

## **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan 810 A –Uellendahler Straße / Zamenhofstraße**

### **Allgemeines Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die Stadt verfolgt grundsätzlich das Ziel, den Autostandort Uellendahler Straße zu stärken. Für das Grundstück Uellendahler Straße 437 soll die Nutzung für Einzelhandel im Automobilbereich geöffnet werden, um das allgemeine städtische Ziel für die Uellendahler Straße zu unterstützen.

### **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan 810 A - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße – gilt für den Bereich nordwestlich der Uellendahler Straße, westlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Zamenhofstraße. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich begrenzt durch den Zugang zum Friedhof, den Friedhof selbst (ausschließlich der Flurstücke 544 und 545) und den Spielplatz, der im Nordwesten an die Zamenhofstraße anschließt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die 1. Änderung nicht erfasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan bezieht sich auf eine textliche Festsetzung, welche die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 betreffend jeglichen Einzelhandel ausschließt.

### **Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Elberfelder Innenstadt zur Stadtrandlage. Es liegt an einer Hauptverkehrsader, der Uellendahler Straße, die von den nördlichen Siedlungsbereichen kommend in die Elberfelder Innenstadt führt.

Der Baubestand an der Uellendahler Straße hat innerstädtischen Charakter. Er ist zusammengesetzt aus Gewerbebetrieben, Gebäuden für den großflächigen Einzelhandel und Wohngebäuden. Insgesamt ist das Gebiet als langfristig entstandene Gemengelage zu beschreiben, die in ihrer Grundstruktur funktionsfähig ist. Der Straßenraum an der Uellendahler Straße wird von Wohngebäuden verschiedener Zeitepochen geprägt. Lediglich auf dem Grundstück Uellendahler Straße 437 befindet sich ein Gebäude für die gewerbliche Nutzung. Das Unternehmen für Kommunikationstechnologie, welches sich noch in diesem Gebäude befindet, will seinen Standort innerhalb Wuppertals verlagern.

Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Grundstücke für großflächigen Einzelhandel. Grundsätzlich soll diese Struktur erhalten bleiben.

### **Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 soll die Textliche Festsetzung 10.2:

„Von den gemäß § 8(2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind die Gewerbebetriebe des Einzelhandels nicht zulässig (§§ 1(5), 1(9) BauNVO“

entfallen und durch die Festsetzung:

„Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen, wirtschaftlichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und bei denen die Einzelhandelstätigkeit nur untergeordnete Bedeutung hat. Daneben sind solche Betriebe ausnahmsweise zulässig, die der Abteilung 50 "Kraftfahrzeughandel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, Tankstellen" der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 1993 zugeordnet sind.,,

ersetzt werden.

Zum Zeitpunkt der ursprünglichen Planaufstellung war auf der Fläche ein Gewerbebetrieb ansässig der durch die textliche Festsetzung 10.2 in seinem Bestand am Standort gesichert werden sollte. Dazu wurde für diesen Bereich des Bebauungsplans jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.

Zwischenzeitlich beabsichtigt dieser Gewerbebetrieb eine Verlagerung um das Überleben des Betriebes am Standort Wuppertal zu sichern.

Gleichzeitig besteht ein aktuelles Ansiedlungsinteresse eines Autohauses für diese Fläche.

Das Ansiedlungsinteresse des Auto-Unternehmens fällt zusammen mit dem Ziel der Stadt Wuppertal, den Autostandort Uellendahler Straße zu stärken. Dieses Ziel der Stadt begründet sich insbesondere in der Lagegunst der Uellendahler Straße für das Automobilgewerbe, dass sich unter anderem aus der guten Erschließung und den Standorten von TÜV und Kraftfahrzeugzulassungsstelle an der Straße erklärt. Heute befindet sich schon eine erhebliche Agglomeration von Autohäusern und verwandten Nutzungen entlang der Uellendahler Straße.

In anderen Teilen des Bebauungsplanes 810 A –Uellendahler Straße / Zamenhofstraße- ist heute die Nutzung für den Autohandel bereits ausdrücklich zulässig. Die Nutzungsmöglichkeit „Autohaus“ soll deshalb auf die Flächen GE 1 und GE 2 ausgeweitet werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan 810 A wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB vollzogen.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplans bleiben bestehen. Es wird lediglich für einen Teilbereich die Nutzungsart ausgeweitet. Die neu hinzukommenden Nutzungsmöglichkeiten sind in anderen Bereichen des Plans ebenfalls möglich. Die Einschränkung der Nutzungsart war bei der ursprünglichen Planung lediglich durch grundstücksbezogene Gründe motiviert. Zusätzliche belastende Auswirkungen für die Umgebung auch hinsichtlich von Belangen Einzelner sind nicht zu erwarten.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.