

|                                                                                                                                                              |                                                         |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                                                      | Geschäftsbereich                                        | Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht |
|                                                                                                                                                              | Ressort / Stadtbetrieb                                  | 101 Stadtentwicklung und Städtebau                                          |
|                                                                                                                                                              | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Melina Prior<br>+49 202 563 5934<br><br>Melina.Prior@stadt.wuppertal.de     |
|                                                                                                                                                              | Datum:                                                  | 13.10.2023                                                                  |
|                                                                                                                                                              | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/1055/23</b><br>öffentlich                                             |
| Sitzung am                                                                                                                                                   | Gremium                                                 | Beschlussqualität                                                           |
| <b>22.11.2023</b>                                                                                                                                            | <b>BV Vohwinkel</b>                                     | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                                                  |
| <b>05.12.2023</b>                                                                                                                                            | <b>Planungsbeirat</b>                                   |                                                                             |
|                                                                                                                                                              | <b>Bundesgartenschau - BUGA</b>                         | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                                                  |
| <b>07.12.2023</b>                                                                                                                                            | <b>Ausschuss für</b>                                    |                                                                             |
|                                                                                                                                                              | <b>Stadtentwicklung und Bauen</b>                       | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                                                  |
| <b>18.12.2023</b>                                                                                                                                            | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                          | <b>Entscheidung</b>                                                         |
| <b>Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Vohwinkel (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031)</b> |                                                         |                                                                             |

### Grund der Vorlage

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB dienen der Vorbereitung zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungskriterien gewonnen und -unterlagen erstellt werden, die die sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Voraussetzungen im Untersuchungsraum darstellen, sodass über die Notwendigkeit zur Aufstellung einer Sanierungssatzung entschieden werden kann. In Vohwinkel sollen die Untersuchungen gleichzeitig für die Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dienen. Zudem stellt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes eine Voraussetzung für die Bewilligung von Mitteln aus der Städtebauförderung dar.

### Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im beigefügten Untersuchungsgebiet (siehe Anlage 1).

2. Die Verwaltung wird beauftragt, für die in der beigefügten Anlage 1 dargestellten Gebietskulisse im Stadtbezirk Vohwinkel (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031) vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen.

Ein Lageplan im Maßstab 1:7750 (Ressort 101) vom 10.11.23, in dem der Voruntersuchungsbereich parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

## **Einverständnisse**

Keine

## **Unterschrift**

Meyer  
Beigeordneter

## **Begründung**

Die Tesche in Vohwinkel ist eins der drei Kernareale der BUGA 2031. Im Zusammenhang mit der Ausrichtung der BUGA bedarf es einer Befähigung des Stadtraums in Vohwinkel an die außergewöhnlichen Anforderungen, insbesondere im Hinblick auf Qualität und Kapazität von Wegeverbindungen und Aufenthaltsflächen im öffentlichen Raum. Nach der zeitlich befristeten BUGA-Bespielung des Areals wird der Bereich langfristig in den Stadtraum eingebunden. Es werden dafür dauerhafte Einzelmaßnahmen im Kernareal sowie den angrenzenden Anknüpfungsbereichen vorzunehmen sein.

Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchung umfasst das Vohwinkeler Stadtteilzentrum um die Kaiserstraße, sowie das Kernareal Tesche der BUGA 2031 nördlich davon und erstreckt sich über angrenzende, im funktionalen Zusammenhang stehende Flächen (siehe Anlage 1).

Bisherige Untersuchungen der Stadt Wuppertal sehen für die Gebietsabgrenzung in Vohwinkel durchaus erhöhten städtebaulichen Handlungsbedarf.

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt deshalb den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Gebiet „Vohwinkel Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031“ mit folgender Gebietsabgrenzung:

Im Norden wird das Gebiet abgegrenzt durch die Nathrather Straße von der Kreuzung der Bahnstraße im Westen bis zur Kreuzung der Homannstraße im Osten. Anschließend verläuft die Grenze entlang der Homannstraße, nördlich des Flurstücks 2494, westlich der Flurstücke 2489, 2486, nördlich der Flurstücke 2487, 2701, 2696, 2681, 2912, westlich und nördlich des Flurstücks 3088, westlich des Flurstücks 2683 und nördlich der Flurstücke 87, 524/139, 119/4 u. 508.

Im Osten verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets östlich des Flurstücks 508, nördlich der Industriestraße, südlich der Dr. Werner-Jackstadt-Weg-Nordbahntrasse, östlich der Bogenschießanlage, westlich der BÖCO-Allee entlang der Herderstraße, den Spielplatz (Flurstücke 42 u. 43) umschließend, entlang der Nietzschestraße Richtung Kaiserstraße. Die Grenze des Untersuchungsgebietes umschließt das Flurstück 134, verläuft östlich der Flurstücke 119, 120, 121, 122, 123, 210 und 213, westlich des Flurstücks 47 und östlich der Flurstücke 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163.

Im Süden verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets südlich der Straße Im Kirschsiepen, nördlich des Flurstücks 7905, südlich der Flurstücke 7830, 4085/72 u. 1895/72, westlich der Flurstücke 7373, 6583 u. 3526/74, nördlich der Flurstücke 3526/74, 7013, 7014, östlich des Flurstücks 7507, südlich der Flurstücke 7501, 3514/74, 3515/74, nördlich der Flurstücke 3515/74 und 8143, westlich der Flurstücke 7676, 7854, 7752, 7627, 7761, 5362, 3957/95, 3958/95, entlang der Falkenhaynstraße, östlich des Flurstücks 8064 entlang der Mackensenstraße bis zum Ende.

Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch die Bahnstraße von der Kreuzung Nathrather Straße bis nach der Unterführung der Bahnschienen. Weiterhin verläuft die westliche Grenze nördlich der Flurstücke 1317, 1299, 1298, westlich der langen Brücke und der Rembrandtstraße bis zur Straße Im Kirschsiepen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Ziel 1 – Das Vohwinkeler Zentrum wird im Rahmen der BUGA 2031 nachhaltig gestärkt
- Ziel 2 – Vohwinkel wird zu einem noch lebenswerteren und klimaangepassten Quartier
- Ziel 3 – Die BUGA-Flächen werden nach 2031 zu selbstverständlichen Bestandteilen des Vohwinkeler Stadt- und Landschaftsraumes

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt die Zusammenstellung der Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte, für die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes und für die Wahl des Sanierungsverfahrens. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse findet zudem in einem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) statt. Im Anschluss an die vorbereitenden Untersuchungen folgt die Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes nach §142 BauGB. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist eine Voraussetzung für die Akquisition von Städtebauförderungsmitteln.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB löst Mitwirkungsrechte bzw. -pflichten der Betroffenen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 137 und 139 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige verpflichtet, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Der Beschluss ist daher ortsüblich bekannt zu machen. Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB (Geltung von Rechtsvorschriften) und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

In Sanierungsgebieten haben Grundstückeigentümer die Möglichkeit, für die Sanierung ihrer Gebäude Steuervergünstigungen zu erhalten. Voraussetzung ist grundsätzlich eine schriftliche Bescheinigung der Stadt darüber, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Vorschriften durchgeführt werden. Steuerpflichtige Eigentümer von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind grundsätzlich berechtigt, für Herstellungs- und Anschaffungskosten von Gebäuden erhöhte steuerliche Absetzungen geltend zu machen. Zudem kann der Erhaltungsaufwand an Gebäuden auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig

verteilt werden. Weiterhin können die Aufwendungen an selbst genutzten Gebäuden als Sonderausgaben geltend gemacht werden.

### **Klimacheck**

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Es handelt sich um vorbereitende Untersuchungen, die zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen des ISEKs in einzelne Maßnahmen münden. Mögliche Einwirkungen auf das Klima sind Bestandteil der Untersuchungen.

Die neuen Städtebauförderrichtlinien 2023 fordern zudem innerhalb jeder baulichen Teilmaßnahme eines ISEKs klimaschutzwirksame Bestandteile. Die Teilmaßnahmen werden demzufolge positive Auswirkungen auf das Klima haben.

### **Kosten und Finanzierung**

Durch die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB werden keine zusätzlichen Kosten für die Stadt Wuppertal entstehen.

### **Zeitplan**

Im Sommer 2024 soll das ISEK Vohwinkel vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen werden, um eine Einreichung zum StEP 2025 bis zum 30.09.2024 sicherzustellen.

### **Anlagen**

Anlage 1 – Untersuchungsgebiet geplantes Sanierungsgebiet Vohwinkel