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	Anna-Maleen Knürenhaus 563 4208 anna-maleen.knuerenhaus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.09.2026
	Drucks.-Nr.:	**VO/0908/26** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.10.2026	**BV Ronsdorf**	**Empfehlung/Anhörung**
05.11.2026	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1280 - Holthauser Straße
- Veröffentlichungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung eines Wohnquartiers in Wuppertal-Ronsdorf.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die angrenzende Straßenfläche der Holthauser Straße in die östliche Richtung der Straße An der Blutfinke im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 06.06.2024 (VO/0257/24) vergrößert (s. Anlage 01). Das Plangebiet wird über die Holthauser Straße erschlossen, deren aktuelle Fahrbahnbreite von ca. 4,30 m keine ausreichende Erschließung bietet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss daher bis zur Kreuzung An der Blutfinke erweitert werden, um einen möglichen Straßenausbau der Holthauser Straße zu erleichtern. Durch die Einbeziehung der Holthauser Straße vom Plangebiet bis zur Kreuzung An der Blutfinke wird diese als öffentliche Straße gesichert. Somit erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgenden Bereich in der Gemarkung Ronsdorf:

Flur 37	Flurstück 63
Flur 46	Flurstücke 56-58, 63, 83, 89-92, 94-96, 115, 171, 175, 177, 181, 182, 184, 185, 190, 194, 197-199, 208
Flur 50	Flurstück 119

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 ein (s. Anlage 03).

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – ist (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) 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 Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 06.06.2024 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – gefasst (VO/0257/24). Am 26.11.2024 hat zudem eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Im Zeitraum vom 01.07. bis 02.08.2024 wurde außerdem die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Zuge des Veröffentlichungsbeschlusses um einen Teilbereich der Holthauser Straße in Richtung der Straße An der Blutfinke erweitert, um diese im Zuge des Planverfahrens bauplanungsrechtlich zusichern.

Anlass des Verfahrens ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher am 16.11.2021 bei der Stadt Wuppertal eingegangen ist. Derzeit besteht für den Planbereich kein verbindliches Baurecht für die gewünschte wohnbauliche Nutzung. Die Fläche ist für eine entsprechende Entwicklung geeignet. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, wodurch der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann. Zudem ist die Planfläche seitens dem Ressort 101 als Wohnbaupotenzialfläche 9-0230-0 benannt (VO/0510/22).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1280 – Holthauser Straße – wird das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung der ca. 1,1 ha großen Freifläche verfolgt, welche das Wohnangebot im Stadtteil Ronsdorf ergänzen soll. Da das Angebot an Wohnbaufläche im gesamten Stadtgebiet von Wuppertal knapp ist, besteht hier ein Anreiz Wohnbauflächen zu schaffen. Aufgrund dessen sowie aufgrund der näheren Umgebung soll die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Planverfahren erfolgen.

Im Plangebiet ist eine Mischung aus wenigen Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhaushälften) geplant, weshalb sich die Planung im Hinblick auf die vorhandene Gebäudetypologie in die nähere Umgebung einfügen wird. Um im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein stimmiges Erscheinungsbild zu erzeugen, werden außerdem u. a. Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Dachform sowie der Gebäudehöhen geplant. Zudem muss die Holthauser Straße teilweise ausgebaut werden, um auch den Belangen des Fußgängerverkehrs Rechnung zu tragen. Von der Holthauser Straße soll eine öffentliche Stichstraße den Innenbereich des Plangebietes erschließen. Geplant ist zudem ein kleiner, öffentlich zugänglicher Spielplatz.

Im Plangebiet sollen bis zu 35 Wohnungen in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Davon werden gemäß dem Beschluss VO/1087/23/1-A 30 % als öffentlicher geförderter Wohnungsbau erfolgen.

Für die Entwässerung des Plangebietes wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort im Plangebiet versickern soll. Dafür bekommen die privaten Grundstücke jeweils eine eigene Rigole. Die Straßenentwässerung wird über zwei Versickerungsmulden abgewickelt.

Im nächsten Schritt wird nach erfolgter Beschlussfassung der Planentwurf öffentlich ausgelegt. Nach § 4 Abs. 2 BauGB werden nochmals die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und deren Stellungnahme abgewogen.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Insgesamt fällt der Klima-Check negativ aus, da eine bislang unbebaute Fläche überbebaut werden soll, wodurch ein höherer Versieglungsgrad entsteht, was einen Eingriff in die Natur darstellt. Im Planverfahren werden jedoch Maßnahmen ergriffen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Dazu gehören u. a. Festsetzungen für Dachbegrünung von Dächern mit einer Neigung bis zu 20 Grad und die Festsetzung eines begrünten Vorgartenbereichs, wodurch sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen werden können. Auch wurde ein Entwässerungskonzept mit Mulden-/ Rigolen-Systeme erarbeitet, um die Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort zu fördern, wodurch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vermieden werden sollen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden durch den Projektentwickler getragen.

Zeitplan

IV.	Quartal 2026	Veröffentlichungsbeschluss und öffentliche Auslegung
II.	Quartal 2027	Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01 – Angepasster Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1280
Anlage 02 – Städtebaulicher Entwurf des Projektentwicklers
Anlage 03 – Würdigungsvorschlag der eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 04 – Begründung
Anlage 05 – Entwurf des Bebauungsplanes