan**

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Erneuerung            |                 |
| Aufstellungsbeschluss | 3. Quartal 2013 |
| Offenlegungsbeschluss | 1. Quartal 2015 |
| Satzungsbeschluss     | 4. Quartal 2015 |
| Rechtskraft           | 4. Quartal 2015 |

## **Anlagen**

Anlage 01 Geltungsbereich  
Anlage 02 Demographie-Check