

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.06.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0699/25 öffentlich
Sitzung am Gremium Beschlussqualität 17.06.2025 BV Barmen Empfehlung/Anhörung 26.06.2025 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen Entscheidung		
Bebauungsplan 860 - Alter Markt / Höhne / Zwinglstrasse - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Änderung des Bebauungsplanes 860 zur Steuerung des aktuellen Baugeschehens.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 860 – Alter Markt / Höhne / Zwinglstrasse – erfasst einen Bereich zwischen Zwinglstraße, Alter Markt, Höhne, Rolingswerth, Heubbruch – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 860 – Alter Markt / Höhne / Zwinglstrasse – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Stadt liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes am Werth 20 vor. Es handelt sich hierbei aktuell um eine Baulücke nach dem Abriss des Ursprungsgebäudes vor ca. 9 Jahren. Vorgesehen ist nun die Errichtung eines Ladenlokals in eingeschossiger Bauweise. Um die Höhe der westlich angrenzenden Bebauung aufzunehmen, soll durch eine Wandscheibe ohne weitere Funktion diese Höhe aufgenommen werden, das eigentliche Gebäude ist deutlich niedriger. Die Bebauung hält das aktuell geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes 860 ein, der hier eine maximale II-Geschossigkeit vorgibt. Insoweit wäre auch eine nur I-geschossige Bauweise zulässig, da nicht zwingend II-Geschossig gebaut werden muss.

Der Bebauungsplan 860 aus dem Jahre 1990 hat insoweit die bestehende Gebäudestruktur aus dem damaligen Durchführungsplan 30 aus dem Jahr 1954 übernommen, der eine Abfolge von höheren und niedrigeren Gebäude vorsah und nach dem die Bebauung im Rahmen des Wiederaufbaus nach dem Krieg auch umgesetzt wurde.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist das nun geplante nur I-geschossige Gebäude nicht geeignet die bauliche Entwicklung der zentralen Innenstadtlage der Innenstadt von Barmen angemessen zu ergänzen. Die Barmer Innenstadt ist als eines der Hauptkerngebiete der Stadt Wuppertal festgelegt und insoweit auch zentraler Versorgungsbereich der Stadt. Kerngebiete bestimmen sich durch die Funktionen von Handel, Dienstleistungen, Verwaltungen und durch eine höhere bauliche Dichte.

Eine nur eingeschossige Bauweise führt zu einer Unterausnutzung dieses wichtigen Bereiches der Fußgängerzone, die seitens der Stadt nicht mitgetragen werden kann. Es ist insoweit städtebauliches Ziel hier eine möglichst hohe Ausnutzung zu erreichen und möglichst umfangreich kerngebietstypische und ergänzende Nutzflächen anzubieten. Diesem wird das beantragte Bauvorhaben nicht gerecht.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 860 soll deswegen nicht nur die maximale, sondern auch die minimale Geschossigkeit bzw. Bauhöhe festgelegt werden. Auch wenn am Werth 20 aufgrund der baurechtlichen Beschränkungen durch das bestehende Nachbargebäude Werth 22 nur eine II-Geschossige Bauweise möglich ist, so ist diese für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt dennoch von Bedeutung. Diesbezüglich zeigt sich entlang der Fußgängerzone, dass bedauerlicherweise noch weitere nur I-Geschossige Gebäude aus früheren Zeiten bestehen. Diese stehen jedoch nicht als vergleichbare Beispiele einer angemessenen Bebauung, sondern zeigen vielmehr die noch bestehenden stadtgestalterischen Missstände auf. Insoweit unternimmt die Stadt Wuppertal aber auch die private ISG-Barmen aktuell aufwändige Maßnahmen, um die Innenstadt Barmen attraktiver zu gestalten und als zentralen Punkt des städtischen Lebens zu erhalten. Hier ist u.a. die geförderte Qualitätsoffensive Innenstadt Barmen und die Akquirierung und Nutzung von Fördermitteln im Rahmen des ISEK Barmen, insbesondere für die Neugestaltung der Fußgängerzone Werth, zu nennen.

Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss soll der vorliegende Bauantrag zunächst für ein Jahr gemäß § 15 BauGB zurückgestellt werden, um der Gemeinde die Möglichkeit zur Bauleitplanung zu eröffnen.

Klimacheck

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

Auswirkungen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Durch die Neubebauung wird ein bereits baulich vorgeprägter Bereich neu genutzt. Es wird keine neue Bodenversiegelung erzeugt. Allerdings wird durch den Neubau ggf. CO₂ erzeugt (Baustoffe, Baubetrieb), dies kann aber durch nachhaltige Baustoffe sowie Dachbegrünung abgemildert werden. Insgesamt halten sich die Auswirkungen voraussichtlich in Waage.

Kosten und Finanzierung

Entfällt

Zeitplan

2. Quartal 2025	Aufstellungsbeschluss
1. Quartal 2026	Veröffentlichungsbeschluss
2. Quartal 2026	Satzungsbeschluss