

**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	Alina Pochwalla 5635521 alina.pochwalla@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.07.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0900/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.09.2026	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
17.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Bebauungsplan 1298 - Marschallstraße / Westring - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung eines altersgerechten Wohnquartiers auf einer als Wohnbaupotentialfläche klassifizierten Freifläche im Stadtteil Vohwinkel

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1298 – Marschallstraße / Westring – erfasst einen Bereich, der nördlich durch den Westring, östlich durch die Grenzen der Flurstücke 8162 und 6452 (Gemarkung Vohwinkel, Flur 6) als Übergang zum freien Landschaftsraum, südlich durch die Funk- und Fernmeldeanlage sowie die dorthin führende Wegeverbindung und westlich durch die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung entlang der Marschallstraße begrenzt wird – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans 1298 – Marschallstraße / Westring – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der demografische Wandel und die damit einhergehende zunehmende Alterung der Bevölkerung können als zentrale gesellschaftliche Herausforderung betrachtet werden. Neben den Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Sozialsysteme verändern sich insbesondere auch die Anforderungen an den Wohnungsmarkt. Perspektivisch steigt somit die Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten, die ein selbstständiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen und gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen und Pflegeeinrichtungen gewährleisten. Attraktive altersgerechte Wohnungsangebote können darüber hinaus einen Beitrag zur Mobilisierung bestehender Wohnflächenpotentiale leisten, indem sie die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt erhöhen und dadurch die Verfügbarkeit von Wohnraum für andere Akteursgruppen (beispielsweise Familien) verbessern.

In diesem Zusammenhang verfolgt der Bebauungsplan 1298 – Marschallstraße / Westring – das Ziel, die planerischen Weichen für die bauliche Entwicklung eines altersgerechten Wohnquartiers im Stadtteil Vohwinkel zu stellen. Auf der rund 1,2 ha großen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Westring und Marschallstraße sind nach aktuellem Planungsstand insgesamt acht Baukörper vorgesehen. Diese sind zur angrenzenden Bebauung hin dichter angeordnet und gehen zur freien Landschaft hin in eine zunehmend aufgelockerte Bebauungsstruktur über. Trotz der Hanglage wird durch Aufzugsanlagen sowie äußerlich miteinander verbundene Baukörper („hängende Gärten“) ein barrierefreier Zugang zu den Wohnungen und weiteren Angeboten ermöglicht.

Im Rahmen des Projekts sind insgesamt rund 160 Wohneinheiten vorgesehen, darunter etwa 60 öffentlich geförderte sowie rund 100 freifinanzierte Wohnungen. Ergänzend zum Wohnangebot sind verschiedene gemeinschaftliche sowie pflege- und betreuungsbezogene Nutzungen geplant, darunter ambulant betreute Wohnangebote, Tagespflege, Räumlichkeiten für Pflege- und Betreuungsdienste sowie weitere Service- und Gemeinschaftseinrichtungen. Die überwiegend öffentlich zugänglichen Nutzungen sollen schwerpunktmäßig entlang des Westrings angeordnet werden, während in den übrigen Bereichen des Quartiers die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Die konkrete Ausgestaltung und räumliche Zuordnung der einzelnen Nutzungen ist Gegenstand der weiteren Planung. Die Zufahrt zum Gelände erfolgt vom Westring, eine Durchquerung des Wohnquartiers bleibt jedoch lediglich Rettungsfahrzeugen, Müllentsorgungsfahrzeugen und temporären Umzugsfahrzeugen vorbehalten.

Das Plangebiet ist seit vielen Jahren seitens des Ressorts 101 als Wohnbaupotenzialfläche klassifiziert. Das Vorhaben wurde bereits im Gestaltungsbeirat beraten. Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses soll nun das Bauleitplanverfahren offiziell eingeleitet werden.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und damit grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Allgemeiner Freiraum mit der Funktion „Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung setzt sich westlich des Plangebietes fort. Östlich grenzt eine Grünfläche an, die zudem vom Landschaftsschutz gedeckt ist. Unmittelbar nördlich des Plangebiets grenzt die Verkehrsfläche des Westrings mit der Zweckbestimmung

„Hauptverkehrszüge“ an. Nördlich hinter dieser Verkehrsfläche schließt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ an.

Verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes besteht für das Plangebiet derzeit nicht. Entlang der Straße Westring verläuft ein Fluchtlinienplan (934), der die straßenräumliche Entwicklung in diesem Bereich planungsrechtlich vorgibt.

Formelles Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1298 – Marschallstraße / Westring – erfolgt im Normalverfahren. Vorgesehen ist die Entwicklung des Gebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Weitere Details werden im Verlauf des Verfahrens erarbeitet. Aufgrund der Verfahrensart sind alle Beteiligungsschritte der §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Öffentlichkeit soll frühzeitig im Zuge einer Bürgerdiskussion beteiligt werden.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Das Vorhaben führt durch die Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Freifläche und die damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelung zu negativen Auswirkungen auf das Lokalklima. Zur Minderung dieser Auswirkungen sind unter anderem Dachbegrünungen vorgesehen. Darüber hinaus wird angestrebt, bestehende Gehölzstrukturen soweit möglich zu erhalten und unvermeidbare Eingriffe durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine investiven Kosten. Die Planungskosten werden vom Projektentwickler getragen.

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	II/2028
Satzungsbeschluss	III/2028
Rechtskraft	III/2028

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich