STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität Ressort 105 - Bauen und Wohnen Stephanie Kahrau 563 - 4809 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum: **Drucks.-Nr.:**	17.09.2025 **VO/0846/25** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.12.2025	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
04.12.2025	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Empfehlung/Anhörung**
11.12.2025	**Hauptausschuss – und Personalausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
15.12.2025	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 226 - Wilhelmring -
7. Änderung des Bebauungsplanes
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 135B)
- Satzungsbeschluss -

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 insgesamt zu der 7. Änderung des Bebauungsplan 226 – Wilhelmring – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes 226 – Wilhelmring – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Ohrndorf

Begründung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 26. Juni 2025 den Veröffentlichungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplans 226 – Wilhelmring – 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 Wilhelmrings 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 – Wilhelmring – thematisiert. Das Konzept kommt zu der Aussage, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe „keine nennenswerten räumlichen Schwerpunkte oder Verdichtungszonen 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 wird künftig der gesamte Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (Flächennutzungsplanberichtigung 135B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bleibt damit gewahrt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 04. August bis zum 12. September 2025 statt. Während dieser

Zeit sind keine planungsrechtlichen Stellungnahmen eingegangen, so dass jetzt der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

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
Rechtskraft I. Quartal 2026

Anlagen
Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Begründung
Anlage 03 Festsetzungen und Hinweise
Anlage 04 Abwägung
Anlage 05 Flächennutzungsplanberichtigung
Anlage 06 Bebauungsplan