

**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	Christina Ketteler 563 6723 christina.ketteler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.10.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0879/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing Hauptausschuss - und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
26.11.2025	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
15.12.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 468 - Briller Viertel - 3. Änderung - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für drei Mehrfamilienhäuser.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu der 3. Änderung des Bebauungsplanes 468 – Briller Viertel – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 468 – Briller Viertel – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die Eigentümer*innen der Grundstücke Gemarkung Elberfeld, Flur 410, Flurstücke 27/7, 41 und 24/7 sind mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf den drei bislang nicht bebaubaren Grundstücksflächen an der Barbarossastraße Baurecht auszuweisen. Der Eigentümer des sich im Änderungsbereich befindlichen Flurstücks 7/1 hat sich entgegen der vorgesehenen Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gegen die Ausweisung von Baurecht auf seinem Grundstück ausgesprochen. Dem soll im weiteren Verfahren entsprochen werden.

Eine Bebauung der Grundstücke wurde in den letzten Jahrzehnten bereits häufiger angefragt, die Stadt ist diesem Wunsch jedoch für eine längere Zeit nicht nachgekommen. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte, insbesondere des gestiegenen Bevölkerungswachstums und Wohnraumbedarfs in der Stadt Wuppertal, ist die Situation neu zu bewerten. Wuppertal ist eine wachsende Stadt, in welcher jährlich rund 330 neu gebaute Wohnungen fehlen, um den durch die Regionalplanungsbehörde prognostizierten Bedarf zu decken.¹ Zur Deckung dieses Wohnraumbedarfs sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB vorrangig Innenbereichsflächen zu beanspruchen. Diese Flächen werden jedoch zunehmend knapp. Laut Innenentwicklungskonzept der Stadt Wuppertal gehört das Briller Viertel zu den innenstadtnahen Villenvierteln. Insbesondere in diesen Bereichen wird das Ergänzungspotential, mit insgesamt 98 Wohneinheiten in allen zehn Villenvierteln, als gering eingeschätzt.²

Auch wenn gerade bezüglich des Briller Viertels und dessen besonderer Qualität und Erhaltungsanspruch kein Paradigmenwechsel erfolgt ist, soll aufgrund der zuvor genannten Entwicklungen Baurechte für die Grundstücke entlang der Barbarossastraße geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern. Auf dem Flurstück 24/7 soll ein Dreifamilienhaus und auf den Flurstücken 41 und 27/7 soll jeweils ein Zweifamilienhaus entstehen.

Die Flächen sollen im Zuge des Planverfahrens weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4 betragen. Eine Überschreitung der GRZ um 50 % durch Nebenanlagen soll jedoch aufgrund der relativ kleinen Grundstücke sowie um die Versiegelungsgrade gering zu halten, nicht möglich sein. Die Bauweise soll wie im Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt werden und die zulässige Anzahl an Vollgeschossen weiterhin zwei betragen. Aufgrund der Novellierung der Bauordnung NRW im Jahr 2018 (BauO NRW) und damit des Vollgeschossbegriffs sollen jedoch zusätzlich maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Die Dächer sollen als Flachdach errichtet werden, um eine Begrünung sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Um die Erscheinung des Straßenbildes an der Barbarossastraße mitzusteuern, müssen Vorgärten mindestens zur Hälfte begrünt werden und es wurden die Standorte für die vorgesehenen Pkw-Stellplätze geregelt.

Eine Artenschutzprüfung I wurde durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Im Zuge eines Entwässerungskonzeptes wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser durch Drosselung schadlos über die Barbarossastraße abgeleitet werden kann, ohne dass die Unterlieger beeinträchtigt werden. Die sich aus dem Entwässerungskonzept ergebenden Maßnahmen am Gebäude wurden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

¹ Stadt Wuppertal (2019): Innenentwicklungskonzept, S. 8

² Ebd., S. 42f.

Außerdem wurde eine Verschattungsstudie erstellt, welche darlegt, dass die nach DIN EN 17037:2022-05 - Tageslicht in Gebäuden - geforderte Besonnungsdauer auch nach Bebauung der Grundstücke an der Barbarossastraße weiterhin eingehalten werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Aufstellungsbeschluss als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB eingeleitet. Da sich das Plangebiet im Achtungsabstand der Fa. Bayer befindet, wurde das Änderungsverfahren im Zuge des Veröffentlichungsbeschlusses auf das Normalverfahren umgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 01.07.2024 bis einschließlich zum 02.08.2024 durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung sind sieben Stellungnahmen eingegangen, wovon vier planungsrechtliche Hinweise enthielten. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerdiskussion am 10.04.2025 durchgeführt.

Der Veröffentlichungsbeschluss wurde am 18.06.2025 in der Bezirksvertretung Elberfeld-West beraten und am 26.06.2026 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen gefasst. Die Veröffentlichung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 15.09.2025 bis zum 17.10.2025 statt. Im Zuge der Beteiligung gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie zwei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, von denen eine planungsrelevante Hinweise enthielt.

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal soll vor Antrag auf Baugenehmigung beteiligt werden - dies wurde ebenfalls über den ergänzenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Für den Änderungsbereich werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt: Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen und Vorgärten begrünt anzulegen.	Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches keine Auswirkungen auf das globale Klima.	Teilweise Versiegelung von bislang als nichtüberbaubare Grundstücksfläche festgesetzte Flurstücke.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ist ausgeschlossen.		
Da für den Änderungsbereich zukünftig die aktuellen Rechtsgrundlagen gelten werden (im Ursprungsplan BauNVO 1977) werden hier Aspekte wie Flächenversiegelung zukünftig strenger zu betrachten sein, als bislang. Außerdem trifft der Bebauungsplan Maßnahmen		

zur Klimaanpassung (Begrünung, Starkregenvorsorge) die im Ursprungsplan nicht behandelt wurden. Dennoch überwiegt, dass durch die Planung bislang begrünte Bereiche versiegelt werden. Aufgrund dieser Flächenversiegelung wirkt sich die Planung leicht negativ auf das Klima aus.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	III. Quartal 2019
Veröffentlichungsbeschluss	II. Quartal 2025
Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2025
Rechtskraft	I. Quartal 2026

Anlagen

- Anlage 01 – Geltungsbereich
- Anlage 02 – Bebauungsplan
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Begründung
- Anlage 05 – Abwägung
- Anlage 06 – Umweltbericht