

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	01.12.2021
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1685/21</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>02.12.2021</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.12.2021</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1239 - Sportplatz Nevigeser Straße - 1. Änderung des Bebauungsplans - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Antrag des Grundstückseigentümers auf Ausweitung der Baurechte im Mischgebiet

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – erfasst den Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Kuckelsberg 43c (teilweise) bis 45 im Osten, der nördlichen Grenze des Grundstückes der Mehrzwecksporthalle im Süden, der Nevigeser Straße zwischen der Höhe Einmündung Egenstraße und der Hausnummer 184 im Westen und der nördlichen Grundstücksgrenze der Gebäude Nevigeser Straße 184 und 186b sowie der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Gebäudes Nevigeser Straße 186 c und der südlichen Grenze Am Anschlag 96 im Norden – wie in der Anlage 01 und Anlage 02 kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1239 – Sportplatz Nevigeser Straße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 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 von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden

Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **Unterschrift**

Minas

## **Begründung**

Der B-Plan 1239 ist am 07.11.2018 rechtsverbindlich geworden. Wesentliches Ziel des Bebauungsplans war die Realisierung einer Mehrfachsporthalle für die Gesamtschule an der Kruppstraße sowie die Schließung einer Versorgungslücke bei der Nahversorgung im Stadtbezirk Katernberg. Durch die Veräußerung des städtischen Grundstücks konnten auch zwei Sportplätze (Stadionnebenplatz am Stadion Zoo und Nocken in Vohwinkel) mit Kunstrasen ausgestattet werden auf dem die Jugend des Wuppertaler Sportvereins eine neue und zeitgemäße Heimstätte finden konnte.

Diese Planungsziele sind mit der Einweihung der Mehrfachsporthalle sowie eines Lebensmitteldiscounters auch realisiert worden. Allgemein wurde die Entwicklung auf dem ehemaligen Sportplatz begrüßt, da so gleich mehrere Problemlagen gelöst werden konnten. Gegen die Baugenehmigung des Lebensmitteldiscounters ist jedoch eine Klage eingereicht worden. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat nun in einem Urteil die Baugenehmigung für den Lebensmitteldiscounter vor dem Hintergrund der Nachbarklage als fehlerhaft angesehen. Nach Ansicht des Gerichts sind die für die Baugenehmigung maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1239 fehlerhaft im Hinblick auf die Festsetzung des Mischgebietes. Ein Mischgebiet erfordert ein qualitativ und quantitativ ausgewogenes Verhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Dieses ist nach Ansicht des Gerichts nicht gegeben insbesondere aufgrund des Flächenumfangs des Lebensmitteldiscounters im Verhältnis zu den vorhandenen Wohnflächen. Dies bedeutet in der Konsequenz, dass die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans unwirksam sind und nicht anzuwenden sind.

Die juristische Einschätzung des Gerichts wird seitens der Planungsverwaltung nicht geteilt, so dass mittlerweile ein Antrag auf Zulassung zur Berufung vor dem Oberverwaltungsgericht Münster anhängig ist. Das Urteil ist daher noch nicht rechtskräftig. Die weitere Entwicklung im Zulassungsverfahren bleibt nun abzuwarten.

Der Grundstückseigentümer hat als eine weitere Reaktion auf das Urteil am 01.12.2021 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans 1239 gestellt. Dieser Antrag sieht vor, dass das Grundstück des großflächigen, sich als atypisch darstellenden Nahversorgers zukünftig eine erweiterte städtebauliche Ausrichtung erhalten soll. Kern des Antrags ist der Wunsch, das neu festzusetzende Mischgebiet mit einem großzügigeren Baufenster und einer höheren maximalen Gebäudehöhe (Aufstockung) auszustatten.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens soll eine Ausweitung der bisherigen Baugrenzen und die Erhöhung des bestehenden Lebensmitteldiscounters geprüft werden, um so ggf. noch weitere Baupotentiale zu ermöglichen. Damit wird auch die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan formulierte Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebiets zusätzlich gestützt. In der Begründung zum Satzungsbeschluss heißt es: *„Darüber hinaus ist eine im MI-Gebiet ergänzende Wohnnutzung möglich, die im Kontext zum städtebaulichen Umfeld steht.“* (Begründung, Kap. 6.1.2.1, S. 19).

Seitens der Planungsverwaltung wird diese Entwicklungsperspektive begrüßt. Zum einen entspricht sie dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. In diesem ist das

Ziel formuliert im Einzelhandelsbereich gemischt genutzte Immobilien zu entwickeln um eine größeren Nutzungsmischung zu erreichen und sensibler mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Zum anderen greift dies auch die aktuell hohe Nachfrage im Wohnbereich auf. Insbesondere in attraktiven Wohnlagen wie dem Katernberg ist dies eine Möglichkeit, um das Angebot an zeitgemäßem Wohnungen zu erhöhen.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren geändert werden, da keine Grundzüge der Planung betroffen sind. Die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) soll beibehalten werden. Es werden lediglich die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung angepasst.

Zur Klarstellung wird der Änderungsbereich auf das bisherige MI2 ausgeweitet um im Planverfahren ein einziges Mischgebiet zu entwickeln und die bislang vorhandenen Nutzungen (Fliesenfachmarkt mit Verlegung und Wohnnutzungen) zu sichern und ihnen eine planungsrechtliche Erweiterungsperspektive zu geben. Der Fliesenfachmarkt stellt eine mischgebietstypische Nutzung dar, die nach Einschätzung der Planungsverwaltung nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig wäre, da sie nicht der Gebietsversorgung dient. Damit wird der verkehrsgünstigen Lage an der Nevigeser Straße Rechnung getragen die in ihrem Verlauf auch durch diverse gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Auch der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan und seine geplante 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Es ist vorgesehen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über einen Aushang im Rathaus Barmen bzw. parallel im Internet durchzuführen. Unter Coronabedingungen kann so die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sichergestellt 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 Planänderung bezieht sich auf bereits bebaute bzw. mit Baurecht ausgestaltete Bereiche. Es ist vorgesehen, die bereits bebauten bzw. versiegelten Bereiche durch Ausweitung der Baufenster intensiver zu nutzen. Dadurch erfolgt keine weitere Versiegelung des Bodens und Fläche wird insgesamt effektiver genutzt. Durch Festsetzungen zur Dachbegrünung wird sichergestellt, dass es zu einer gewissen Rückhaltung von Niederschlagswasser kommt.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Grundstückseigentümer trägt die Kosten der Planung.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2022
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2023

## **Anlagen**

Anlage 01 – Geltungsbereich

Anlage 02 – Geltungsbereich mit Bebauungsplan