

**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	Astrid Gronemeier 563 7492 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.08.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0505/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.09.2026	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
17.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Bebauungsplan 1264 - Boltenberg - (mit Flächennutzungsplanänderung 108) - Veröffentlichungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung des Gebietscharakters und Anpassung vorhandener Baurechte

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Boltenberg - wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig verkleinert und erfasst nun einen Bereich zwischen dem Rutenbeckerweg im Westen, der L74 und L418 im Süden, der Straße Zur Waldesruh im Südosten, des Boettingerweges im Nordosten, dem Stadion am Zoo und der Wupper im Norden – wie in der Anlage 05 näher kenntlich gemacht.
2. 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 den Bebauungsplan 1264 - Boltenberg - ein.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1264 - Boltenberg - ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung (und einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Boltenberg hatte sich ähnlich wie die Königshöhe und das Zooviertel mit zunehmender Industrialisierung zu einem bevorzugten Villengebiet entwickelt. Namhafte Fabrikanten wie Hugo Baum ließen sich großzügige Villen auf üppigen Grundstücken auf dem Boltenberg bauen. Einige bestehen nach wie vor. Die Villa Gustav Baum (Zur Waldesruh 45) wird beispielsweise von der Firma Vorwerk als Tagungsort genutzt. Das Haus Gebhard (Zur Waldesruh 141) wurde 1922/23 errichtet. Aufgrund ihrer historischen Bedeutung und des Gesamtzustandes stehen somit auch einige plangebietsinterne Villen unter Denkmalschutz (Zur Waldesruh 24, 30, 34, 36, 38, 45 sowie An der Waldau 26).

Für den Bereich Boltenberg im Stadtbezirk Elberfeld-West gelten aktuell die Bebauungspläne 616/1 und 616/2. In dem Jahr 2009 wurden Änderungsverfahren für beide Pläne eingeleitet, um auf aktuelle bauliche Entwicklungen – Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern im Gebiet – sowie aufgeworfene denkmalschutzrechtlichen Fragestellungen zu reagieren.

Folgende Aufstellungsbeschlüsse wurden gefasst:

- 2. Änderung des Bebauungsplanes 616/1; VO/0537/09 beschlossen am 29.09.2009.
- 4. Änderung des Bebauungsplanes 616/2; VO/0257/09 beschlossen am 16.06.2009.

Beiden Planverfahren wurde nur eine geringe Priorität im Arbeitsprogramm eingeräumt. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2009 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Juni 2011 kamen die Verfahren praktisch zum Erliegen. Erst durch die Planungen des Bundes/Landes zum Ausbau der A46 bzw. der L419 und deren Auswirkungen auf die Lärmsituationen in den angrenzenden Baugebieten wurde die Bearbeitung der Verfahren wieder aufgenommen.

Mit dem neuen Bebauungsplan 1264 soll vornehmlich der villenartige Charakter des gesamten Gebietes „Boltenberg“ in seiner durchmischten Gebäudestruktur (Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) bestandschützend erfasst werden, da eine einseitige Entwicklung des Siedlungsbereiches durch eine verstärkte Mehrfamilienhausbebauung städtebaulich nicht gewünscht ist. Zudem sollen aus siedlungshistorischer Sicht bestehende Villen bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Hier handelt es sich u. a. um die Bebauung der Grundstücke Zur Waldesruh 141-145 sowie 131 und 133. Das Gebäude Zur Waldesruh 141-145 (Villa Gebhard; Architekt Friedrich Siepermann) aus dem Jahr 1922 stellt ein erhaltenswertes Beispiel des englischen Landhaustils¹ dar. Laut Aussage des Eigentümers stammen auch die beiden anderen Gebäude aus dem Entwurf des Architekten Siepermann, eines bedeutenden Architekten seiner Zeit, der auch im Briller Viertel und im Zoo-Viertel mehrfach vertreten ist.

Der Bebauungsplan übernimmt weitestgehend die Grundstruktur der beiden Altpläne. Hinzu kommen die neu geplanten Regelungen zur:

- Steuerung der Anzahl der Wohnungen über die Grundstücksgröße, um eine verträgliche Siedlungsdichte sicherzustellen
- Schaffung von Baurecht für Bestandsgebäude, die bislang kein Baurecht hatten
- Erweiterung von Baurechten an geeigneten Stellen
- Reduzierung von Baurechten, wo es aus Denkmalschutzgründen erforderlich ist

¹ Der Aufbruch 1900, Mahlberg und Nußbaum, Müller+Busmann Verlag, 2008

- Reduzierung einer Wohnbaufläche aufgrund des geltenden Landschaftsschutzes
- Überprüfung von festgesetzten Bäumen unter städtebaulichen Gesichtspunkten
- Festsetzung der Sambatrasse analog des geltenden Flächennutzungsplanes
- Sowie diverse kleinere Anpassungen und Korrekturen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahrens 1264 – Boltenberg wurde am 06.02.2020 gefasst. Zum Bebauungsplan erfolgte

- die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.03 bis 19.03.2021 und
- die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung vom 01.03 bis 26.03.2021.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss werden zwei kleinere Flächen aus dem Geltungsbereich herausgenommen (siehe Anlage 05) und der Aufstellungsbeschluss für diese Bereiche aufgehoben. Für beide Flächen wird die bestehende Nutzung (Sambatrasse und Böschungsbereich in Richtung Wupper) auch zukünftig erhalten. Die Notwendigkeit in diesen Bereichen planerische Festsetzungen zu treffen besteht nicht.

Somit sind die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 616/1 und 616/2 identisch mit dem des Bebauungsplanes 1264.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
	Erhalt und Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur	
Planerische Absicherung vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen, Waldbereichen und bedeutsamer gärtnerischer Bereiche	Keine Erhöhung des Versiegelungsgrades	
Im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachbegrünung, begrünten Vorgärten und der Beschaffenheit von offenporigen Stellplatzflächen vorgesehen. Diese Regelungen haben einen positiven Effekt auf die Niederschlagsentwässerung,		

der Verbesserung des Kleinklimas sowie auf den Umgang mit der Starkregengefährdung. Aus stadtklimatischer Sicht können mit diesen Maßnahmen die im Plangebiet vorhandenen klimatischen Bedingungen mindestens erhalten sowie ein sinnvoller Beitrag im Sinne der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes erreicht werden.		
--	--	--

Mittels des Bebauungsplanverfahrens 1264 soll das bestehende Wohngebiet in seiner derzeitigen Struktur erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

- III. Quartal 2026 Veröffentlichungsbeschlussbeschluss
- IV. Quartal 2026 Veröffentlichung (ehemals Offenlage)
- I. Quartal 2027 Satzungsbeschluss
- II. Quartal 2027 Rechtskraft
(nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung 108)

Anlagen

- 01 Würdigung der Stellungnahmen
- 02 Begründung
- 03 Umweltbericht
- 04 Bebauungsplanentwurf
- 05 Übersicht: Reduzierung des Geltungsbereichs