

**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	Dirk Kasten 563 6621 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.09.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/1122/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.10.2026	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
05.11.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Bebauungsplan 1273/2 - Christbusch / Ritterstraße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 119B) - Erneuter Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung des Planungsrechtes für eine wohnbauliche, soziale und gewerbliche Nutzung

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1273 – Christbusch – mit der Drucksachennummer VO/0315/21 in Verbindung mit dem Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan mit der Drucksachennummer VO/0620/23 wird aufgehoben.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273/2 – Christbusch / Ritterstraße – erfasst einen Bereich zwischen der Ritterstraße Höhe Hausnummer 78, der Straße Christbusch und der Straße Hesselberg Höhe Hausnummer 97 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1273/2 – Christbusch / Ritterstraße – wird für den unter Punkt 2. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

5. Von der Durchführung 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 wird abgesehen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1273 – Christbusch – wurde am 29.04.2021 mit dem Ziel gefasst zwei unabhängige Vorhaben – die Nachfolgenutzung der ehemaligen Witte Brache an der Ritterstraße / Ecke Christbusch und den östlich des Christbusches gelegenen Wohnprojektes „Flat-Tower“ zum Planrecht zu führen. Da die Entwicklung der Witte Brache durch die Insolvenz des Vorhabenträgers zum Erliegen gekommen war, wurde im Jahr 2023 der Planbereich geteilt und nur der Bereich des „Flat-Tower“ weitergeführt. Dieser Teilbebauungsplan 1273/1 konnte im Jahr 2025 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden; mit dem Bau des Flat-Towers wurde begonnen und die Bauarbeiten schreiten voran.

Im Mai 2026 erfolgte ein Zwangsvollstreckungsverfahren für die Witte-Brache. Der neue Grundstückseigentümer / Investor möchte nun die alten baulichen Anlagen abreißen und eine neue Nutzungsstruktur etablieren. Vorgesehen ist eine Mischnutzung mit dem Schwerpunkt auf eine wohnbauliche Nutzung mit ergänzenden sozialen / medizinischen / bildenden / gewerblichen Nutzungseinheiten. Pflege-/PflEGewohnen soll ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes sein.

Da das skizzierte Nutzungskonzept nicht mit der geltenden Gewerbegebietsfestsetzung des Bebauungsplanes 802 vereinbar ist, soll das begonnene Bauleitplanverfahren 1273 für den Teilbereich 2 weitergeführt werden. Zur Klarstellung der Beschlusslage soll der ehemalige Aufstellungsbeschluss für den Gesamtplan 1273 (VO/0315/21) in Verbindung mit dem Teilungsbeschluss aufgehoben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit angepasstem Geltungsbereich für den Teilbereich 1273/2 gefasst werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für die angedachten wohnbaulichen, sozialen und teilgewerblichen Nutzungen über die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Der genaue Projektumfang ist im weiteren Verfahren, insbesondere hinsichtlich des Städtebaus und der Gestaltung, zu konkretisieren. Dieses soll im Rahmen eines geeigneten Qualifizierungsverfahrens erfolgen. Auch ist / sind zur gegebenen Zeit Beratungen im Gestaltungsbeirat der Stadt, wie beim Vorgängerprojekt, avisiert. Die besondere Lage im Stadtbezirk stellt sowohl Ansprüche an den Ort bietet aber auch Chancen für eine identitätsstiftende Bebauung.

Die geplanten Nutzungsarten sind an der Stelle städtebaulich / strukturell verträglich und sinnvoll, so dass mit dem Projekt der derzeitige bauliche Missstand nach vielen Jahren beseitigt werden kann.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Da bereits frühzeitige Beteiligungsschritte zu dem Altverfahren durchgeführt wurden und die Neuplanung ähnliche Inhalte aufweist, wird auf die erneute frühzeitige Beteiligung verzichtet. Die derzeit im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung mit angepasst.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Bei dem Areal handelt es sich um eine Gewerbebrache mit maroden und im Wesentlichen nicht mehr nutzbaren baulichen Anlagen. Planungsrechtlich ist derzeit eine nachfolgende gewerbliche Nutzung mit hoher baulicher Dichte zulässig. Bei einer Umwandlung der gewerblichen Baufläche zu einem Urbanen Gebiet im Sinne des § 6a BauGB wird ebenso weiterhin eine hohe bauliche Dichte auf dem Grundstück zulässig sein. Die Auswirkungen der Planung sind somit auf das Plangebiet selbst beschränkt. Insoweit sollen über Dachbegrünungen oder einen begrünten Innenhof positive klimatische Effekte erzielt werden (Regenspeicherung, Abkühlung), die aber nicht über den Nahbereich der Bebauung hinausgehen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Projektentwickler

Zeitplan

- 4. Quartal 2027 – Veröffentlichungsbeschluss
- 2. Quartal 2028 – Rechtskraft der Planung

Anlagen

01 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1273/2