Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung vorgebrachten Stellungnahmen

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	**Datum**
Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ ist die Planung mit den Erläuterungen **vom 01.03.2021 bis 19.03.2021** zur Einsichtnahme im Internet und im Rathaus Barmen einsehbar gewesen. Eine Erläuterung der Planung am Telefon nach Terminvereinbarung wurde angeboten. Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst. **Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten gingen zu folgenden Themenbereichen ein:** 1. Planungserfordernis und Planungsziel 2. Art der baulichen Nutzung a. Ablehnung des Gewerbegebietes b. Planungsalternative Mischgebiet c. Soziale Bedeutung des Vereins/Befürwortung der beantragten Nutzungsänderung d. Befürwortung des Gewerbestandortes 3. Erschließungssituation 4. Planungsschaden	01.03.2021 bis zum 19.03.2021

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

1. **Planungserfordernis und Planungsziel**

   In einer Stellungnahme wird angemerkt, dass gemäß Handlungsprogramm Gewerbeflächen vorwiegend Flächen für emittierende Betriebe in Wuppertal fehlen. Der Bebauungsplan müsse daher das Ziel verfolgen, Flächen für emittierende Betriebe zu sichern. Diese seien jedoch mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung unverträglich, weshalb das Ziel der Planung durch den Bebauungsplan nicht erreicht werden könne.

   Von der Aufstellung des Bebauungsplanes könne darüber hinaus auch deshalb Abstand genommen werden, da die planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 34 BauGB für eine gewerbliche Nutzung ausreichen. Ein Planungserfordernis bestehe nicht.

   In mehreren Stellungnahmen wird die Stadt verdächtigt oder beschuldigt, den Aufstellungsbeschluss gefasst zu haben, um die beantragte Nutzungsänderung in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen bzw. die Ansiedlung des Vereins Al Baraka zu verhindern. Der Vorwurf wird u.a. damit begründet, dass die beantragte Nutzungsänderung als Anlass für den Aufstellungsbeschluss genannt wird. Es entstehe der Eindruck, man wolle

den Verein diskriminieren, verdrängen und ausgrenzen. Den Dialog mit dem Verein vermeide man bewusst. Das Verhalten sei schädlich für die Integration von Muslimen. Auch kann das Vorgehen der Stadt nicht nachvollzogen werden, da der Verein bereits seit über 10 Jahren auf dem angrenzenden Grundstück ansässig ist.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
Zwar fehlen vorwiegend Flächen für emittierende Betriebe, jedoch nicht ausschließlich. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes können Flächen für nicht emittierendes oder gering emittierendes Gewerbe gesichert werden. Darüber hinaus kann eine Deckung der Nachfrage hier gleichzeitig zu einer Entlastung des Grundstücksmarktes im Bereich des emittierenden Gewerbes beitragen.

Hinsichtlich des Planungserfordernisses ist anzumerken, dass zwar eine gewerbliche Nutzung derzeit auch auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre, im sogenannten unbeplanten Innenbereich jedoch mit Ausnahme der Innenbereichsatzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB keine Steuerungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde bestehen. Für die Sicherung gewerblicher Flächen ist daher ein Bebauungsplanverfahren das geeignete Mittel. Andernfalls wäre es denkbar, dass eine genehmigungsfähige, nicht gewerbliche Nutzung auf Grundlage von § 34 BauGB das bisher ansässige Gewerbe verdrängt und sich das Gebiet, das aktuell einem faktischen Mischgebiet entspricht, zum Beispiel zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Hierdurch wäre die Fläche langfristig für eine gewerbliche Nutzung verloren.

Akut besteht eine solche Gefahr durch den vorliegenden Bauantrag auf Nutzungsänderung – der Bauantrag begründet daher das Planungserfordernis und gibt Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Anders als vorgeworfen jedoch nicht, um das Vorhaben des Vereins zu verhindern, sondern um das bereits vorhandene Gewerbe zu sichern. Ein positives Planungsziel ist daher gegeben. Die Sicherung von Gewerbeflächen wurde dabei auf Basis des vorliegenden Handlungsprogrammes Gewerbeflächen priorisiert. Der Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke begründet sich daher allein aus städtebaulichen Erwägungen. Dass durch die Festsetzung einer Nutzung andere Nutzungen ausgeschlossen werden, liegt in der Natur der Sache. Dies geht auch aus dem Urteil des VG Düsseldorf, Beschluss vom 21.01.2021 – 11 L 2379/20) hervor, in dem geschrieben wird „Schon im Regelfall einer Bauleitplanung haben Planungsziele gleichzeitig einen positiven und einen negativen Inhalt, da mit der Festsetzung einer bestimmten baulichen Nutzung andere Nutzungen ausgeschlossen sind. Negative Zielvorstellungen sind nicht von vornherein illegitim. Sie können sogar den Hauptzweck einer konkreten Planung bilden. Die Gemeinde darf grundsätzlich auch städtebauliche Ziele verfolgen, die mehr auf Bewahrung als auf Veränderung der vorhandenen Situation zielen.“

Im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung steht es der Gemeinde zudem frei, von ihrer Planungshoheit Gebrauch zu machen, um ihre Entwicklungsziele umzusetzen. Dabei kann auch die Bewahrung einer vorhandenen Situation hinreichend konkretes Planungsziel sein, auch wenn diese durch einen Bauantrag ausgelöst wurde. Das VG Düsseldorf hat in seinem Urteil vom 21.01.2021 hierzu geschrieben: „Der Gemeinde ist es keineswegs verwehrt, auf (…) Bauanträge mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu reagieren, der ihnen die materielle Rechtsgrundlage entzieht. § 1 Abs. 3 BauGB erkennt die gemeindliche Planungshoheit an und räumt der Gemeinde ein Planungsermessen ein. Die Festsetzungen müssen nach der

planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sein; sie sind nur dann unzulässig, wenn sie vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern. Dies zugrunde gelegt liegt ein hinreichend konkretes Planungsziel der Antragsgegnerin - mag es auch erst durch den Bauantrag des Antragstellers ausgelöst worden sein - vor.“ (VG Düsseldorf, Beschluss vom 21.01.2021 – 11 L 2379/20)

2. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich teilen sich die Stellungnahmen in zwei Lager auf: Es gibt solche Stellungnahmen, die die Ansiedlung des Islamischen Kultur- und Integrationsvereins befürworten und sich daher gegen die Festsetzung eines Gewerbegebietes und in diesem Zusammenhang auch für eine Genehmigung des Antrags auf Nutzungsänderung aussprechen. Dabei werden verschiedene Argumente gegen ein Gewerbegebiet und für die Ansiedlung des Vereins angeführt. Auch wird alternativ die Festsetzung eines Mischgebietes vorgeschlagen. Zum anderen gibt es Stimmen, die sich den Erhalt des Gewerbes wünschen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen der verschiedenen Seiten zusammengefasst – dabei werden die Inhalte der Einwendungen gegliedert nach:

- Ablehnung des Gewerbegebietes
- Planungsalternative Mischgebiet
- Soziale Bedeutung des Vereins/Befürwortung der beantragten Nutzungsänderung
- Befürwortung des Gewerbestandortes

2a. Ablehnung des Gewerbegebietes

Es wird zwar Verständnis für die Notwendigkeit, Gewerbeflächen zu sichern aufgebracht, vor dem Hintergrund der aktuellen Nutzung jedoch mehrfach eingewandt, dass die Fläche bereits in den vergangen 20 Jahren nicht [angemessen] nachgenutzt wurde. Der derzeit noch ansässige Betrieb könne die Fläche nur als Lager und nicht mehr als Produktionsstätte verwenden.

An den Geltungsbereich grenzen an der Bahnstraße 26 eine Büronutzung sowie der Islamische Förder- und Integrationsverein an. Im Übrigen bestehen Wohnbebauung und eine Kindertagesstätte im Umfeld. Planungsrechtlich wird argumentiert, dass die angrenzenden Nutzungen mit einem Gewerbegebiet unverträglich sind. Die vorhandene Nutzungsstruktur entspräche keinem Gewerbegebiet, sondern Wohn- und Mischgebieten. Auch vor dem Hintergrund der Größe des Plangebietes wird daher in Frage gestellt, ob die Festsetzung eines Gewerbegebietes am Standort zulässig sei. Hierdurch würden massive Spannungen entstehen. In Gewerbegebieten sollen Betriebe angesiedelt werden, die zwar nicht so emissionsreich sind, dass sie gesunde Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen oder zumutbare Arbeitsverhältnisse in Bürogebäuden ausschließen, grundsätzlich jedoch von Wohnnutzungen getrennt werden sollen.

Die angestrebte Einschränkung des Nutzungskataloges der BauNVO wiederspräche der Zielsetzung, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen sollen. Gemäß Abstandserlass des Landes NRW würden Betriebe der Abstandsklassen I - VI (Mindestabstand 200 m und mehr) aufgrund der

angrenzenden Wohnbebauung ohnehin ausscheiden. Folglich könne die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht gewahrt werden. Zudem fände durch die gegebene Erschließung des Grundstücks allein über die vorhandene Privatstraße eine Belastung der Wohnnutzung durch Zu- und Abfahrtsverkehr statt bzw. sei die Erschließung mit der angrenzenden Nutzung unverträglich.

Auch unabhängig von der planungsrechtlichen Einordnung wird die Sicherung einer gewerblichen Nutzung in direkter Nähe zur Wohnbebauung, einer Kindertagesstätte und einem Spielplatz als unpassend und unzeitgemäß kritisiert. Es wird - ohne diese weiter zu spezifizieren, auf Folgen für die Anwohnerinnen und Anwohner hingewiesen. In einer Stellungnahme wird gefragt, welche Auswirkungen durch das Gewerbe auf das Wohngebiet zu erwarten sind. Unter den Einwenderinnen und Einwendern gibt es Stimmen, die der Meinung sind, eine soziale Nutzung, wie der Islamische Förder- und Integrationsverein füge sich besser ein, z.B. aufgrund der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, der ansässigen Kindertagesstätte und der gegebenen Vorprägung als Mischgebiet.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt
Zwar wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilen als Brachfläche gem. Brachflächenkonzept der Stadt Wuppertal kategorisiert, da sie seit mehr als zwei Jahren mindergenutzt wird und daher Potenzial für eine neue Nutzung bietet. Entgegen der Annahme einzelner Einwenderinnen und Einwender besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit dennoch eine gewerbliche Nutzung. Die beiden vorhandenen Grundstücke werden durch unterschiedliche Eigentümer verwendet:

- Auf dem nördlich gelegenen Grundstück befindet sich eine Gewerbehalle, für die zurzeit keine Bestrebungen zur Aufgabe der bisherigen Nutzung bekannt ist.
- Das südliche Grundstück ist mit einem in den 1960er Jahren errichteten Verwaltungsgebäude sowie Hallen bebaut, die nach Angaben der Eigentümerin noch zu Lager- und Testzwecken verwendet werden. Insbesondere werden hier Langzeittests durchgeführt. Das Verwaltungsgebäude scheint leer zu stehen, da der Hauptsitz und überwiegende Teile der Fertigung im Jahr 2000 nach Haan verlagert wurden.

Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist die Fläche hinsichtlich der Verwertbarkeit mit mittel bewertet, was auf Defizite bei Lage, Zustand oder Erschließung zurückzuführen ist und einhergeht mit einem vergleichsweise hohen Investitionsaufwand und erforderlichen intensiven Bemühungen um eine Vermarktung. Auch wird hier angegeben, dass sollte mittelfristig eine Nachnutzung durch ein oder mehrere nicht störende Gewerbebetriebe nicht möglich sein-, eine Neubewertung der Situation unter Berücksichtigung des vorhandenen Gewerbebestands erfolgen soll. Die Lagekriterien der Fläche relativieren sich insofern, als dass in Wuppertal aufgrund der topografischen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten Flächen vielfach schwierig zu entwickeln sind. Die im Handlungsprogramm Gewerbeflächen 2020 aufgeführten Flächen sind nur in 11 Prozent der Fälle kurzfristig verfügbar und besitzen eine gute Verwertbarkeit. 23 Prozent der Flächen sind mittelfristig verfügbar oder weisen Defizite hinsichtlich Lage oder Zustand auf. Schwierig in der Verwertbarkeit oder nicht verfügbar sind 66 Prozent aller Flächen (vgl. Handlungsprogramm 2020: S.4). Vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Knappheit von Gewerbeflächen, können daher die bessere Eignung einer

Fläche für eine andere Nutzung bzw. die bestehenden Defizite von Lage, Zustand und Erschließung kein Ausschlusskriterium sein. Sollte die Nachfrage nach Gewerbeflächen zukünftig nicht mehr durch angemessene Angebote zu decken sein, werden vermutlich auch Flächen in den Fokus rücken, die bisher weniger attraktiv waren. Insofern ist die Fläche nach aktueller Lage daher auch weiterhin Wert für eine gewerbliche Nutzung erhalten zu bleiben.

Die angebrachte Kritik, dass ein Gewerbegebiet nicht verträglich mit den angrenzenden Nutzungen sei wird mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes begegnet. Die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen wird auf Gewerbebetriebe aller Art (unter Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) beschränkt, wobei hier nur solche Betriebe zulässig sind, die aufgrund ihrer Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Ausnahmsweise zulässig sind nur die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebswohnungen und Einzelhandelsnutzungen, die in einem unmittelbaren baulichen und betriebsstrukturellen Zusammenhang zu einem vorhandenen Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen (sog. Annexhandel). Durch die Begrenzung der Betriebe auf solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionswerte die eines Mischgebietes nicht überschreiten (60 db(A) tags und 45 db(A) nachts entsprechend der Vorgaben der TA Lärm). Mit der Festsetzung wird den örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen und es werden die an den Geltungsbereich angrenzenden sensiblen Nutzungen vor Lärmeinwirkungen geschützt. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher als Gemengelage einzustufen ist, in der durch das vorhandene Gewerbe bereits eine Vorbelastung durch Immissionen besteht, kann durch die angrenzenden Nutzungen kein Anspruch auf Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes erhoben werden. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die Gemengelage jedoch aufgehoben und der bestehende Immissionskonflikt planerisch gelöst.

Der vorgebrachte Einwand, Betriebe der Abstandsklassen I - VI gem. Abstandserlass NRW würden aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ohnehin ausscheiden und damit könne die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes nicht erfüllt werden, ist nicht zutreffend. Zwar wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Nutzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung eingeschränkt werden. Damit wird auch den Anforderungen des Abstandserlasses entsprochen. Ausgeschlossen werden „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ (bzw. zulässig sind Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören) und Störfallbetriebe sowie Nutzungen, die kein Gewerbe im engeren Sinne sind (Bordelle, Einzelhandel, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten). Trotz der vorgenommenen Einschränkung wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes jedoch gewahrt; dies geht u.a. aus einem Urteil des BVerfG von 2004 hervor. Das Gericht hat in seiner Entscheidung begründet, dass ein eingeschränktes Gewerbegebiet als ein Gebiet, das frei von allgemeiner Wohnnutzung den wesentlichen Segmenten einer gewerblichen Nutzung vorbehalten ist, der Zweckbestimmung entspricht.

Die vorgebrachte verkehrliche Erschließungssituation, aufgrund derer sich ein sozialer Verein am Standort besser eignen würde als eine gewerbliche Nutzung, ist für die Planung nicht

ausschlaggebend. Zwar liegt das Grundstück im Blockinnenbereich und ist daher nicht optimal erschlossen. Die hier durch den betriebsbedingten Verkehr möglicherweise anfallenden Immissionen sind bei der Genehmigung einer gewerblichen Nutzung jedoch zu berücksichtigen. Zudem kann auch ein Verein oder eine andere bisher gem. § 34 BauGB zulässige Nutzung erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen, je nach Verkehrsmittelwahl und Zahl der Besucherinnen und Besucher.

Die vorhandene Kindertagesstätte am Standort ist mit einer gewerblichen Nutzung vereinbar. Da die Immissionswerte auf die eines Mischgebietes herabgesetzt werden, ist keine unvertretbare Immissionsbelastung zu erwarten. Vor dem Hintergrund der Gewerbeflächenknappheit ist zudem auch die Priorisierung einer gewerblichen vor einer sozialen Nutzung vertretbar.

2b. Planungsalternative Mischgebiet

Mit Verweis auf die aktuell geltende planungsrechtliche Situation nach § 34 BauGB wird auch angemerkt, dass die Eigenart der näheren Umgebung im Plangebiet derzeit als Mischgebiet einzustufen sei und gem. § 34 Abs. 2 BauGB die beantragte Nutzungsänderung in ein Kulturzentrum mit Gebets- und Schulungsräumen zulässig wäre. Gleichzeitig sei in einem Mischgebiet eine gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Jedoch würde der Handlungs- und Nutzungsspielraum der derzeitigen Eigentümer nicht künstlich eingeschränkt, wie es bei einem Gewerbegebiet der Fall sei. Sofern das Bauleitplanverfahren fortgeführt wird, solle daher ein Mischgebiet festgesetzt werden.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im Plangebiet wäre eine gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich. Ziel der städtischen Planung ist es jedoch, die gesamte Fläche für eine gewerbliche Nutzung zu sichern, dies wäre bei einem Mischgebiet in dem definierten Geltungsbereich nicht möglich. Das Ziel der Gewerbegebietssicherung würde mit der Festsetzung eines Mischgebietes nicht erreicht. Daher soll der Belang des Eigentümers einer möglichst weitreichenden Festsetzung hinter dem Belang der Sicherung von Gewerbegebietsflächen zurückstehen.

2c. Soziale Bedeutung des Vereins/Befürwortung der beantragten Nutzungsänderung

Es wird in vielen Stellungnahmen Zuspruch für das beabsichtigte Bauvorhaben des Islamischen Förder- und Integrationsvereins e.V. geäußert und dessen Ablehnung bedauert. Die Einwender und Einwenderinnen weisen auf dessen Gemeinnützigkeit und soziale Bedeutung hin. Der Islamische Förder- und Integrationsverein leiste wertvolle Arbeit für Kinder und Jugendliche und sei insbesondere für sozial schwache Familien und Menschen mit Migrationshintergrund eine Bereicherung. Der Verein möchte Moschee und Anlaufstelle für Jugendliche, muslimischen und nicht muslimischen Glaubens sein, die hier gefördert werden und ihre Freizeit verbringen können. Neben Möglichkeiten zum Fußball, Billard, Tischtennis und Playstation spielen, soll es auch eine Bücherei und professionelle Nachhilfeangebote geben. Es handele sich um ein muslimisches Äquivalent zum christlichen CVJM.

Vohwinkel fehle es derzeit an Freizeit und Sportangeboten sowie Betreuungsmöglichkeiten für Kinder mit Migrationshintergrund – auch weil Mittel seit Jahren gekürzt würden. Durch die beantragte Nutzungsänderung strebe der Verein eine Vergrößerung seiner Räumlichkeiten an.

Das Vorhaben des Vereins leiste einen sozialen Beitrag für die Entwicklung des Stadtteils und trage zum harmonischen Zusammenleben bei. Gewerblichen Interessen sollen diesen nicht entgegenstehen. Befürchtungen der Stadt und weniger Nachbarn gegenüber dem Verein seien spekulativ und nicht nachvollziehbar, da der Verein bereits seit Jahren ansässig ist und sich vorbildlich verhalte.
Mit Verweis auf die Arbeit des Vereines und dessen Bedeutung für viele Bürgerinnen und Bürger wird in vielen Stellungnahmen um eine Genehmigung des geplanten Kulturzentrums gebeten bzw. die Stadt aufgefordert, das Vorhaben zu genehmigen. Durch über 1000 Unterschriften von Bürgerinnen und Bürger wird das Vorhaben des Vereins unterstützt.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt
Der Zuspruch der Bevölkerung zu den islamischen Förder- und Integrationsverein wird wahrgenommen. Der Einsatz, gerade auch für sozial schwache Familien und Menschen mit Migrationshintergrund liegt im Interesse der Stadt. Dabei fallen sowohl der Kultur- und Sozialbereich als auch die Wirtschaftsförderung unter die freiwilligen Aufgaben der kommunalen Selbstverwaltung. Die Gemeinde entscheidet hier also, ob und wie sie sich der Aufgaben annimmt bzw. in wie weit sie dazu finanziell in der Lage ist. Dies hat leider zur Folge, dass Ausgaben für soziale und kulturelle Projekte vielfach gekürzt werden müssen.

Auch in der Bauleitplanung stellen soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung neben der Wirtschaft einen eigenen Belang dar (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und Nr. 8 BauGB). Sofern eine gleichrangige Behandlung verschiedener Belange jedoch nicht möglich ist, muss im Rahmen des Planungsprozesses zwischen unterschiedlichen Belangen eine Abwägung erfolgen. Dies war auch im vorliegenden Bauleitplanverfahren erforderlich: Grundsätzlich bestehen für eine Anlage für soziale Zwecke vielfältigere Möglichkeiten zur Ansiedlung im Stadtgebiet, als dies bei einer gewerblichen Nutzung der Fall ist. Zum Beispiel sind diese auch in einem reinen Wohngebiet ausnahmsweise und in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Auch eine Kombination mit anderen Nutzungen innerhalb eines Gebäudes ist aufgrund der unspezifischeren Standortanforderungen denkbar. Gewerbebetriebe sind hingegen vielfältigeren Restriktionen aufgrund von Emissionen und Nutzungsansprüchen unterlegen. Da in Wuppertal aufgrund der Knappheit an Gewerbeflächen ohnehin keine hohe Flexibilität bei der Standortwahl gegeben ist, wird die gewerbliche Nutzung vor der sozialen Einrichtung priorisiert. Darüber hinaus ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort auch im Interesse der Stadtbevölkerung, da durch Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen und Steuern eingenommen werden, die wiederum dem Gemeinwohl zu Gute kommen.

Insgesamt ist Vohwinkel zudem im Vergleich zu anderen Stadtteilen überproportional gefördert. Hier gibt es für Kinder und Jugendliche bereits verschiedene breitgefächerte Angebote. Beispielhaft zu nennen sind hier die als „Offene Tür“ geförderte Ladenkirche, das Jub’s, der Treffpunkt Tesche, die OT Höhe und das Jugendhaus Vohwinkel. Hinzu kommen die Angebote im Haus der kulturellen Jugendbildung an der Gräfrather Straße und der Sternpunkt im Quartier Dasnöckel.

2d. Befürwortung des Gewerbestandortes

Es wird eine grundsätzliche Ablehnung eines neuen Bauvorhabens am Standort des Nowa Hauses vorgebracht und sich gegen eine Nutzungsänderung ausgesprochen. Das Gewerbe solle erhalten bleiben.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird gefolgt

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht dem Wunsch nach Erhalt des Gewerbestandortes.

3. Erschließungssituation

Es wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der vorhandenen Erschließung, bei der es sich um eine Privatstraße handelt, städtebauliche Missstände vorliegen. Diese treten dadurch auf, dass

- die Grundstücksgrenzen des Gewerbegrundstückes mit „Anti-Terror-Barrieren“ [mobilen Fahrzeugsperren] markiert sind
- für die Erschließung der angrenzenden Kindertagesstätte provisorisch die Kurlandstraße für den Verkehr geöffnet sowie ein Gehweg angelegt wurde. Hierdurch entstehe zusätzlicher Verkehr im Quartier Tesche. Für die Nutzung des Gehweges sei ein Seitenwechsel erforderlich und daher eine weitere Gefahrenstelle entstanden.

Durch die Öffnung der Kurlandstraße und der Privatstraße entstünde Durchgangsverkehr vom Hasnacken zur Bahnstraße. Sofern die Stadt Wuppertal die Privatstraße nicht kaufen könne, sei eine Lösung zur Behebung der Mängel eine Nachnutzung, die die Privatstraße unterhalte und freigebe.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Bei dem Bebauungsplan 1266 – Nördlich Tescher Treppe – handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB; eine Festsetzung der Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich. Auch hat sich unabhängig davon kein Regelungsbedarf ergeben und eine Notwendigkeit eine öffentliche Straße anstelle des Privatweges einzurichten wurde nicht erkannt. Die Erschließung der Grundstücke Bahnstraße 56a und 56b sowie die der Kindertagesstätte auf dem Grundstück Kurlandstraße 57 ist im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 270 – Nathrather Straße – geregelt. Dieser setzt eine öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Kurlandstraße fest sowie ein Geh- und Fahrrecht auf der Fläche des Privatweges. Dieses Geh- und Fahrrecht ist für die Grundstücke Bahnstraße 56a und Bahnstraße 58a und 58b grundbuchrechtlich gesichert.

Die angesprochenen Absperrpfosten auf Höhe der Kindertagesstätte an der Kurlandstraße mussten entfernt werden. Mit der damit verbundenen Sperrung des hinteren Teils der Kurlandstraße für den Kraftfahrzeugverkehr wurde den Grundzügen der Planung des Bebauungsplanes 270 widersprochen. Die Verkehrsfläche Kurlandstraße dient der ordnungsgemäßen Erschließung des Gewerbehofs des Grundstücks Bahnstraße 26 und 28, da eine andere Anbindung dieser Fläche an das öffentliche Straßennetz nicht gegeben ist. Der zu dem Grundstück Bahnstraße 56b zugehörige Privatweg ist nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und für das Grundstück Bahnstraße 26 und 28 bestehen überdies auch keine

Nutzungsrechte an dem Privatweg. Das darauf eingerichtete Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit an diesem Privatweg begründet selbst kein Nutzungsrecht. Der mit der Öffnung einhergehende Durchgangsverkehr ist aus den oben genannten Gründen nicht zu verhindern. Der notwendige Straßenseitenwechsel durch die Anlage der Gehwege vor der Kindertagesstätte wird vor dem Hintergrund der insgesamt ruhigen Wohngebietslage jedoch als vertretbar eingeschätzt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich verkleinert. Die dabei entfallenden Flächen befinden sich an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs auf der Fläche des Privatweges (Gemarkung Vohwinkel, Flur 49, Teile der Flurstücke 1 und 2). Der Geltungsbereich überlagerte sich hier mit dem des Bebauungsplanes 270 – Nathrather Straße –, der auf der Fläche ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger festsetzt. Da in diesem Bereich kein Regelungsbedarf besteht, konnte der Geltungsbereich verkleinert werden.

Die angesprochenen mobilen Fahrzeugsperren befinden sich auf dem Grundstück Bahnstraße 56b. Hierbei handelt es sich um privates Eigentum, d.h. den Eigentümern ist es freigestellt, wie sie ihr Grundstück im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vorschriften nutzen. Es gibt keine planungsrechtliche Grundlage, um gegen die aufgestellten Fahrzeugsperren vorzugehen bzw. an dieser Stelle die Gestaltung des Eigentums zu beeinflussen.

4. Planungsschaden

Den Eigentümern der Grundstücke entstünden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Schäden durch Mietausfälle des Vereins sowie die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Die beabsichtigte Planung schließe eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung praktisch aus und reduziere dadurch den Wert des Grundbesitzes. Insgesamt würde der Gewerbestandort Wuppertal nicht gestärkt, sondern geschwächt.

Auch der Verein sei finanziell benachteiligt, da durch den Antrag auf Nutzungsänderung erhebliche Kosten entstanden seien. Während der, dem Bauantrag vorausgehenden, Beratung seitens der Stadt wurden keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung geäußert. Da der Verein seine bisherigen Räumlichkeiten verlassen müsse, sei seine Arbeit zudem akut bedroht.

Würdigungsvorschlag: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Baugesetzbuch regelt in § 1 Abs. 3 BauGB, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bei den Regelungen eines Bebauungsplanes handelt es sich um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, da hiermit die mit dem Eigentum verbundenen Rechte des Einzelnen bestimmt werden.

Die Voraussetzung der Erforderlichkeit ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren gegeben, da mit dem Antrag auf Nutzungsänderung die Gefahr bestand, dass die im Handlungsprogramm Gewerbeflächen dargelegten Entwicklungsziele der Stadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht mehr realisiert werden können. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die zulässige bauliche Nutzung des Eigentums definiert und damit Inhalt und Schranken des Eigentums beschränkt. Diese Einschränkung ist zulässig. Eine

Entschädigung ist nur insofern denkbar, als dass die Inhalts- und Schrankenbestimmung unverhältnismäßig und daher nicht zumutbar ist. Auch die vorgenommene Zurückstellung des Bauantrages ist gem. § 15 BauGB eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung und durch die Eigentümer zu tolerieren. Anspruch auf Ausgleich von Vermögensnachteilen besteht erst vier Jahre nach der ersten Zurückstellung, sofern aufbauend auf der Zurückstellung eine Veränderungssperre beschlossen wurde (§ 18 BauGB i.V.m. § 17 BauGB).

Im vorliegenden Fall liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die vorgenommene Einschränkung nicht zumutbar und eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr möglich ist. Das Grundstück wurde auch in der Vergangenheit gewerblich genutzt und die Grundstücksgröße entspricht einer regelmäßig nachgefragten Größe von Gewerbeflächen in Wuppertal. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Werterhalt durch die Bauleitplanung, z.B. in Zusammenhang mit einer Einschränkung der bisher zulässigen Nutzungen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Entschädigung gem. § 42 BauGB vor, da die zulässige Nutzung weder innerhalb der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit der Nutzung geändert oder aufgehoben wurde, noch ein Eingriff in die bisher ausgeübte Nutzung erfolgt. Die genannten Mietausfälle fallen nicht in den Verantwortungsbereich der Bauleitplanung, da die notwendige Genehmigung der Nutzungsänderung bei Vertragsabschluss noch nicht vorlag und somit auch kein Anspruch auf die Nutzung der Fläche durch den Verein bzw. die damit in Verbindung stehenden Mieteinnahmen erhoben werden kann.

Die durch das Bauleitplanverfahren entstandenen Nöte des Vereins werden durch die Stadt bedauert, insbesondere die entstandenen Aufwendungen für den Antrag auf Nutzungsänderung. Eine umfassende Prüfung des Bauantrags erfolgte erst mit dem formellen Verfahren nach Einreichung des Antrags bei der Bauaufsicht als Sonderordnungsbehörde; bei den vorherigen Gesprächen mit der Bauaufsicht war die Nutzungsperspektive der Gemeinde bzw. der Stadtplanung nicht bekannt. Auch die Politik (als Trägerin der Planungshoheit) wird im Baugenehmigungsverfahren erst nach Antragstellung eingebunden. Bei der Tatsache, dass der Verein seine bisherigen Räumlichkeiten verlassen muss, handelt es sich jedoch um eine privatrechtliche Angelegenheit, die sich dem Zugriff und der Verantwortung der Stadt entzieht.