STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität Ressort 105 - Bauen und Wohnen Dirk Kasten 563 6621 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	22.09.2025 **VO/0858/25** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
12.02.2026	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Entscheidung**

Anregung nach § 24 GO NRW
- Aktivierung ungenutzter Baulandflächen am Ostpreußenweg und im Bereich Cronenberg–Lichtscheid

Grund der Vorlage

Anregung nach § 24 GO NRW: Aktivierung ungenutzter Baulandflächen am Ostpreußenweg und im Bereich Cronenberg–Lichtscheid

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss für Bauen und Wohnen beschließt, die vorliegende Anregung nach § 24 GO NRW – wie in der Anlage 01 aufgeführt – abzulehnen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Folgende Anregungen gehen aus der Anfrage hervor (s. auch Anlage 01):

1. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wie die Grundstücke am Ostpreußenweg aktiviert werden können. Hierbei ist ein Baugebot oder andere Maßnahmen zu erwägen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zu prüfen, wie Grundstücke oder Baulücken im Bereich Cronenberg / Lichtscheid für bauwillige Familien zugänglich gemacht werden können und sich die Preise hierbei an dem Bodenrichtwert ausrichten.

Hierzu folgende Stellungnahme:

Zu 1. Für die angesprochenen Grundstücke am Ostpreußenweg wurde im Jahr 2015 der Bebauungsplan 1122 - Ostpreußenweg-Ost – aufgestellt. Anlass des Bebauungsplanes war der Wunsch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die bundeseigenen Grundstücke in der gegebenen Wohnlage baulich zu aktivieren und vermarktbare Baugrundstücke zu schaffen. Hierzu waren neben dem Bebauungsplan - zur näheren Bestimmung der zulässigen Bebauung - auch Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden auf Kosten der BImA auch teilweise umgesetzt. Eine endgültige Herrichtung erfolgt üblicherweise nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen. Es erfolgte im Anschluss eine Vermarktung von verfügbaren Grundstücken, so dass 7 von ehemals 14 potentiellen Baugrundstücken verkauft wurden. Die Vermarktung der übrigen Grundstücke ist nach Aussage der BImA derzeit aufgrund von privatrechtlichen langfristigen Mietverträgen nicht möglich. Es besteht aber weiterhin der Wunsch nach einer weiteren Vermarktung der Grundstücke.

Seitens der Stadt ist nicht vorgesehen die Entwicklung der Grundstücke über die Nutzung des besonderen Städtebaurechtes, hier u.a. die Anwendung des Baugebotes gemäß § 176 BauGB zwangsweise durchzusetzen. Das Baugebot stellt trotz der rechtlichen Möglichkeiten des Baugesetzbuches einen erheblichen Eingriff in das grundgesetzlich geschützte Grundeigentum dar. Die Anwendung setzt eine sorgfältige Abwägung des Einzelfalls voraus und beinhaltet erhebliche Prozessrisiken sowie Folgekosten (u.a. Schadensersatz).

Aus den Erfahrungen u.a. des Bebauungsplanes 1122 werden nunmehr Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau regelmäßig durch einen städtebaulichen Vertrag begleitet. Dieser beinhaltet üblicherweise eine Bauverpflichtung in angemessener Zeit sowie Vertragsstrafen bei Nichterfüllung. Hierdurch besteht ein Zwangsmittel bei geringem bis keinem Prozessrisiko, sowie die Vermeidung von eventuellen Entschädigungen.

Zu 2. Die Stadt unternimmt erhebliche Anstrengungen potentielle Bauflächen im Stadtgebiet zu erkennen und durch gezielte Ansprachen und Programme zu aktivieren. So hat die Stadt entsprechende Entwicklungskonzepte aufgestellt und ermittelt auch sogenannte Baulücken. Unter dem Ziel der Baulückenaktivierung werden bzw. werden die Eigentümer von Baulücken von der Stadt angeschrieben, um diese über Bebauungsmöglichkeiten zu informieren und zu einer Bebauung zu motivieren. Dieses ist als Pilotprojekt für den Stadtbezirk Ronsdorf gestartet (siehe hierzu VO/0162/21 und VO/1809/21) und soll sukzessiv auf alle Stadtbezirke erweitert werden. Die Entwicklung von Drittgrundstücken steht aber weiterhin unter dem Vorbehalt der jeweiligen Grundstückseigentümer. Stadteigene Flächen stehen aufgrund erfolgter Entwicklung und Vermarktung fast nicht mehr zur Verfügung

Die Stadt hat allerdings bei der Vermarktung von privaten Grundstücken keinen unmittelbaren Einfluss auf den Verkaufspreis. Nur im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und dem begleitenden städtebaulichen Verträgen können Regelungen getroffen werden. Um eine soziale Durchmischung zu erreichen ist insoweit bei neuen Bebauungsplanbereichen eine Quote von zum Beispiel 30 % geförderter Wohnungsbau zu berücksichtigen, dieses kann auch die Wohneigentumsförderung umfassen.

Anlagen

Anlage 01 – Anregung nach § 24 GO NRW