

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Robin Fley +49 202 563 4596 robin.fley@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.03.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/1138/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.04.2026	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
30.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Bebauungsplan 70 - Hildener Str. / Westring - 3. Änderung - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Überprüfung der Festsetzungen in den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf Nebenanlagen, Einfriedungen und Stellplätzen.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 70 – Hildener Str. / Westring – erfasst einen Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche zur Bundesautobahn 46 im Osten, dem Westring im Süden sowie der Wohnbebauung im Westen, die durch die dort festgesetzte Verkehrsfläche entlang der Grünfläche abgegrenzt wird – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 70 – Hildener Str. / Westring – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Bebauungsplan 70 – Hildener Straße / Westring – wurde am 01.09.1967 rechtskräftig. Das Areal ist mittlerweile vollständig bebaut. In den letzten Jahren kam es im Geltungsbereich zu diversen Verstößen gegen geltendes Planungsrecht. So wurden u.a. Stellplätze in der zu begrünenden Vorgartenzone, Einfriedungen zum Nachbarn sowie Pools und Gartenhäuser auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Diese baulichen Anlagen sind gem. dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig.

Insgesamt ergeben sich aus den bisherigen Verstößen und Befreiungen drei zentrale Punkte, die in einem Änderungsverfahren aufgegriffen werden sollen.

Einfriedungen

Einfriedungen in der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstückszone sind derzeit durch den Bebauungsplan nicht zulässig. In der Vergangenheit lief ein Klageverfahren zu einem ablehnenden Bescheid. Der Antrag auf Befreiung sah die Errichtung einer 2,20 m hohen Zaunanlage mit Sichtschutz vor. Im Klageverfahren konnte sich über einen gerichtlichen Vergleich auf Einfriedungen bis zu 1,60 m und geschlossene Zäune bis 1,20 m geeinigt werden. Die Maße sind im Änderungsverfahren aufzunehmen und auf den gesamten Änderungsbereich zu übertragen.

Nebenanlagen

Der Bebauungsplan ist hinsichtlich Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Grundstückszone sehr restriktiv und erlaubt keine Nebenanlagen. Dies ist nicht zeitgemäß. Es wurden bereits Befreiungen zur Errichtung von Gartenhäusern sowie Pools erteilt. In der neu zu definierenden nicht überbaren Grundstücksfläche sollen nun im Änderungsverfahren Nebenanlagen durch Angabe einer Grundfläche ermöglicht werden. Die Höhe der Grundfläche soll dabei die bereits genehmigten Nebenanlagen berücksichtigen.

Neuordnung und Ergänzung von Stellplätzen

Im Bebauungsplan werden Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die ursprüngliche planerische Konzeption sah eine aufgelockerte und begrünte Einfamilienhaussiedlung vor. Die Stellplätze wurden zur damaligen Zeit an verschiedenen Bereichen innerhalb des Wohngebietes gruppiert geplant und auch so realisiert.

Obwohl der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 stammt, entsprechen die zugrunde liegenden Festsetzungen dem aktuellen Zeitgeist städtebaulicher Gestaltung. Begrünte Vorgärten sind sowohl im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild als auch auf die Klimaanpassung (Entwässerung, Hitzeentwicklung) zu befürworten. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass durch die Errichtung eines Stellplatzes im privaten Raum des Vorgartens häufig auch öffentliche Parkplätze entfallen und die Verkehrssicherheit durch die ungeordnete Anlegung privater Stellplätze für zu Fuß gehende beeinträchtigt wird.

Gleichwohl hat durch die individuelle Motorisierung auch der PKW-Bestand in den Wohngebieten signifikant zugenommen, so dass der Bedarf entsteht, diese auf privaten Grundstücken unterzubringen, was dort jedoch häufig nicht zulässig ist. Daher ist im nun zu ändernden B-Planverfahren eine Lösung zu finden, die sowohl dem ursprünglichen Leitgedanken des Plans als auch den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung vor Ort ausreichend Rechnung trägt.

Planerische Aufgabe ist es daher, geeignete Orte zu identifizieren, in denen eine maßvolle Zulässigkeit des ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken ermöglicht wird ohne negative städtebauliche Entwicklungen zu begünstigen. Dabei sollen die unterschiedlichen Interessen (begrünte Vorgärten, Errichtung von Stellplätzen) berücksichtigt werden, so dass insgesamt der Versuch unternommen wird, in städtebaulich unkritischen Bereichen eine größere Zulässigkeit von Stellplätzen zu ermöglichen.

Klageverfahren

Hinsichtlich der Errichtung von Stellplätzen in den Vorgartenzonen läuft derzeit ein Klageverfahren gegen den Ablehnungsbescheid zur Errichtung von Stellplätzen. Auf Basis der vom Ressort 104 - Straßen und Verkehr - genehmigten Bordsteinabsenkung wurde fälschlicherweise angenommen, dass der Stellplatz in der Vorgartenzone ebenfalls genehmigt sei. Hierfür wäre jedoch eine gesonderte baurechtliche Genehmigung erforderlich gewesen für die aber derzeit keine baurechtliche Genehmigungsgrundlage besteht. Auch hinsichtlich Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kam es in der Vergangenheit vereinzelt zu einigen Verstößen aufgrund der Errichtung von Gartenhäusern oder Pools. Zu den Nebenanlagen gehören auch Einfriedungen.

Formelles Planverfahren

Die 3. Änderung soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Durch die Änderung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter. 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 § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer Bürgerdiskussion stattfinden.

Regelmäßig sind die sich aus älteren Baunutzungsverordnungen vor 1990 bietenden baurechtlichen Möglichkeiten weitaus großzügiger als nach der aktuell geltenden Rechtslage. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO (2017) im Änderungsbereich reduziert sich die zulässige Grundfläche (GRZ) der Nebenanlagen. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sind nun auf die Grundfläche anzurechnen (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung durch diese Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf 50 % beschränkt. Die Auswirkungen der Anwendung der aktuellen BauNVO auf die zulässige Grundfläche (GRZ) ist zu prüfen. Gegebenenfalls sind Änderungen vorzunehmen, wenn Stellplätze oder Nebenanlagen aufgrund der Berechnung der GRZ nicht genehmigungsfähig wären.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Die jetzigen Festsetzungen im Bebauungsplan sehen begrünte Vorgärten vor und schließen Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche aus. Je nach Festsetzung im Verfahren wird sich der Grad der Versiegelung auf diesen Flächen leicht erhöhen. Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind durch den geringen Eingriff nicht zu erwarten. Durch die geänderten Rechtsgrundlagen auf die neue BauNVO ergeben sich ggfls. weniger versiegelte Flächen.

Kosten und Finanzierung

Durch das Bebauungsplanverfahren fallen nach aktuellem Stand keine Kosten an.

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	II. Quartal 2027
Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2027
Rechtskraft	I. Quartal 2028

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich der 3. Änderung zum Bebauungsplan 70