**STADT WUPPERTAL** / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

| | | |
|---|---|---|
| **Bericht** | Geschäftsbereich | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 105 - Bauen und Wohnen |
| | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>E-Mail | Michael Falk<br>563 5409<br>Michael.Falk@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 05.01.2026 |
| | **Drucks.-Nr.:** | **VO/1163/26**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **03.02.2026** | **BV Barmen** | **Entgegennahme o. B.** |
| **05.02.2026** | **Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing** | **Entgegennahme o. B.** |

**Bebauungsplan 622A2 - Haderslebener Straße - 3. Änderung (mit Flächennutzungsplanberichtigung 141B) - Sachstandsbericht -**

## Grund der Vorlage

Information zum Verfahrensstand im Bebauungsplanverfahren 622A2 - Haderslebener Straße - 3. Änderung: Verfahren angehalten wegen Insolvenz des Projektträgers.

## Beschlussvorschlag

Entgegennahme ohne Beschluss.

## Unterschrift

Ohrndorf

**Begründung**

Hintergrund

Die Planänderung ist bereits im Jahr 2018 angeregt worden, weil der mangelnde Ausbauzustand des städtischen Parkplatzes an der Ecke Wittensteinstaße/ Haderslebener Straße Anlass zum Handlungsbedarf gab.

Das geltende Planungsrecht sieht einen Ausbau des Parkplatzes im Zuge eines Ausbaus der B 7 zwecks Kompensation entfallender Parkplätze insbesondere im Bereich der historischen Allee vor. Da zwischenzeitlich kein Ausbau der Parkplatzfläche mit derzeit ca. 35 Stellplätzen vollzogen worden ist, wurde die Veräußerung bzw. eine anderweitige Entwicklung dieser Fläche vorgeschlagen.

Aus der Zeit der Produktion durch die Firma Rittershaus & Blecher stammen ursprüngliche Gewerbegebietsfestsetzungen an der Besenbruchstraße, die mittlerweile nicht mehr zeitgemäß sind. Durch die Umnutzung der ehemaligen Produktionsgebäude in ausschließlich mischgebietsverträgliche Nutzungen, sollte eine gebotene Anpassung des Planungsrechtes erfolgen, damit nachfolgende Bauanträge mit Wohngebietsanteilen nicht länger erschwert werden.

Daher wurde zur Anpassung des bestehenden Planungsrechtes der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Planziel

Mit dem projektbezogenen Bebauungsplan sollen zukünftig mischgebietsverträgliche Nutzungen in vorliegender historischer Gemengelage ermöglicht und die planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Nutzung des Parkplatzes Ecke Haderslebener Straße/ Wittensteinstraße geschaffen werden.

Formelles Bebauungsplanverfahren

Der Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal beschlossen und am 12.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.06.2021 bis 09.07.2021 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2021 bis zum 25.06.2021.

Der Offenlegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - wurde am 31.08.2023 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Wuppertal gefasst und am 11.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 30.10.2023 bis 01.12.2023 durchgeführt.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 30.10.2023 bis 01.12.2023.

Verfahrensstopp infolge Insolvenz des Projektträgers

Der Satzungsbeschluss und der geplante städtebauliche Vertrag, welcher im Wesentlichen Regelungen zum Ausgleich der entfallenden Stellplätze und zur Gestaltungsqualität in einem städtebaulich sensiblen Bereich enthalten sollte, waren in Vorbereitung, als das Ressort 105 – Bauen und Wohnen – Kenntnis von der Insolvenz des Projektträger erlangte.

Als Folge der Insolvenz musste das Bebauungsplanverfahren zunächst angehalten werden. Der Satzungsbeschluss konnte nicht gefasst und der zugehörige städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen werden.

Mit dem Projektträger wurden eine Planungskostenvereinbarung und ein Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen, die nun keine weitere Anwendung mehr finden.

Weiteres Vorgehen

Alle diejenigen Grundstücke des Gewerbegebietes, welche dem ursprünglichen Projektträger gehörten, sind im Zuge des Insolvenzverfahrens an einen anderen Eigentümer übertragen worden. Dieser neue Investor hat zwar sein grundsätzliches Interesse einer baulichen Entwicklung des Parkplatzes bekundet, geht jedoch mit Hinweis auf die momentan schwierige Marktsituation im Wohnbausektor auf Distanz zu einer kurzfristigen Umsetzung auf dieser Fläche.

Insofern steht der Parkplatz zunächst weiterhin in seiner Funktion als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung. Dieser befindet sich nach wie vor im Eigentum der Stadt Wuppertal.

Für die zukünftige Entwicklung sind folgende mögliche Fälle derzeit absehbar:

1. Sollte sich der neue Investor innerhalb von rund drei Jahren für eine bauliche Entwicklung des Parkplatzes entscheiden, wäre der Vorgang erneut zu prüfen. Im Ergebnis wäre der Satzungsbeschluss der 3. Änderung denkbar.
2. Bei einer späteren Initiative muss damit gerechnet werden, dass die bestehenden Planunterlagen (teilweise) rechtlich überholt sind, nicht mehr vollständig weiterverwendet werden können und die Änderung des Bebauungsplanes in einem neuen Verfahren bei offenem Verfahrensausgang bearbeitet werden müsste.
3. Bei ausbleibender Initiative ist die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der 3. Änderung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zu beschließen. In diesem Fall gilt Bebauungsplan 622A2 - Haderslebener Straße - in der 2. Änderung mit Rechtskraft vom 17.05.1996 fort.

Da das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes nicht zum Satzungsbeschluss geführt werden konnte und eine Wiederaufnahme des Verfahrens nach derzeitigem Stand ungewiss ist, behält der Bebauungsplan 622A2 - Haderslebener Straße - in der 2. Änderung mit Rechtskraft vom 17.05.1996 zunächst weiterhin seine Gültigkeit.

Die BV Barmen und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen werden durch die vorliegende Berichtsdrucksache über den Sachverhalt und den vorläufigen Abbruch des 3. Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - informiert.

**Klimacheck**

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Die bestehende Situation ändert sich derzeit absehbar nicht, weil das Bebauungsplanverfahren angehalten wurde.

**Kosten und Finanzierung**

Keine.

**Zeitplan**

Keiner.

**Anlagen**

Anlage 01: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 622A2 - Haderslebener Straße - 3. Änderung (A-Beschluss)