

Ausführungen / Begründung der rechtlichen Mängel des Bebauungsplanes 506 im Bereich des ehemaligen Real-Markt-Grundstücks

(auszugsweise zitiert aus der rechtlichen Einschätzung des Rechtsanwalts Herrn Prof. Dr. Olaf Bishopink der Kanzlei Baumeister Rechtsanwälte vom 06.06.2025 zur Nachnutzung des bisherigen Real-Marktes an der Dieselstraße in Wuppertal)

Der Bebauungsplan lässt nach seiner Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet nur ein SB-Warenhaus zu. Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, dass die Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sondergebiet nicht auf eine Ermächtigungsgrundlage gestützt werden kann und daher unwirksam ist (Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.10.2019 – 4 CN 8.18 und vom 25.1.2022 - 4 CN 5.20.).

Schon die Festsetzung zur numerischen Beschränkung der zulässigen Anzahl der im Plangebiet zulässigen Vorhaben führt zur Unwirksamkeit des Plans.

Entsprechendes gilt für die auf das Baugebiet bezogene Obergrenze der zulässigen Verkaufs- und Geschossfläche. Auch hier ist seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 geklärt, dass das geltende Recht für baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen keine Ermächtigungsgrundlage kennt. Nichts anderes gilt für die Festsetzung einer auf das Baugebiet bezogenen Geschossflächenobergrenze (Vgl. BVerwG, Urteil vom 3.4.2008 - 4 CN 3.07).

Fehlerhaft ist nämlich auch, dass die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten soll (textliche Festsetzung 16.2). Dies wirft die Frage auf, welche Art der Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gelten soll. Nach § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO muss die Gemeinde bei Festsetzung eines Sondergebietes die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung selbst festsetzen. Sie kann sich hierbei naturgemäß nicht ausschließlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken, weil dann die zulässige Art der baulichen Nutzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gerade nicht festgesetzt wird.

Fehlerhaft ist auch, dass der Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der entsprechend gekennzeichneten Teilfläche einen Saisonalverkauf und insbesondere ein Zelt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 420 m² ermöglichen will. Derartige Anlagen sind ersichtlich keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und daher nur innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.