Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.10.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/1122/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.01.2024	**BV Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**
15.02.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 827A - Hofaue / Morianstraße -
1. Änderung des Bebauungsplanes
- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Beseitigung städtebaulicher Missstände

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße – erfasst den Bereich der Brausewerther Gasse wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße – einschließlich der Begründung wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung 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 umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Von 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 wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Schreiben vom 07.07.2022 ist ein Antrag der Hofaue Grundstücks GmbH auf Änderung des Bebauungsplanes 827A bei der Stadt eingegangen. Die Investoren haben sich als Ziel gesetzt, das letzte Bordell in der Hofaue umzunutzen und in qualitativen innerstädtischen Wohnraum für Studierende umzuwandeln. Mit dem Einreichen des Bauantrages für die Wesendonkstraße 16/18 und die Hofaue 69 Ende Juli 2022 liegen die planerischen Grundlagen vor, die städtebaulichen Missstände zu beheben.

Projektbeschreibung
Die 4-6-geschossigen ehemaligen Laufhäuser bilden die nordöstliche Ecke der Brausenwerther Gasse und sind durch einen eingeschossigen Anbau über den gesamten rückwärtigen Grundstücksbereich miteinander verbunden. Geplant ist neben dem Umbau zu attraktiven Studenten-Appartements auch die Öffnung des Hofgebäudes für diverse gewerbliche Nutzungen nach Westen zur Brausenwerther Gasse. Auf dem Gehweg der Einfahrt des südlich gelegenen Parkhauses gibt es Überlegungen des Antragsstellers eine Außengastronomie zu etablieren, die den öffentlichen Raum belebt.

Kriminalität in der Brausenwerther Gasse
Der anhaltend positiven Entwicklung im Bereich der Hofaue steht die derzeitige Situation des offenen Drogenhandels als besondere Herausforderung entgegen. Die Überreste des Rotlichtmilieus und sich dem anschließende prekäre Wohnverhältnisse haben einen Raum ohne soziale Kontrolle entstehen lassen. Gerade im Bereich der Brausenwerther Gasse laden die Nischen der gegebenen Gebäuderücksprünge der Häuser Hofaue 73, 75 und 79 zu unbeobachtetem Handeln ein und werden täglich neu vermüllt. Die Nischen ermöglichen in der Drogenszene bereits bekannte Verstecke, die optimale Standorte für Dealer bieten, und ziehen somit Drogenabhängige an. Die beiden Treppenhäuser des Conti-Parkhauses werden in ihren obersten Podesten gerne als Beobachtungsposten genutzt und sind immer wieder übersäht mit Resten des Drogenkonsums. Die Situation mit zwei „Fluchtwegen“ zwischen den Gebäuden Hofaue 79 und 81 sowie den Gebäuden Hofaue 69 und 73 haben sich in diesem Milieu etabliert. Die Ausstrahlung der Brausenwerther Gasse auf den gesamten Bereich der Hofaue hat einen einen Angstraum und Ort der Kriminalität entstehen lassen.

Im Rahmen der Sozialen Ordnungspartnerschaften bestehen Kontakte zu Eigentümern und Hausverwaltungen, sowie zur Polizei, Ordnungsamt, CleanStreets und den Streetworkern der Suchthilfe.

Die konsumierenden Menschen mit Suchterkrankung, sollen nicht vertrieben werden, sondern mit aufsuchender Sozialer Arbeit Beratung und Hilfestellungen bekommen. Eine Umgestaltung der Gasse, wird zwar zu einer örtlichen Verdrängung führen, aber durch die aufsuchende Soziale Arbeit, können bessere Alternativen zum sicheren Drogenkonsum und beratende Angebote gemacht werden.

Zur Projektrealisierung beantragen die Investoren eine Änderung des Bebauungsplanes 827A im Bereich der Brausenwerther Gasse. Die gegenwärtige Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche soll in eine privatrechtliche Zuwegung geändert werden.

Die Nutzung des Bereichs als Fußgängerzone oder öffentliche Straße ist aus Sicht des Fachressorts hier nicht mehr erforderlich, weshalb die Einziehung und ggf. der Verkauf dieser Fläche sinnvoll erscheint.

Voraussetzung für eine straßenrechtliche Einziehung gemäß § 7 Straßen- und Wegegesetz NRW ist die Änderung des Bebauungsplans 827A, in dem die Nutzung als öffentliche Straße aufgehoben wird.
Durch die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Brausenwerther Gasse und ggf. Privatisierung der Grundstücksteile soll eine soziale Kontrolle durch private Bewirtschaftung hergestellt werden. Die Zuordnung zu bestehenden Parzellen würde den Zutritt für die dortigen Eigentümer weiterhin gewährleisten, während im Bereich der Zu- und Ausfahrt des Parkhauses durch Gastronomie/Läden lebendige Nutzungen entstehen können.

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Von 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 wird abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung erfolgen im Zuge der der Offenlegung. 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.

Klimacheck

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

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die aufzuhebende Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche“ liegt auf bereits versiegelten oder bebauten Flächen. Es sind daher sowohl in Hinblick auf die Klimaanpassung als auch die Auswirkungen auf das Klima keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 827A – Hofaue / Morianstraße – ent-stehen der Stadt keine investiven Kosten.

Zeitplan

1. Quartal 2024 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
3. Quartal 2024 Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Anlage 02 – Begründung
Anlage 03 – textliche Festsetzungen
Anlage 04 – Bebauungsplan