

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Christiane Claßen 6616 Christiane.classen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0581/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.06.2026	BV Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Beschluss zur wohnbaulichen Arrondierung Hardtplätzchen im Rahmen des § 246e BauGB		

Grund der Vorlage

Schaffung der Voraussetzungen für eine maßvolle Arrondierung des Ortsteils Hardtplätzchen im Bezirk Langerfeld-Beyenburg durch Einbringung des Baugesuchs in den Fachausschuss

Beschlussvorschlag

1. Der Zielsetzung einer maßvollen wohnbaulichen Erweiterung des Ortsteils Hardtplätzchen im Rahmen des § 246e BauGB („Baturbo“) wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit den Grundstückseigentümer/innen die Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung zu konkretisieren.
3. Grundlage der weiteren Bearbeitung soll eine einreihige, landschaftsverträgliche und am Ortsbild orientierte Bebauung sein.
4. Die näheren Anforderungen, die über die rechtlichen Regelungen der Landesbauordnung NRW und der obligatorischen Fachgesetze hinaus gehen, sollen zusammen mit einer Bauverpflichtung der Antragsteller/innen über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Mit der Drucksache VO/0938/25 wurde ein Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbau-Turbo“) in Wuppertal gefasst. In besonderen Fällen soll demnach ein Baugesuch im zuständigen Fachausschuss eingebracht werden. Dies ist im Falle der Wohnbaupotenzialfläche Hardtplätzchen aufgrund ihrer Lage am Übergang zwischen bestehender Ortslage und Landschaftsraum der Fall.

Ausgangssituation

Insgesamt besteht weiterhin ein hoher Neubaubedarf von Wohnungen in Wuppertal. Vorrangiges Ziel bleibt die Nutzung der Innenentwicklungspotenziale. Gleichzeitig besteht jedoch die Notwendigkeit, ergänzend weitere geeignete Wohnbaupotenziale im Stadtgebiet zu aktivieren, die im Flächennutzungsplan (FNP) und / oder Regionalplan Düsseldorf (RPD) eine Bebauung grundsätzlich ermöglichen, sofern diese städtebaulich verträglich entwickelt werden können.

Die Eigentümer/innen der Wohnbaupotenzialfläche Hardtplätzchen (vgl. Anlage01_Steckbrief) sind mit der Bereitschaft an die Verwaltung herangetreten, ihre Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Potenzialfläche befindet sich unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortslage Hardtplätzchen zwischen den Hausnummern Hardtplätzchen 16 und 42. Im FNP 2005 ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Anlage02_FNP-Auszug). Im Norden wird die Fläche durch die Straße Hardtplätzchen begrenzt, im Süden durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Historische Siedlungsentwicklung

Die Siedlung Hardtplätzchen stellt einen historisch gewachsenen Ortsteil dar. Bis 1918 standen hier lediglich vereinzelte Häuser und Hofanlagen. Die wesentliche Siedlungserweiterung erfolgte insbesondere in den 1960er-Jahren.

Die heutige Ortslage ist überwiegend ohne förmliche Bebauungsplanung organisch entstanden und weist eine aufgelockerte, durchgrünte Einzelhausstruktur auf.

Mit Beschluss vom 14.11.2005 wurden für den Siedlungsbereich Hardtplätzchen eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen (vgl. VO/0837/05 und Anlage03_Innenbereichssatzung). Dabei wurde der Ortsteil ausdrücklich als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ mit organischer Siedlungsstruktur eingeordnet.

Nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung erfolgten zahlreiche Nachverdichtungen innerhalb der Ortslage, sodass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale inzwischen weitgehend ausgeschöpft sind. Die Siedlungsentwicklung innerhalb des bestehenden Innenbereichs ist damit heute praktisch abgeschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung

Bereits im Jahr 2002 stand im Raum, den Siedlungsbereich maßvoll weiterzuentwickeln. Diese begonnene Planung konnte aber bislang nicht umgesetzt werden. So wurde die eingeleitete Ergänzungssatzung (siehe VO/0837/05) zur Einbeziehung auch dieser avisierten Flächen in den Innenbereich aufgrund fehlender personeller Kapazitäten letztendlich nicht weitergeführt. Die grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Bereich Hardtplätzchen – dokumentiert durch den FNP – blieb hiervon jedoch unberührt.

Mit der am 30.10.2025 durch die BauGB-Novelle („Wohnungsbau-Turbo“) rechtskräftig gewordenen Sonderregelung des § 246e BauGB steht nun ein neues planungsrechtliches

Instrumentarium zur Verfügung, das eine beschleunigte Entwicklung ohne Durchführung eines förmlichen Satzungs- bzw. Bebauungsplanverfahrens ermöglicht.

Die Verwaltung beabsichtigt daher, über die Regelungen des § 246e BauGB eine maßvolle wohnbauliche Erweiterung des Ortsteils Hardtplätzchen zu ermöglichen.

Vorgesehen ist eine kleinteilige, landschaftsverträgliche und am Ortsbild orientierte Ortsrandarrondierung in Form einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung (vgl. Anlage04_Entwurfsskizze).

Die geplante Entwicklung stellt keine neue Siedlungseinheit dar, sondern eine Fortführung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur entlang der bestehenden Erschließungsstraße. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich

- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Gebäudehöhen
- Dachlandschaft
- Grünstruktur
- und Freiraumgestaltung

an der vorhandenen Umgebungsbebauung und Wohnnutzung orientieren.

Der durchgrünte und landschaftsbezogene Charakter des Ortsteils soll erhalten bleiben.

Fachliche Einschätzungen der beteiligten Dienststellen

Im Rahmen einer verwaltungsinternen Vorprüfung wurden die betroffenen Fachbehörden beteiligt. Grundsätzliche Ausschlussgründe gegen die geplante wohnbauliche Arrondierung wurden dabei nicht vorgetragen. Die Umsetzung der Planung erfordert jedoch die Berücksichtigung verschiedener fachlicher Anforderungen.

Bezüglich der naturräumlichen Gegebenheiten wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche sich überwiegend als strukturarmes Grünland bzw. magere Wiesenfläche darstellt. Erhaltenswerte Heckenstrukturen sowie einzelne Bäume im nordwestlichen Teil der Fläche sollen nach Möglichkeit gesichert und ergänzt werden (vgl. Anlage05_Luftbild 2024). Darüber hinaus ist eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

Die wasserwirtschaftlichen Fachdienststellen weisen insbesondere auf die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge hin. Aufgrund der topographischen Situation sind ein Entwässerungskonzept, ein hydrogeologisches Gutachten, ein Überflutungsnachweis sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Bereich Hardtplätzchen bereits heute über abflusslose Sammelgruben. Seitens der Fachbehörden wurde bestätigt, dass eine entsprechende Grubenlösung grundsätzlich weiterhin zulässig ist.

Seitens der Verkehrsplanung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Entwicklung. Die vorhandene Erschließungssituation wird als etabliert eingeschätzt. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob ergänzende Ausweichstellen erforderlich sind.

Aus Sicht des Bodenschutzes wurde darauf hingewiesen, dass die Böden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung naturnah ausgeprägt und schützenswert sind. Deshalb ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung wurden Maßnahmen wie eine Dach- und Fassadenbegrünung, wasserdurchlässige Bodenbeläge, Regenwasserrückhaltung sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen empfohlen.

Die Löschwasserversorgung ist im Gebiet gewährleistet.

Die erforderlichen fachlichen Untersuchungen und Nachweise sollen im weiteren Verfahren durch die Grundstückseigentümer/innen erbracht werden.

Städtebaulicher Vertrag / Qualitätssicherung

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen aus den Fachplanungen soll vor Umsetzung der Maßnahme ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. In ihm wird zum einen eine Bauverpflichtung der Antragsteller/innen vereinbart (vgl. Grundsatzbeschluss VO/0938/25), zum anderen werden insbesondere folgende städtebauliche Aspekte geregelt werden:

- Begrenzung der Bebauungsdichte,
- offene Bauweise,
- Ortsrandeingrünung,
- Begrenzung versiegelter Flächen,
- Regenwasserbewirtschaftung,
- Starkregenvorsorge,
- Entwässerungsmaßnahmen,
- Bodenschutzmaßnahmen,
- landschaftsverträgliche Einfriedungen,
- sowie weitere Anforderungen an die Gestaltung der Bebauung und Freiflächen.

Weiteres Vorgehen

Mit dem Zielbeschluss soll zunächst die grundsätzliche politische Zustimmung zu der wohnbaulichen Entwicklung erfolgen.

Im Anschluss sollen durch die Grundstückseigentümer/innen die erforderlichen Fachgutachten, insbesondere

- Entwässerungskonzept,
- hydrologisches Gutachten,
- Bodenschutzkonzept

erarbeitet werden.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen sowie weiterer fachlicher Abstimmungen wird das als Anlage04_Entwurfsskizze beigefügte Bebauungskonzept überarbeitet und Regelungen für den städtebaulichen Vertrag definiert.

Klimacheck

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

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die wohnbauliche Entwicklung kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen auf bislang unbebauten Flächen. Die Fläche ist jedoch bereits seit dem FNP 2005 als Wohnbaufläche dargestellt und damit grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Durch die geplante kleinteilige und einreihige Bebauung sowie ergänzende Regelungen zur Begrünung, Entwässerung und Starkregenvorsorge sollen die Auswirkungen auf Klima und Klimafolgen möglichst geringgehalten werden. Außerdem wird eine bereits vorhandene Erschließung genutzt, was zu weniger negativen Auswirkungen führt.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten und sonstigen vorbereitenden Untersuchungen werden durch die Grundstückseigentümer/innen getragen. Der Stadt Wuppertal entstehen keine zusätzlichen Kosten, weder durch den Grundsatzbeschluss noch durch die Projektvorbereitung und Projektumsetzung.

Anlagen

Anlage01_Steckbrief

Anlage02_FNP-Auszug

Anlage03_Innenbereichssatzung

Anlage04_Entwurfsskizze

Anlage05_Luftbild2024