Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Caroline Kussauer +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 caroline.kussauer@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.07.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0759/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.08.2022	**BV Vohwinkel**	**Empfehlung/Anhörung**
25.08.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1283 - Kaiserstraße/Kaiserplatz -
- Aufstellungsbeschluss -

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung - Kaiserstraße/Kaiserplatz -
- Aufstellungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Sicherung der städtebaulichen Qualität und Gestaltung sowie Erhalt der städtebaulichen Eigenart und des Ortsbildes im Zentrum von Vohwinkel.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1283 – Kaiserstraße/Kaiserplatz – erfasst die Bebauung nördlich und südlich der Kaiserstraße im Bereich von der Hausnummer 1 bis 56, die Grundstücke Bahnstraße 1 bis 11, die Grundstücke Lienhardstraße 1, 3 und 6 sowie die Grundstücke Gräfrather Straße 1 und Gustavstraße 1a – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.

2. Der Bebauungsplan 1283 – Kaiserstraße/Kaiserplatz – wird in Kombination mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB und einer Gestaltungssatzung gem. § 89 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3. Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Die Aufstellung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1283 – Kaiserstraße/Kaiserplatz – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 und § 172 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Die Aufstellung zur Aufhebung der Bebauungspläne 955 – Stationsgarten – und 964 – Lienhardplatz – in Teilen sowie die vollständige Aufhebung des Durchführungsplanes Nr. 34 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1283 – Kaiserstraße/Kaiserplatz – gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Kaiserstraße und der Kaiserplatz sind das Zentrum des Ortsteiles Vohwinkel. Geprägt durch die dichte Bebauung, den Verlauf der Schwebebahn und den lokalen Einzelhandel sowie als zentrale Verkehrsachse ist die Straße nicht nur funktional das Herzstück des Ortsteiles, sondern prägt das Ortsbild auch entscheidend mit. Dabei ist der Verlauf der Schwebebahngleise über die enge Kaiserstraße, eingerahmt durch die vielfach historische Bebauung, ein besonderes Markenzeichen. Mehrere den Ortsteil prägende Gebäude und Orte, wie das Vohwinkler Rathaus, das ehemalige Landratsamt an der Gräfrather Straße, die Schwebebahnendhaltestelle, der Lienhardplatz, der Stationsgarten und das Gebhardgebäude mit dem heutigen Verbrauchermarkt liegen an der Straße oder in ihrer direkten Nähe.

Vohnwinkel, als ursprünglich durch mehrere Höfe geprägter Landstrich, entwickelte sich ab ca. 1850 rasant; maßgeblich dafür war die Lage am Schnittpunkt wichtiger Verkehrswege. Die günstige Lage Vohwinkels bewirkte die Ansiedlung vielfältiger Industrien, wie Spinnereien, Webereien, Maschinenfabriken, Lackfabriken, Fahrzeugbaubetrieben und Handels- und Speditionsunternehmen. Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Ort wuchs zu einer größeren Siedlung mit wirtschaftlicher Bedeutung heran, dem 1921 die Stadtrechte verliehen wurden.[1] Die Kaiserstraße ist bereits 1838 als wichtige Verkehrsachse angelegt worden und stellte für die sich entwickelnde Stadt Vohwinkel die zentrale Verbindung nach Sonnborn, Elberfeld und Barmen und in westliche Richtung nach Haan und Düsseldorf dar. Für die später errichtete Schwebebahn wurde die Kaiserstraße gemeinsam mit der Sonnborner Straße und der Eugen-Langen-Straße die „Landstrecke“, der im übrigen Verlauf über die Wupper führenden Verbindung.[2]

[1] Aus „FÄDEN FARBEN WASSER DAMPF – Das Industriezeitalter im Wuppertal - Routen zur Industrie- und Sozialgeschichte des Wuppertals“ - Route 10, Vohwinkel: Vom frühen Verkehrsknotenpunkt zur Stadtgründung. Herausgegeben durch den Bergischen Geschichtsverein, Abt. Wuppertal

[2] Aus: „Wuppertaler Straßennamen“ von Wolfgang Stock, erweiterte und aktualisierte Ausgabe 2010, herausgegeben vom Thales Verlag GmbH

Die Stadthistorie Vohwinkels lässt sich in den baulichen Strukturen entlang der Kaiserstraße gut ablesen. Der Gebäudebestand ist überwiegend historisch geprägt und bildet die Jahre des städtebaulichen Wachstums und des wirtschaftlichen Aufschwungs ab. Neben typischen bergischen Steinfachwerkhäusern mit Schieferverkleidung, finden sich hier ebenso Gebäude des Spätklassizismus, mit zwei bis drei Geschossen und Satteldach sowie viergeschossige Gebäude der Gründerzeit mit Stuckfassaden, Erkern, Zwerggiebeln und ausgebauten Walmdächern. Wohngebäude und ehemalige Gewerbestandorte, wie das Kolk- und das Gebhardgebäude reihen sich aneinander. Im Zusammenspiel bilden die vielfältigen baulichen Strukturen mit ihren unterschiedlichen Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadenmaterialien und -gliederungen eine besondere Silhouette. Begleitet durch die in regelmäßigen Abständen wiederkehrenden Steelen des Schwebebahngerüsts ist die gradlinig verlaufende Kaiserstraße so ein optisch beeindruckender Straßenzug und ein Aushängeschild Vohwinkels, das an die Zeit der Industrialisierung in Wuppertal erinnert.

Die baulichen Strukturen entlang der Kaiserstraße und des Kaiserplatzes sowie die bestehenden Nutzungen geraten im Zuge des Strukturwandels in den vergangenen Jahren jedoch zunehmend unter Druck. Folgende wesentliche Problemfelder sind zu benennen:

- Ehemalige Gewerbestandorte werden durch großflächigen Einzelhandel in Anspruch genommen. Die dafür erforderlichen großen Parkplatzanlagen sowie die zugehörigen Zufahrten unterbrechen die ansonsten geschlossene Bebauung entlang der Kaiserstraße und wirken wie „Zahnlücken“ in der vorhandenen Bebauungsstruktur. Die in der Regel eingeschossigen Bauwerke mit geringer städtebaulicher Qualität tragen insgesamt zu einem optischen Attraktivitätsverlust bei. Gleichwohl sind sie als Nutzung ein wesentlicher Anker für die Kaiserstraße als zentraler Versorgungsbereich.
- Entlang der Kaiserstraße haben sich in den vergangenen Jahren Wettbüros und Spielhallen angesiedelt. Als eine Unterart der Vergnügungsstätten verursachen sie städtebauliche Spannungen. Sie können Trading-Down-Prozesse auslösen, indem von ihnen Image-, Qualitäts- und Niveauverluste, insbesondere für den lokalen Einzelhandel ausgehen. Traditioneller Einzelhandel oder Gewerbe wird verdrängt. Zudem wird das Straßen- und Ortsbild durch die Verklebung von Schaufenstern sowie grelle und unattraktive Werbung stark beeinträchtigt.
- Im Zuge steigender Boden- und Immobilienpreise sind die vorhandenen, oftmals nur zwei- bis dreigeschossig bebauten Grundstücke eine attraktive Gelegenheit zur Nachverdichtung in zentraler Lage. Historische Bausubstanz wird daher abgerissen und durch deutlich massivere Neubauten mit einer höheren Geschossflächenzahl ersetzt. Das historisch erhaltenswerte Ortsbild ist daher dem Wandel unterlegen. Der Denkmalschutz greift hier nur sehr bedingt, da viele der vorhandenen Gebäude zwar historischen Wert haben, jedoch nicht denkmalgeschützt und aufgrund vielfältiger baulicher Veränderungen auch nicht mehr denkmalwürdig im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind.
- Der insbesondere in der Erdgeschosszone vorhandene Besatz an Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistern nutzt die Fassaden zur Anbringung von Werbeanlagen und als Schaufenster. Die eingesetzten Materialien und Formate harmonieren jedoch häufig nicht mit der historischen Bausubstanz und sind auch untereinander wenig abgestimmt. Die angebrachten Werbeanlagen dominieren in Teilen das Fassadenbild. Das allgemeine Erscheinungsbild ist daher zum Teil wenig einladend und mindert die städtebauliche Qualität der Kaiserstraße.

- Ein neuer zu beobachtender Trend sind Lagernutzung (z.B. durch Lebensmittellieferservices), die in zentralen Lagen Flächen benötigen. Bisher ist für ein solches Vorhaben ein Bauantrag eingegangen. Es ist zu befürchten, dass dieser Trend in absehbarer Zeit weiter um sich greift. Die dafür verwendeten Gebäude sind in der Regel verklebt, unterliegen geringen Gestaltungsanforderungen und ziehen keine Kundschaft in die zentralen Versorgungsbereiche und den öffentlichen Raum. Dies ist als zusätzlich Gefahr für den ohnehin unter Druck stehenden Einzelhandel zu bewerten.

Insgesamt besteht durch die aufgeführten Problemfelder die Gefahr, dass das Ortszentrum von Vohwinkel erhebliche Qualitätsverluste erleidet und so an Bedeutung als Zentrum und an Attraktivität als Einzelhandelsstandort einbüßt. Der historische Wert der Kaiserstraße und des Kaiserplatzes sowie der im Zusammenhang mit der Landstrecke der Schwebebahn besondere Wert des Ortsbildes laufen Gefahr verloren zu gehen, da moderne bauliche Strukturen den historischen Bestand ersetzten und sich nicht ausreichend an den besonderen Merkmalen des Bestandes orientieren. Mit dem Bebauungsplanverfahren werden daher die folgenden Ziele angestrebt:

- Zum Schutz des vorhandenen Besatzes an Einzelhandel sowie des gesamten Zentralen Versorgungsbereichs vor Trading-Down-Prozessen soll ein Kerngebiet sowie in kleineren Teilbereichen ein Urbanes Gebiet oder Mischgebiet festgesetzt werden, in dem unter Beachtung des Vergnügungsstättenkonzeptes Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Für den Schutz der Einkaufsstraße bzw. für den Erhalt der Passantenfrequenz sollen auch Lagernutzungen ausgeschlossen werden, die zur Straße hin ausgerichtet sind. Lagernutzungen sollen nur dann zulässig sein, wenn sie Bestandteil einer anderen Nutzung sind (z.B. Verkaufslager für klassischen Einzelhandel oder im Rahmen urbaner Produktion) oder die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Flächen für Passanten und Besucher zugänglich bleiben. Ebenso soll Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.
- Die ästhetische Qualität entlang der Kaiserstraße soll insbesondere durch Festsetzungen zur Gestaltung von Schaufensterflächen und Werbeanlagen gesichert werden. Neben Größenbegrenzungen und Vorgaben zur Höhe von Auslegern und Horizontalwerbeanlagen sollen auch die Gestaltung von Einzelbuchstaben geregelt werden sowie die Verklebung von Schaufenstern ausgeschlossen bzw. der Flächenanteil von Werbeanlagen an der Fassade begrenzt werden.
- Durch die Festsetzung von Baulinien und Gebäudehöhen sowie eine geschlossene Bauweise, soll die Baustruktur entlang der Kaiserstraße in ihrer historischen Form sowie als Kulisse für die Schwebebahn (Ortsbild) erhalten bleiben.
- Durch Definition derjenigen Merkmale die denkmalwürdig und unter historischen Gesichtspunkten städtebaulich erhaltenswert sind, soll die Verwaltung ermächtigt werden, den Abriss historischer Bausubstanz zu untersagen oder bei Ersatz-/ Neubauten Forderungen an die architektonische Gestaltung zu stellen.

Entlang der Kaiserstraße und des Kaiserplatzes findet eine Steuerung der bodenrechtlichen Nutzung nur fragmentarisch statt. Die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne 955 – Stationsgarten –, 964 – Lienhardplatz – und der Durchführungsplan Nr. 34 für das Gebiet zwischen Kaiserstraße, Stackenbergstr., Mackenstraße und Brucher Straße adressieren die vorhandenen Probleme nicht oder nur in Teilen. Die aufgeführten Bebauungspläne werden

im Zuge des Verfahrens in den sich mit dem Geltungsbereich überschneidenden Bereichen aufgehoben. Der Durchführungsplan Nr. 34 wird vollständig aufhoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1283 – Kaiserstraße/Kaiserplatz – umfasst den Kaiserplatz sowie die nördliche und südliche Bebauung der Kaiserstraße zwischen den Hausnummern 1 bis 38 sowie die Hausnummern 40, 42, 52, 54 und 56 südlich der Kaiserstraße. Am westlichen Rand wird das Plangebiet durch die Grundstücke der Häuser Bahnstraße 1 bis 9 und 11 sowie durch die Grundstücke Am Stationsgarten 1 und 9 begrenzt. Im Südwesten umfasst der Geltungsbereich die Grundstücke Gräfrather Straße 1 und Gustavstraße 1a. Im nordöstlichen Bereich schließt das Plangebiet die Grundstücke Lienhardstraße 1 und 3 sowie im Süden die Rottscheidter Straße 2 und 4 ein.

Für den Geltungsbereich wurden maßgeblich diejenigen Straßenabschnitte ausgewählt, die den Kaiserplatz besonders prägen, sowie die Bereiche, die heute noch eine historische Prägung aufweisen und in Hinblick auf die Nutzungsstruktur als Kern des Zentralen Versorgungsbereichs angesehen werden können. Für den Bereich westlich des Kaiserplatzes ist durchaus ebenfalls ein Planungserfordernis gegeben, da dieser Teil der Kaiserstraße eine ähnliche Bedeutung und vergleichbare Problemlagen aufweist wie der Bereich östlich des Kaiserplatzes. Aufgrund des räumlichen Umfangs soll dieser Bereich jedoch zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Planverfahren gesteuert werden.

Aufgestellt werden soll ein neuer Bebauungsplan, der mit einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB (Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt) und einer Gestaltungssatzung gem. § 89 BauO NRW kombiniert wird. Die drei städtebaulichen Instrumente können den historischen Wert, die gestalterische Qualität sowie die Art der baulichen Nutzung im Zusammenspiel steuern und so langfristig die Qualität der Kaiserstraße als Aushängeschild Vohwinkels sichern.

Die Erhaltungssatzung befasst sich mit der Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und hat zum Ziel diese zu sichern. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung, sofern die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt. Wesentlich ist hier die städtebauliche Bedeutung, insbesondere in historischer oder künstlerischer Hinsicht. Im Gegensatz dazu können über die Gestaltungssatzung rein ästhetische Aspekte gesteuert werden (z.B. Werbeanlagen).

Zu klären sein wird, welche Flächen als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden und der Umgang mit dem Maß der baulichen Nutzung, auch im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung. Dabei muss begründet werden, wodurch die städtebauliche Eigenart des Straßenbildes geprägt ist bzw. welche Merkmale der vorhandenen Bebauung bedeutsam und erhaltenswert sind und die baulich-ästhetische Qualität prägen (z.B. Gebäudetypen, Gebäudehöhen, Fassadengestaltung, Dachformen, etc.).

In Hinblick auf die Gestaltungssatzung muss abgestimmt werden, welche gestalterischen Vorgaben für die Kaiserstraße erforderlich und sinnvoll sind (z.B. Werbeanlagen, Schaufenster).

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sollen aufgrund der städtebaulichen Bedeutung und der Betroffenheit der Öffentlichkeit stattfinden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,

vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Für die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzung gelten die Verfahrensregeln des § 7 GO NRW, sofern sie ohne Bebauungsplan aufgestellt werden. Bei einer Aufstellung in Kombination mit einem Bebauungsplan gelten zumindest für die Gestaltungssatzung die Verfahrensregeln der Bauleitplanung.

Mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses kann die Gemeinde von den Sicherungsinstrumenten des BauGB (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB) Gebrauch machen, wenn durch ein Vorhaben die Umsetzung der Planungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich würde.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kerngebiet und Mischgebiet dar, bei einem kleinen Teilbereich angrenzend an den Kaiserplatz handelt es sich um eine Grünfläche. Derzeit ist noch nicht abschließend geklärt, welche Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll bzw. in welchen Teilbereichen ein Kerngebiet, ein Urbanes Gebiet oder ein Mischgebiet bestehen soll. Im weiteren Planungsprozess ist daher gegebenenfalls eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Planungskonzeption, können hierzu jedoch erst zum Offenlegungsbeschluss Aussagen getroffen werden.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Planung wird in einer bereits baulich verdichteten Bestandssituation eine bodenrechtliche Steuerung vorgenommen, die jedoch insbesondere gestalterische Themen sowie die Art der baulichen Nutzung adressiert. Es sind daher sowohl in Hinblick auf die Klimaanpassung als auch die Auswirkungen auf das Klima keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	III. Quartal 2022
Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2023
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2024
Rechtskraft	IV. Quartal 2024

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich