

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Stephanie Kahrau
	Telefon (0202)	563 - 4809
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.01.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0081/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.06.2025	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 226 - Wilhelmring - 7. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 135B) - Veröffentlichungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Der Eigentümer der Grundstücke Neuenhofer Str. 32a und 32b hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt. Das derzeitige Mischgebiet (MI) soll zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert werden, um eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in die 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 - Wilhelmring - ein.
2. Der Entwurf des 7. Änderung des Bebauungsplans 226 - Wilhelmring- ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung (und einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 11. Mai 2020 den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelming – gefasst. Ziel des Verfahrens ist es, die derzeit im Planbereich des Bebauungsplans 226 als Mischgebiet (MI) festgelegte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwandeln. Die gewerbliche Nutzung der Grundstücke Neuenhofer Straße 32a und 32b wurde aufgegeben. Die Fläche soll künftig für den Wohnungsbau genutzt werden. Damit entfällt der letzte größere gewerbliche Anteil des Mischgebiets, wodurch der ursprünglich angestrebte gleichgewichtete Anteil zwischen Wohn- und Gewerbenutzung nicht mehr gegeben ist.

Die Stärkung der Wohnfunktion im Bereich des Wilhelming wird von der Stadt Wuppertal befürwortet, da dringend innerstädtische Flächen zu Wohnzwecken benötigt werden. Gleichzeitig ist mit der Änderung des Planungsrechts zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) der Ausschluss bestimmter Gewerbeeinrichtungen und damit eine Anpassung des ursprünglichen Planungsgedankens verbunden. Konkret setzt sich die „Stadtteilbezogene Gemengelagekonzept – Pilotuntersuchung Cronenberg“ (VO/1113/08) mit der Koordinierung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen auseinander. Im Teilplan 2 – Hahnerberg wird dabei auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans 226 – Wilhelming – thematisiert. Das Konzept kommt zu der Aussage, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe „keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszone bilden“ und daher eine Umnutzung unbedenklich ist. Dies wurde durch die Fachdienststellen der Stadt Wuppertal nochmal bestätigt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll zudem genutzt werden, dass im nördlichen Bereich festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet zu ändern, um der in den letzten Jahrzehnten erfolgten Veränderung der tatsächlichen Nutzung Rechnung zu tragen. Kleinsiedlungsgebiete dienen gem. § 2 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Da die Gartennutzung heute vorwiegend der Erholung bzw. der Freizeitnutzung dient, ist eine Anpassung des Baugebietes zu einem Allgemeinen Wohngebiet sinnvoll.

Der städtebauliche Entwurf für die Umnutzung des gewerblich genutzten Grundstücks Neuenhofer Straße 32a und 32b sieht vor, an der Neuenhofer Straße ein Mehrfamilienhaus sowie im hinteren Bereich Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zu errichten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Neuenhofer Straße aus. Die Bestandsbebauung im Geltungsbereich der 7. Änderung wird planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Stichtagsregelung des Ratsbeschlusses (VO/1087/23/1-A) fällt der Planbereich nicht unter den Ratsbeschluss zum öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der Projektentwickler hat jedoch angekündigt, im Planbereich die Möglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau zu prüfen.

Der Flächennutzungsplan weist für die Fläche Wohnbaufläche und Mischgebiet aus. Im Zuge der Flächennutzungsplanberichtigung soll künftig der gesamte Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden (Flächennutzungsplanberichtigung 135B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bleibt damit gewahrt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 15. Juni bis zum 24. Juli 2020 statt. Die Öffentlichkeit wurde vom 17.08. bis 04.09.2020 über die Planung informiert. Dabei gingen insbesondere Hinweise zum Baumbestand auf dem Grundstück Neuenhofer Straße 32b sowie zur geplanten Gebäudehöhe in Bezug auf die Nachbarbebauung ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in Anlage 04 gewürdigt.

Das Verfahren konnte nach einem Eigentümerwechsel und vollständigen Gutachten weitergeführt werden, so dass jetzt der Veröffentlichungsbeschluss gefasst werden kann.

Klimacheck

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

☒ neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Der Bebauungsplan fördert die Innenentwicklung und nutzt die bestehende Infrastruktur aufgrund der guten Lage und Anbindung optimal. Ziel des Verfahrens ist u.a. die Sicherung der Bestandsbebauung, die an die aktuellen Vorgaben der Baunutzungsverordnung angepasst wird. Zukünftig wird die Versiegelung im Änderungsbereich aufgrund neuer Regelungen zur Grundflächenzahl nur in reduziertem Umfang zulässig sein.

Zur Förderung des Klimaschutzes wurden zusätzlich Maßnahmen wie eine begrünte Vorgartenzone, Dachbegrünungen auf Dächern von Gebäuden und Garagen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Bodenbeläge integriert. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren und den Bestand nachhaltig zu verbessern.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

Veröffentlichung	III. Quartal 2025
Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2025
Rechtskraft	I. Quartal 2026

Anlagen

- Anlage 01 Geltungsbereich
- Anlage 02 Begründung
- Anlage 03 Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 04 Würdigung
- Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung
- Anlage 06 Bebauungsplanentwurf