Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bericht	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6621 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.04.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/0394/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.04.2024	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entgegennahme o. B.**
28.05.2024	**BV Barmen**	**Entgegennahme o. B.**

Baulandentwicklung Adolf-Vorwerk-Straße "Marpe"
Bericht der Verwaltung

Grund der Vorlage

Bericht der Verwaltung zur Baulanddiskussion „Marpe“

Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Bericht der Verwaltung

Ausgangslage

Seitens eines privaten Flächenentwicklers werden aktuell weite Teile der Freiflächen im Bereich der Adolf-Vorwerk-Straße / Marper Weg als potentielles Bauland vermarktet. Der Flächenentwickler bewertet die Bereiche als gute Wohnlage und hochwertiges Bauerwartungsland. Insgesamt stehen ca. 17,3 ha Flächen zur Vermarktung an; der Planungsentwurf beinhaltet dabei 59 Parzellen für eine Wohnbebauung. Die Vermarktungsabsicht führt in der Öffentlichkeit, Ortspolitik sowie Verwaltung zu erheblichen Irritationen aufgrund der unterschiedlichen Wahrnehmung hinsichtlich der Bedeutung und Bewertung dieser Fläche für die Stadtentwicklung.

Bei dem in der Öffentlichkeit als „Marpe“ bezeichneten Areals handelt es sich um einen sich nach Südosten erstreckenden Landschaftsraum, der als Naherholungsgebiet und Naturraum einen hohen Stellenwert besitzt. Eine bauliche Teilentwicklung dieses Bereiches wurde in den letzten Jahren bis Jahrzehnten intensiv diskutiert und letztendlich aufgrund der negativen vielschichtigen Folgewirkungen verworfen. Nachstehend ein Überblick und Erläuterungen zu einzelnen Aspekten.

1. Regionalplanung

Die in der Planungskritik stehende Fläche „Marpe“ wurde seitens der Regionalplanbehörde als übergeordnete Planungsbehörde im Rahmen der 1. Änderung des Regionalplanes im Jahr 2020 als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) dargestellt. Diese Darstellung erfolgte als:

„*Eine Sinnvolle Arrondierung der bestehenden Ortslage. Die Stadt Wuppertal muss einen großen Basisbedarf bedienen. Die Fläche ist daher dem Basisbedarf zuzuordnen.* “[1]

Es wurde zudem ausgeführt:

„*Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden aufgrund des hohen Wohnbauflächenbedarfes im Wege der planerischen Abwägung in Kauf genommen.“*

Der Rat der Stadt Wuppertal hat sich in der Drucksache VO/0714/19 mit dieser Regionalplanänderung befasst. Zur Änderungsfläche W_17 (Adolf-Vorwerk-Straße) erging folgender Beschluss, der als Eingabe in die Regionalplanänderung eingebracht wurde:

„*Der Rat der Stadt lehnt die Entscheidung der BR ab, im Bereich der Adolf-Vorwerk-Straße ASB im RPD darzustellen. Eine weitere Versiegelung und Überbauung von Natur und Landschaft Richtung Murmelbach/Scharpenacken werden aufgrund der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen abgelehnt.“*

Die Regionalplanbehörde hat sich in der ersten Erörterung mit den Eingaben der Stadt Wuppertal beschäftigt. Auf die Frage, wieso eine Darstellung im RPD beabsichtigt sei, wenn doch die Gemeinde(n) diese Fläche(n) ablehne(n) führt die Regionalplanbehörde in der Erörterung hierzu im Kern aus:

„*dass allein auf Grundlage der kommunalen Wünsche kein Konzept erstellt werden könne, das den raumordnerischen Kriterien entspräche. Beispielsweise wünschten einige Gemeinden gar keine ASB-Darstellungen, während andere Gemeinden Standorte vorschlügen, die den raumordnerischen Kriterien nicht entsprechen. Nach Inanspruchnahme*

[1] https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-05/rpd_aen_01_steckbriefe_w_17.pdf

der von den Gemeinden favorisierten Siedlungspotentiale sei grundsätzlich eine Nutzung auch der zurzeit seitens der Gemeinden noch abgelehnten Standorte denkbar. Mit einer bloßen Wiedergabe der stark divergierenden kommunalen Wünsche erfülle die Regionalplanung ihren Planungsauftrag nicht."[2]

Trotz der zudem von Seiten der Stadt Wuppertal vorgebrachten Argumente:

,"….. *dass nochmal geprüft werden solle, ob denn überhaupt noch eine Entwicklung der Fläche möglich sei (durch Prüfung der Abstände und der Sichtachsen), denn die Fläche sei gerade im östlichen Teil sehr schmal zugeschnitten. Die Regionalplanungsbehörde habe dies bspw. auch im Rahmen der Fläche D_04 geprüft (*Anmerk.: Fläche einer anderen Stadt*) und hierbei erkannt, dass keine Entwicklung mehr für diese Fläche in einem nennenswerten Umfang möglich sei."*

blieb die Regionalplanbehörde bei ihrer Plankonzeption. Auch den von anderen Stellen vorgebrachten Bedenken gegen diese Flächendarstellung wurde nicht gefolgt.

2. Planungshoheit der Gemeinde

Obwohl im überordneten Regionalplan eine Darstellung der Fläche „Adolf-Vorwerk-Straße" als Allgemeiner Siedlungsraum (ASB) vorgenommen wurde, führt dieses nicht zu einer Planungspflicht der Gemeinde. Es liegt in der durch Art. 28 Grundgesetz bestimmten Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinden, hier im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zur Bodenordnung eine Flächenentwicklung zu betreiben oder dieses zu unterlassen. Ein Dritter hat insoweit keinen Anspruch auf Bauleitplanung, vgl. § 2 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend führt allein die Darstellung im Regionalplan nicht zu einer weitergehenden Planungsverpflichtung der Gemeinde.

Die Planungshoheit bezeichnet die Aufgabe, den aktuellen aber auch den erkennbaren zukünftigen Anforderungen der Bürgerschaft an eine Gemeinde in baulicher, gestalterischer und entwicklungsbezogener Hinsicht gerecht zu werden. Die Entscheidung darüber, wann oder ob ein Bauleitplan aufgestellt, ergänzt, geändert oder aufgehoben wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Da die Auffassungen darüber „ob", "wo" und vor allem "wie" Veränderungen im Stadtbild oder der Bodennutzung erfolgen sollen auf sehr unterschiedlichen (z.B. wirtschaftlichen, politischen und/oder gesellschaftlichen) Interessen beruhen, steht die Gemeindeplanung im Spannungsfeld dieser gegensätzlichen Ansprüche. Die Gemeinde kann sich insoweit bei erkennbaren gegensätzlichen Anforderungen für einen Belang entscheiden und andere dafür zurückstellen.

3. Bauerwartungsland

Ob einer im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellten Fläche die Qualität „Bauerwartungsland" zugesprochen werden kann, ist aus Sicht der Verwaltung zu verneinen.

Nach § 3 Abs. 2 ImmoWertV wird von Bauerwartungsland gesprochen, wenn ein Stück Boden nach

„*ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen."*

Zur Einstufung eines Grundstücks als Bauerwartungsland muss aufgrund der kommunalen Planung eine bauliche Nutzung absehbar sein. Grundlage dafür sind Regelmäßig die

[2] https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/rpd_aen_01_Anlage_9_Protokoll1_12-03-20_60ad322b4d3f3.pdf

belastbaren Bauleitplanungen der Kommunen (vgl. VGH BW, Urteil vom 27.06.2017 - 7 S 1065/14).[3] Allein eine übergeordnete Planung außerhalb der Planungshoheit der Gemeinde kann hierfür keinen Anspruch vermitteln. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dar. Baurecht durch einen Bebauungsplan besteht ebenso nicht, weite Teile des Gebietes unterliegen dem Landschaftsschutz bzw. dem Naturschutz. Auch bestehen keine politischen Zielbeschlüsse für eine anstehende Flächenentwicklung. Entsprechend kann hier nicht von Bauerwartungsland gesprochen werden.

4. Flächenbewertung

Bei dem Areal „Marpe“ handelt es sich um eine land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die sich südöstlich der Adolf-Vorwerk-Straße in den dünn besiedelten Landschaftsraum erstreckt. Das Gelände fällt stark in Richtung des Murmelbachtales ab und eröffnet weite Blickbeziehungen in Richtung des Naherholungs-, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebietes „Scharpenacken“ und der Barmer Anlagen.

Der Flächenentwicklung stehen im Kern folgende bereits erkennbaren Belange entgegen (nicht abschließende Stichpunktaufzählung):

- Teil des Naherholungsbereiches: Bedeutung für die Bürgerschaft
- Landschaftsfenster / Blickbeziehungen: Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild
- Landwirtschaftliche Kulturgutfläche (Wiesenfläche): Bedeutung für die Landwirtschaft
- Habitatfläche als Lebensraum für Fauna und Flora: Bedeutung für den Artenschutz und Diversität
- Biotopverbundfläche mit herausragender / besonderer Bedeutung: Bedeutung: Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen
- Quelleinzugsgebiet des Murmelbaches: Bedeutung für den Murmelbach als Gewässer, Bestandteil des Naturschutzgebietes sowie Grundwasserschutz
- Freifläche mit hoher Klimaaktivität: Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftproduktion zu Gunsten des Siedlungsraumes
- Teilweise Natur- oder Landschaftsschutzgebiet: Rechtliches Schutzregime für die Flächen

Veränderungen in diesem vielschichtig bedeutsamen Landschaftsraum werden Auswirkungen auf den Menschen, Fauna- und Flora, Klima sowie Gewässer zur Folge haben. Bereits heute ist die Entwässerung aus den angrenzenden Siedlungsgebieten hoch problematisch und führte in der Vergangenheit zu erheblichen Belastungen des Gewässerökosystems Murmelbach. Weitere bauliche Veränderungen im Gebiet könnten hier zu einer Verschärfung des Problems führen. Aufwendungen für erforderliche Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Ausgleichsmaßnahmen würden erheblich sein und sind auch im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklung und deren Folgekosten nicht zu befürworten. Von einer baulichen Entwicklung der Fläche ist daher Abstand zu nehmen.

[3] https://www.juraforum.de/lexikon/bauerwartungsland

Klimacheck

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Diese Berichtsdrucksache stellt allein den derzeitigen Sachstand zur Fläche „Marpe“ dar. Eine Beschlussfassung mit Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung erfolgt nicht.