Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht Ressort 105 - Bauen und Wohnen Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	26.04.2022 **VO/0299/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.05.2022	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
09.06.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1239 - Sportplatz Nevigeser Straße -
1. Änderung des Bebauungsplanes
- Offenlegungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Antrag des Grundstückseigentümers auf Ausweitung der Baurechte im Mischgebiet

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein (siehe Anlage 02).

2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – 1. Änderung – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Der B-Plan 1239 ist am 07.11.2018 rechtsverbindlich geworden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war die Realisierung einer Mehrfachsporthalle für die Gesamtschule an der Kruppstraße sowie die Schließung einer Versorgungslücke bei der Nahversorgung im Stadtbezirk Katernberg. Durch die Veräußerung des städtischen Grundstücks konnten auch zwei Sportplätze (Stadionnebenplatz am Stadion Zoo und Nocken in Vohwinkel) mit Kunstrasen ausgestattet werden auf dem die Jugend des Wuppertaler Sportvereins eine neue und zeitgemäße Heimstätte finden konnte.

Diese Planungsziele sind mit der Einweihung der Mehrfachsporthalle sowie eines Lebensmitteldiscounters auch realisiert worden. Allgemein wurde die Entwicklung auf dem ehemaligen Sportplatz begrüßt, da so gleich mehrere Problemlagen gelöst werden konnten.
Gegen die Baugenehmigung des Lebensmitteldiscounters ist jedoch eine Klage eingereicht worden. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat nun in einem Urteil die Baugenehmigung für den Lebensmitteldiscounter vor dem Hintergrund der Nachbarklage als fehlerhaft angesehen. Nach Ansicht des Gerichts sind die für die Baugenehmigung maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1239 fehlerhaft im Hinblick auf die Festsetzung des Mischgebietes. Ein Mischgebiet erfordert ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Dieses ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben insbesondere aufgrund des Flächenumfangs des Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans unwirksam sind und nicht anzuwenden sind.

Die juristische Einschätzung des Gerichts wird seitens der Planungsverwaltung nicht geteilt, so dass mittlerweile ein Antrag auf Zulassung zur Berufung vor dem Oberverwaltungsgericht Münster anhängig ist. Das Urteil ist daher noch nicht rechtskräftig. Die weitere Entwicklung im Zulassungsverfahren bleibt nun abzuwarten.

Der Grundstückseigentümer hat als eine weitere Reaktion auf das Urteil am 01.12.2021 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 1239 gestellt. Dieser Antrag sieht vor, dass das Grundstück des großflächigen, sich als atypisch darstellenden Nahversorgers zukünftig eine erweiterte städtebauliche Ausrichtung erhalten soll. Kern des Antrags ist der Wunsch, das neu festzusetzende Mischgebiet mit einem großzügigeren Baufenster und einer höheren maximalen Gebäudehöhe (Aufstockung) auszustatten.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geprüft werden, um so ggf. noch weitere Baupotentiale zu ermöglichen. Damit wird auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebiets zusätzlich gestützt. In der Begründung zum Satzungsbeschluss heißt es: „*Darüber hinaus ist eine im MI-Gebiet ergänzende Wohnnutzung möglich, die im Kontext zum städtebaulichen Umfeld steht.*“ (Begründung, Kap. 6.1.2.1, S. 19).

Seitens der Planungsverwaltung wird diese Entwicklungsperspektive begrüßt. Zum einen entspricht sie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. In diesem ist das Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Zum anderen greift dies auch die aktuell hohe Nachfrage im Wohnbereich auf.

Insbesondere in attraktiven Wohnlagen wie dem Katernberg ist dies eine Möglichkeit, um das Angebot an zeitgemäßem Wohnungen zu erhöhen.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren geändert werden, da keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) soll beibehalten werden. Es werden lediglich die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Zur Klarstellung wird der Änderungsbereich auf das bisherige MI2 ausgeweitet um im Planverfahren ein einziges Mischgebiet zu entwickeln und die bislang vorhandenen Nutzungen (Fliesenfachmarkt mit Verlegung und Wohnnutzungen) zu sichern und ihnen eine planungsrechtliche Erweiterungsperspektive zu geben. Der Fliesenfachmarkt stellt eine mischgebietstypische Nutzung dar, die nach Einschätzung der Planungsverwaltung nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre, da sie nicht der Gebietsversorgung dient. Damit wird der verkehrsgünstigen Lage an der Nevigeser Straße Rechnung getragen die in ihrem Verlauf auch durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Auch der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan und seine geplante 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Beschluss über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 21.02. bis 09.03.2022. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte derzeit keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen zur Einsichtnahme im Internet, am Telefon und über einen Aushang im Rathaus Barmen vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden entsprechend gewürdigt (Anlage 02).

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

X ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Planänderung bezieht sich auf bereits bebaute bzw. mit Baurecht ausgestaltete Bereiche. Es ist vorgesehen, die bereits bebauten bzw. versiegelten Bereiche durch Ausweitung der Baufenster intensiver zu nutzen. Dadurch erfolgt keine weitere Versiegelung des Bodens und Fläche wird insgesamt effektiver genutzt. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung wird sichergestellt, dass es zu einer gewissen Rückhaltung von Niederschlagswasser kommt.

Kosten und Finanzierung

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten der Planung.

Zeitplan

Satzungsbeschluss IV. Quartal 2022

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan
Anlage 02 – Würdigung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan
Anlage 03 – Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 04 – textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Anlage 05 – Systemschnitte