

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

|                                                                                                                                 |                                                                                    |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                                                                         | Geschäftsbereich                                                                   | GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität                  |
|                                                                                                                                 | Ressort / Stadtbetrieb                                                             | Ressort 105 - Bauen und Wohnen                              |
|                                                                                                                                 | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>E-Mail                                          | Michael Falk<br>563 5409<br>Michael.Falk@stadt.wuppertal.de |
|                                                                                                                                 | Datum:                                                                             | 08.05.2026                                                  |
| <b>Drucks.-Nr.: VO/0573/26</b><br>öffentlich                                                                                    |                                                                                    |                                                             |
| Sitzung am                                                                                                                      | Gremium                                                                            | Beschlussqualität                                           |
| <b>16.06.2026</b>                                                                                                               | <b>BV Oberbarmen</b>                                                               | <b>Empfehlung/Anhörung</b>                                  |
| <b>02.07.2026</b>                                                                                                               | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing</b> | <b>Entscheidung</b>                                         |
| <b>Bebauungsplan 1304 – Nördlich Olga-Heubeck-Weg -<br/>(mit Flächennutzungsplanänderung 174)<br/>- Aufstellungsbeschluss -</b> |                                                                                    |                                                             |

**Grund der Vorlage**

Schaffung von Planungsrecht für Wohnbauflächen

**Beschlussvorschlag**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1304 – Nördlich Olga-Heubeck-Weg – erfasst einen Bereich zwischen Olga-Heubeck-Weg, Gennebrecker Straße und Schellenbecker Straße - wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1304 – Nördlich Olga-Heubeck-Weg – wird für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 174 – Nördlich Olga-Heubeck-Weg – erfasst einen Bereich zwischen Olga-Heubeck-Weg, Gennebrecker Straße und Schellenbecker Straße - wie in der Anlage 3 näher kenntlich gemacht.
4. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 174 wird für den unter Punkt 3. genannten Geltungsbereich beschlossen.

**Unterschrift**

Ohrndorf

## **Begründung**

### Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 17.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am Ortsrand im Quartier Nächstebreck-West im Stadtbezirk Wuppertal-Oberbarmen. Die Fläche grenzt im Süden an eine Mehrfamilienhausbebauung mit punktuell gewerblich eingestreuten Strukturen (Gemengelage mit Schwerpunkt Wohnen) am Olga-Heubeck-Weg. Östlich und nordwestlich liegen großzügige Kleingartenanlagen. Im Norden folgen kleinteilige wohnbauliche Strukturen, in Form von verdichteten und aufgelockerten Einfamilienhausbebauungen.

Die Fläche selbst ist bislang landwirtschaftlich und als Grünanlage genutzt.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Die Autobahnanschlussstelle Wuppertal-Wichlinghausen (A46) ist in ca. 1,2 km erreichbar. Auch die Nordbahntrasse als Anbindung an das überregionale Radwegenetz und Teil des Bergischen Panorama-Radweges ist lediglich ca. 1 km entfernt. Die Bushaltestelle Schimmelsburg ist direkt am Olga-Heubeck-Weg gelegen. Die zwei südlich liegenden Nahversorgungszentren „Wichlinghauser Markt“ als auch „Weiher Str./Am Diek“ liegen in ca. 1 km Entfernung zum Standort.

### Anlass der Planung

Die Fläche Olga-Heubeck-Weg ist mit der 1. Änderung des RPD auf Wunsch des Rates der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss 26.09.2019 -Stellungnahme) als neue ASB-Reservefläche für Wohnen im Regionalplan 2020 dargestellt worden. Nach Einschätzung der Bezirksregierung handelt es sich in Verbindung mit dem bestehenden Allgemeinen Siedlungsbereich um eine langfristig gesehen sinnvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches. Im Konzept "Neue Wohnbauflächen für Wuppertal" (2020) liegt die Fläche auf Rang 6.

Zusätzlich hat der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung am 13.06.2023 mit der VO/0534/23 beauftragt, für drei Wohnbaupotentialflächen von erheblichem Umfang die Vorbereitung für Aufstellungsbeschlüsse bis zum Ende des dritten Quartals 2023 abzuschließen.

Diesem Auftrag folgend hat R101.1 alle größeren Wohnbaupotentialflächen (Kriterium: > 50 WE) bewertet, bei denen noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt. Überwiegend handelt es sich um Wohnbauflächen aus dem FNP 2005 und ASB-Flächen aus der Regionalplanänderung 2020. In einem mehrstufigen Prozess wurden 7 priorisierte Flächen ausgewählt. Eine dieser Flächen ist die Potentialfläche „Olga-Heubeck-Weg“ in Oberbarmen.

Zudem hatte die Eigentümerin der Flurstücke 101, 200 und 203 (Flur 409, Gemarkung Nächstebreck) die Entwicklungs-/ Verkaufsbereitschaft Anfang 2024 geäußert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren 1304 und der parallel einzuleitenden 174. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Potentialfläche erfasst.

### Entwicklungsziele

Infrastrukturell als auch verkehrlich (Versorgungsbereiche, ÖPNV-Haltepunkt, Schuleinrichtung etc.) verfügt die Fläche über Gunstfaktoren, weshalb aus siedlungsstruktureller, aber auch aus topografischer Sicht die Fläche gut für eine wohnbauliche Nutzung geeignet ist.

Es soll vorzugsweise im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Lediglich am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine kleinteiligere Bebauung, in Form von individuellem Wohnungsbau vorstellbar, da sich die Fläche hier zum Landschaftsraum öffnet.

Zum südlichen Rand hin soll die Bebauung mit Rücksicht auf das Baugebiet am Olga-Heubeck-Weg in der Höhe abnehmend gestaffelt werden.

Die Möglichkeit einer Erschließung von der Gennebrecker Str. (südlich des Kurvenbereiches) aus, als auch eine Teilerschließung über die vorhandene Zuwegung zu den Bestandsgebäuden (Gennebrecker Str. 23) nördlich der Fläche, ist zu prüfen.

Zum vorhandenen Bachlauf an der südlichen Gebietsgrenze ist Abstand zu halten. Fließwege und Staubereiche gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal sind zu beachten. Insbesondere bei der Entwässerungsplanung ergeben sich Untersuchungsbedarfe zu den vorherrschenden Bodenverhältnissen, dem Gewässer „Beek im Allenkotten“ und wasserwirtschaftlichen Belangen im Unterlauf.

Im Sinne des Klimaschutzes ist ein hoher energetischer Standard anzustreben, indem der Wärmebedarf der Gebäude minimiert wird und die Potentiale von Solarenergie ausgeschöpft werden.

### Planungsrechtliches Verfahren

Das Planverfahren wird im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt für das Gebiet allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) fest.

Der von der Bezirksregierung Düsseldorf genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) mit Rechtswirksamkeit vom 17.01.2005 stellt das Plangebiet im Nordwesten ca. zur Hälfte als Grünfläche (Parkanlage) dar. Die südöstliche Hälfte des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der südöstlichen Ecke des Plangebiets ist zudem eine Richtfunkstrecke dargestellt. Der FNP soll im Wege des Änderungsverfahrens in die Darstellung von Wohnbauflächen geändert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 388 – Reppkotten-Markland – mit Rechtskraft vom 25.08.1972 setzt im nord-westlichen Teil ein Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, Sport- und Spielplätze sowie Anlagen für gesellschaftliche, jugendpflegerische, altenfürsorgerische und soziale Einrichtungen mit dazugehörigen Anlagen und Nebenanlagen“ fest. Dieser soll durch den vorliegenden neuen Bebauungsplan 1304 überplant werden.

### **Klimacheck**

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

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die das neue Wohngebiet werden bestehende Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft zusätzlich versiegelt. Zum Ausgleich des Vegetationsverlustes sollen Dachflächen mindestens extensiv begrünt werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Für die Stadt Wuppertal entstehen keine investiven Kosten. Die Stadt schließt mit dem Projektentwickler einen städtebaulichen Vertrag, der eine Beteiligung der Stadt an den dem Projektträger entstehenden Kosten ausschließt.

## **Zeitplan**

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| III. Quartal 2026 | Aufstellungsbeschluss      |
| III. Quartal 2028 | Veröffentlichungsbeschluss |
| I. Quartal 2029   | Satzungsbeschluss          |
| II. Quartal 2029  | Rechtskraft                |

## **Anlagen**

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| Anlage 01 | Geltungsbereich des Bebauungsplans    |
| Anlage 02 | Luftbild                              |
| Anlage 03 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan    |
| Anlage 04 | Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung |