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	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.08.2024
	Drucks.-Nr.:	**VO/0791/24** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.08.2024	**BV Langerfeld-Beyenburg**	**Entgegennahme o. B.**

Sachstandsbericht Schwelmer Straße 15 -19
aktuelles Planungsrecht und Entwicklungsmöglichkeiten

Grund der Vorlage
Information zu möglichen weiteren Vorgehensweisen zwecks Entwicklung des Bereichs Schwelmer Straße 15 bis 19.

Beschlussvorschlag
Der Sachstandbericht wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse
-

Unterschrift

Walter

Begründung
Seit mehreren Jahren wird über die Entwicklung (-smöglichkeiten) der drei Grundstücke Schwelmer Straße 15 – 19 diskutiert. In dem Zusammenhang hat die Bezirksvertretung Langerfeld Beyenburg bereit mittels der VO/0020/22 als Schlüsselprojekt die „Entwicklung altengerechten Wohnens und Neugestaltung des Verwaltungshauses im Zentrum Langerfelds“ vorgeschlagen und in der VO/0428/22 konkretisiert.



Das Grundstück zur Schwelmer Straße 15 und 15a befindet sich in städtischem Besitz und wird derzeit als Bezirksverwaltungsstelle genutzt. Die beiden aufstehenden Gebäude 15 und 15a stehen als gesamtes Gebäude unter Denkmalschutz.
Das östlich angrenzende Grundstück zur Langerfelder Straße 17 war früher in kirchlichem Besitz und wurde zwischenzeitlich durch die Stadt übernommen. Ursprüngliches Ziel war es, dorthin das renovierungsbedürftige Pflegeheim Hölkesöhde zu verlagern. Im ersten Halbjahr 2023 wurde allerdings entschieden, mit dem Pflegeheim am derzeitigen Standort zu verbleiben und in eine Gebäuderenovierung zu investieren.
Das östlichste der drei Grundstücke (zur Schwelmer Straße 19) ist im Privatbesitz, steht aber zum Verkauf. Die zwischenzeitlich vom Eigentümer favorisierte Einzelhandelsnutzung unter Einbeziehung städtischer Flächen war von der Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg abgelehnt worden (siehe dazu die VO/0428/22).

Die aktuelle planungsrechtliche Situation lässt sich wie folgt beschreiben:

- Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück zu Schwelmer Straße 15 und 15a als Gemeinbedarfsfläche für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und die beiden östlich angrenzenden Grundstücke als Wohnbaufläche dar.
- Der Bebauungsplan 770 - Brandenburgstr. / Schwelmer Str. – (siehe Anlage 1 zu diesem Sachstandsbericht) ist seit Januar 1990 rechtskräftig.
  - Die Gebäude Schwelmer Straße 15 und 15a liegen in einem festgesetzten Mischgebiet. Auf dem Grundstück sind die bestehenden Gebäude mittels Baulinien planungsrechtlich gesichert, weitere überbaubare Flächen sind auf dem Grundstück nicht festgesetzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden seinerzeit mehrere Bäume als zu erhaltend festgesetzt.
  - Das angrenzende städtische Grundstück (Schwelmer Straße 17) ist zu ca. 50 % im nördlichen Bereich durch öffentliche Verkehrs- und Parkplatzflächen überplant. Eine Realisierung erfolgte bisher nicht und ist auch zukünftig durch das Verkehrsressort nicht beabsichtigt. Allerdings schränkt die Festsetzung die Nutzbarkeit des Grundstücks sehr ein, da in diesem Bereich normalerweise weder Gebäude genehmigungsfähig wären noch private Parkmöglichkeiten zulässig sind. Im südlichen Grundstücksbereich sind in einem Allgemeinen Wohngebiet überbaubare Flächen festgesetzt, mit an der Schwelmer Straße zulässiger dreigeschossiger Bebauung, die

auch in gleicher Höhe und Breite im mittleren Grundstücksbereich (entspricht etwa der Lage von Schwelmer Straße 15a) bauplanungsrechtlich zulässig wären, verbunden durch einen eingeschossigen Zwischenbau.
  - Auf dem Privatgrundstück Schwelmer Straße 19 ist ebenfalls innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets eine dreigeschossige Bebauung an der Schwelmer Straße wie auch im mittleren Grundstücksbereich (in Verlängereng der jeweiligen überbaubaren Fläche auf dem städtischen Nachbargrundstück) zulässig. Zusätzlich besteht im rückwärtigen Grundstücksbereich noch ein Baufeld für ein dreigeschossiges Gebäude.
  - Für die zuvor genannten Grundstücke gilt eine Gestaltungssatzung, die „für alle Gebäude Satteldach bzw. Walmdach festsetzt".
- Da Wuppertal offiziell in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt, kann gemäß § 31 Abs. 3 BauGB bis zum 31. Dezember 2026 mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden.

Entwicklungsperspektiven der Grundstücke:

1. In Gesprächen mit potentiellen Investoren hat sich herausgestellt, dass eine gemeinsame Entwicklung der drei Grundstücke mit Erhalt und Umnutzung der Gebäude Schwelmer Straße 15 und 15a schwierig zu realisieren ist.
2. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Grundstücke zur Langerfelder Straße 15, 15a, 17 und 19. Die Grundstücke stellen sich in der Örtlichkeit mit Ausnahme der aufstehenden Gebäude als weitgehend bewachsene / gärtnerisch gestaltete Flächen dar.
   - Bauanträge zu Projekten, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhalten sind genehmigungsfähig. Bisher wurden der Verwaltung keine Projekte vorgestellt, die die Festsetzungen komplett eingehalten haben.
   - Bei gewünschten, aber von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes abweichenden Projekten sieht § 31 Baugesetzbuch die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes unter bestimmten Bedingungen vor. Beispielhaft genannt sei hier eine geringfügige Überschreitung von Baugrenzen, wenn sie städtebaulich verträglich ist. Zudem müssen die Befreiungen unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.
   - In Wuppertal (Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt) kann derzeit auch auf Basis des § 31 Abs. 3 BauGB „mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Gunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist". Diese Regelung erlaubt inhaltlich eine weiterreichende Befreiungsmöglichkeit als es der generelle § 31 Abs. 2 BauGB zulässt. In diesem Zusammenhang könnten beispielsweise Stellplätze, die im Zuge eines Neubaus von barrierefreien / altengerechten Wohnungen nachzuweisen wären, im Bereich der im Bebauungsplan 770 festgesetzten öffentlichen Parkplätzen entstehen, ohne dass dann diese der sonstigen Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. D.h. statt öffentlicher Verkehrsfläche und öffentlichen Parkplätzen würden für die neue Wohnnutzung private Stellplatzflächen entstehen können.
     Auch von der im Bebauungsplan festgesetzten teilweise eingeschossigen Bauweise könnte zugunsten zusätzlicher Wohnungen und einer dort entstehenden Dreigeschossigkeit befreit werden, sofern keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegenstehen.
   - Neue, mit dem derzeitigen Planungsrecht und den gesetzlich möglichen Befreiungen vom Planungsrecht nicht vereinbare Planungsideen und wesentlich von den Festsetzungen abweichende Projekte würden durch die Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 770 nicht genehmigungsfähig sein und müssten entweder abgelehnt oder durch eine Bebauungsplanänderung planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies hätte zwangsläufig zur Folge, dass eine zeitnahe Umsetzung eines Projektes nicht möglich

ist. Da es sich bei der Bauleitplanung um ergebnisoffene Verfahren handelt und seit der Rechtskraft des derzeitig gültigen Bebauungsplanes 770 zahlreiche rechtliche Änderungen beschlossen wurden sowie auch eine ökologische Weiterentwicklung des Planungsareals erfolgt ist, ist der zeitliche Verlauf und am Ende das Ergebnis des Planverfahrens nicht vorgegeben. Es droht wieder ein mehrjähriger Stillstand der Flächenentwicklung.

- Ohne die Nutzung des Instruments § 31 Abs. 3 BauGB oder eines neuen Bebauungsplanes wird die nicht realisierte aber im Bebauungsplan 770 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche samt öffentlicher Parkplatzfläche auch weiterhin nicht als Baufläche zur Verfügung stehen. Der Wert der Fläche entspricht bei dem derzeitigen Planungsrecht dem einer Verkehrsfläche.

Fazit:

- Eine bauliche Entwicklung auf den Grundstücken ist in absehbarer Zeit nur im Rahmen der derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 770 möglich.
- Abweichungen bzw. Befreiungen sind im begrenztem Umfang auf der Grundlage des § 31 Abs. 1 und 2 BauGB möglich. Der aktuell für Wuppertal geltende § 31 Abs. 3 BauGB erlaubt darüberhinausgehende Befreiungsmöglichkeiten. Die Befreiungsinstrumente würden schnellere bauliche Entwicklungen ermöglichen als zunächst ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen mit anschließender Bauantragstellung.
- Eine Bebauungsplanänderung oder auch ein komplett neuer Bebauungsplan würde eine Projektumsetzung sicherlich um mehrere Jahre verschieben. Ob der Besitzer des Privatgrundstücks mit einem Verkauf bis zum Abschluss eines Planverfahrens wartet, an einen derzeit interessierten Investor verkauft oder evtl. das Grundstück einem Nachbarn anbietet - womit ein Gesamtkonzept für die zuvor beschriebenen Grundstücke unwahrscheinlich wird - ist derzeit nicht absehbar.
- Ein Bebauungsplanverfahren schafft grundsätzlich die Möglichkeit, konzeptionell neu zu denken ohne die Restriktionen des vorhandenen Planungsrechts beachten zu müssen. So könnte ggf. eine städtebaulich überzeugendere – aber derzeit nicht genehmigungsfähige – Lösung realisiert werden. Es verbleibt der zeitliche Nachteil.
- In Zuge eines Bebauungsplanverfahrens würden mehrere Gutachten erstellt werden müssen (z.B. Artenschutz, Entwässerung …). Es kann von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer für die Aufstellung eines Bebauungsplanes von 3 Jahren ausgegangen werden.

Klimacheck

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Dieser Sachstandsbericht bedingt keine Planungen und somit Konsequenzen für das Klima, er bereitet lediglich Entscheidungsgrundlagen vor für zukünftige Prozesse. Sollten zukünftig Bebauungsplanänderungen erfolgen, so wird in dem Zuge ein Klimacheck erfolgen.

Kosten und Finanzierung
Durch diesen Bericht werden keine Planungskosten generiert.
Die zukünftigen Kosten hängen wesentlich vom weiteren Vorgehen im Zusammenhang mit einer baulichen Nutzung der Flächen ab.

Anlagen
01 rechtskräftiger Bebauungsplan 770
02 Abbildungen zur Veranschaulichung der textlichen Ausführungen