

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Christina Ketteler 563 6723 christina.ketteler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.03.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0354/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2025	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 732 - Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstraße / Tiergartenstr. - 2. Änderung des Bebauungsplanes - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses -		

Grund der Vorlage

Aufhebung eines nicht weitergeführten Planvorhabens ohne Rechtskraft und Realisierung des Vorhabens als Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.

Beschlussvorschlag

1. Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans 732 – Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstraße – vom 01.03.2018 (VO/0007/18) wird beschlossen.
2. Die Entscheidung der Stadtverwaltung das Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB zu befreien, wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans 732 – Friedrich-Ebert-Str. / Sauerbruchstr. / Tiergartenstr. – wurde am 01.03.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst (VO/0007/18). Anlass der Planung war die geplante städtebauliche Entwicklung der alten Gärtnerei an der Nützenberger Straße 285. Da das geplante Vorhaben nun im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB realisiert werden soll, soll der Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

Die ehemalige Gärtnerei ist in dem Bebauungsplan 732 als Mischgebiet festgesetzt. Allgemeine Wohnnutzungen wurden in diesem Bereich allerdings mit Blick auf den ursprünglichen Gärtnereibetrieb ausgeschlossen, sodass eine anderweitige Entwicklung der Fläche nur schwer realisierbar ist. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden an den damals vorhandenen Gärtnereibetrieb angepasst. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für das Grundstück maximal drei zulässige Vollgeschosse, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1977. Demnach ist lediglich die Hauptanlage auf die GRZ anzurechnen.

Vorgesehen war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen. Insgesamt war die Errichtung von sechs Häusern – vier kleineren und zwei größeren – mit jeweils drei bis fünf Geschossen geplant. Im Zuge des zweiten Änderungsverfahrens sollten die durch den Eigentümer vorgelegten städtebaulichen Konzepte weiter konkretisiert werden. Bis auf den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2018 wurden keine weiteren formellen Verfahrensschritte durchgeführt.

Auch sofern keine formellen Verfahrensschritte durchgeführt wurden, haben in dem letzten Jahr vermehrt Gespräche mit dem jetzigen Eigentümer der Fläche stattgefunden. Ziel der Gespräche war die Konkretisierung der Entwürfe. Dies betraf neben der Kubatur, Höhe und Freiraumgestaltung auch die geforderte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, um den Mischgebietscharakter zu erhalten. Insgesamt wurde das Vorhaben zudem zwei Mal im Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal beraten (Sitzungen am 26.09.2024 und 14.11.2024).

Die Anzahl der Gebäude wurde auf vier reduziert. Drei der Gebäude weisen eine Grundfläche von 225 bis 260 m² auf und sollen ausschließlich dem Wohnen dienen. Das vierte Gebäude ist mit einer geplanten Grundfläche von etwa 578 m² deutlich größer und soll ausschließlich gewerblich genutzt werden. Alle vier Gebäude sollen mit fünf Vollgeschossen errichtet werden. Insgesamt sind so etwa 44 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage, welche alle Gebäude unterbaut, untergebracht. Da alle Gebäude einen Abstand von mindestens 2,5 m zur Nützenberger Straße aufweisen, kann die stadtbildprägende Hecke, bis auf die Bereiche für notwendige Zuwegungen, erhalten bleiben. Die Tiefgarage soll begrünt und begehbar gemacht werden. Über Treppenanlagen sollen auch die hinteren Grundstücksbereiche erschlossen werden (s. Anlage 03).

Da sich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wie eingangs erläutert stark an dem Bestand der ehemaligen Gärtnerei orientieren, werden durch die Planung einige planungsrechtliche Verstöße ausgelöst:

- Aufgrund der atypischen Form der Baugrenzen, welche stark vor- und zurückspringen, können die überbaubaren Grundstücksflächen unterer Berücksichtigung einer sinnvollen städtebaulichen Konzeption nicht eingehalten werden.
- Der Bebauungsplan setzt maximal drei zulässige Vollgeschosse fest, die Planung sieht pro Gebäude jedoch fünf Vollgeschosse vor. Aufgrund des Bevölkerungswachstums so-

wie des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Person, weist die Stadt Wuppertal einen erhöhten Wohnraumbedarf auf. Zur Deckung dieses Wohnraumbedarfs sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig Innenbereichsflächen zu beanspruchen. Da diese Innenbereichsflächen jedoch zunehmend knapp werden, sollten sie angemessen ausgenutzt werden. Hinzukommt, dass auf den beiden nebenstehenden Grundstücken an der Nützenberger Straße 257-261 ebenfalls Neubauten geplant sind, welche die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse überschreiten, um die bestehenden Firsthöhen der angrenzenden Gebäude (Altbauten mit höheren Geschossdecken) aufzugreifen und ebenfalls eine bessere Ausnutzung der Flächen zu gewährleisten. Das Vorhaben wird sich folglich dennoch in die nähere Umgebung einfügen.

- Auch die GRZ wird mit 0,42 leicht überschritten. Dies ist insbesondere auf die Tiefgarage zurückzuführen. Bei dem Grundstück an der Nützenberger Straße 285 handelt es sich zwar um ein sehr großes Grundstück, weite Grundstücksteile sind aufgrund der Festsetzung als Wald im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht auf die GRZ anrechenbar. Aufgrund der großzügigen Grünbereiche zwischen dem Grundstück und der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße ist durch die GRZ-Überschreitung nicht mit Entwässerungsproblemen o. ä. zu rechnen. Der insgesamt grüne Charakter des Grundstückes bleibt erhalten. Hinzu kommt, dass aufgrund der Anwendbarkeit der BauNVO 1977 eine großflächige Bebauung des Grundstücks mit offenen Stellplätzen möglich wäre, welche nicht auf die GRZ anzurechnen wären. In diesem Fall würde das Vorhaben die GRZ nicht überschreiten, die Planung wäre jedoch ökologisch und städtebaulich abzulehnen. Die Planung der begrüneten Tiefgarage, welche den ruhenden Verkehr aus dem Stadtbild hält und dessen Oberfläche nutzbar sein soll, ist daher vorzuziehen. Die Überschreitung der GRZ ist folglich vertretbar.
- Um auf dem Grundstück auch die Entwicklung von Wohnraum zu ermöglichen, muss zudem von dem für das vorliegende Mischgebiet geltende Verbot zur Schaffung von Wohnungen befreit werden. Dieser planungsrechtliche Verstoß betrifft die Grundzüge der Planung.

Die festgesetzte offene Bauweise und die GFZ (geplant 0,83) werden eingehalten. Der Mischgebietscharakter bleibt erhalten.

Mit der Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.06.2021 hat der Gesetzgeber Erleichterungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen. Ein Bestandteil dieser Gesetzesnovelle war die Einführung des § 31 Abs. 3 BauGB, welcher zugunsten von Wohnungsbau weitreichendere Befreiungsmöglichkeiten von rechtskräftigen Bebauungsplänen vorsieht. Der Befreiungstatbestand des § 31 Abs. 3 BauGB ist im Gegensatz zu den Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 2 BauGB unabhängig von den Grundzügen der Planung. Ziel der Gesetzeseinführung war unter anderem die Vermeidung von aufwendigen Änderungsverfahren von Bebauungsplänen. Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3 BauGB ist das Vorliegen eines Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Stadt Wuppertal wurde von der Landesregierung NRW gem. § 201a BauGB zu einem solchen Gebiet ernannt.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans 732 war diese Gesetzesgrundlage noch nicht vorhanden. Aus verfahrensökonomischen Gründen und aufgrund des Vorliegens eines abgestimmten städtebaulichen Konzeptes, soll das Vorhaben auf Grundlage der Befreiungsmöglichkeiten des § 31 Abs. 3 BauGB realisiert werden. Eine Bauvoranfrage für die Umsetzung des in Anlage 03 befindlichen städtebaulichen Konzeptes liegt bereits vor. Die Ziele des Änderungsverfahrens – nämlich die Ermöglichung des geplanten Vorhabens – können auf diesem Wege ebenso erfüllt werden. Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans 732 soll folglich aufgehoben werden.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die vorliegende Beschlussvorlage dient lediglich der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans 732. Mit der Aufhebung bleibt die bestehende planungsrechtliche Situation zunächst unverändert. Folglich werden durch die Beschlussvorlage keine Änderungen an der Bestandssituation hervorgerufen.

Zwar ist eine Bebauung des Grundstückes vorgesehen, jedoch befindet sich auf dem Grundstück bereits zum jetzigen Zeitpunkt Planungsrecht und eine Bebauung des Grundstückes durch einen gewerblichen Betrieb wäre damit bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich.

Da folglich keine Neuschaffung von Planungsrecht vorgesehen ist, sind keine negativen oder positiven Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich der 2. Änderung

Anlage 02 – Übersichtskarte zur 2. Änderung

Anlage 03 – Aktuelles Städtebauliches Konzept