

**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:	08.06.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0671/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.06.2026	BV Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
23.06.2026	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
24.06.2026	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Entscheidung
Beschluss zur wohnbaulichen Umnutzung der Reitanlage Dorner Weg im Rahmen des § 246e BauGB		

Grund der Vorlage

Anfrage des Eigentümers auf Umnutzung der Reitanlage

Beschlussvorschlag

1. Der Umnutzung der Reitanlage am Dorner Weg 37 mit einer maßvollen wohnbaulichen Neubebauung im Rahmen des § 246e BauGB („Bauturbo“) 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

Der Eigentümer der (noch) bestehenden Reitanlage am Dorner Weg 37 steht seit ca. 1,5 Jahren in Kontakt mit der Stadt Wuppertal, um eine Umnutzung der defizitären und stark sanierungsbedürftigen Reithalle zu initiieren. Die bestehende Reithalle weist belegbar erhebliche bauliche Mängel auf und ist insgesamt nicht mehr für einen zukunftsfähigen Reitsport geeignet.

Die Reithalle, die Pferdeboxen u.a. müssten abgerissen und vergrößert werden, um den heutigen Anforderungen an den Pferdesport gerecht zu werden. Die hierzu erfolgte baurechtliche Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass eine Neukonzeption des Reitbetriebes nur im Rahmen der Baurechtsschaffung mittels eines Bebauungsplanes möglich ist. Das erforderliche Verfahren konnte aber aufgrund formeller und materieller Hürden nicht eingeleitet werden. Des Weiteren wären die finanziellen Risiken des Eigentümers erheblich.

Zur sinnvollen Nachnutzung des Grundstückes nach Beendigung der reitsportlichen Nutzung und zur Abwendung eines städtebaulichen Missstandes, soll die ehem. Wagenhalle sowie die wesentlichen dienenden Anlagen abgerissen/rückgebaut werden. Zurzeit wird noch geprüft, ob der offene Reitplatz im nordöstlichen Bereich für einen anderen Reitbetrieb erhalten werden kann.

Im Anschluss soll eine einreihige Straßenrandbebauung den Siedlungsbereich ergänzen. Es ist eine Mischung aus Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern geplant.

Die Umnutzung des Bereiches ohne formelles Bauleitplanverfahren ist nun auf Basis der am 30.10.2025 durch die BauGB-Novelle („Wohnungsbau-Turbo“) rechtskräftig gewordenen Sonderregelung des § 246e BauGB ermöglicht worden. Hiermit steht 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 Siedlungsbereiches am Dorner Weg zu ermöglichen.

Vorgesehen ist eine kleinteilige, landschaftsverträgliche und am Ortsbild orientierte Bebauung in Form einer einreihigen straßenbegleitenden Bebauung (vgl. Anlage 03).

Die geplante Entwicklung die historisch gewachsenen Siedlungsstruktur entlang der bestehenden Erschließungsstraße sinnvoll ergänzen. Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich

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

an der vorhandenen Umgebungsbebauung und Wohnnutzung orientieren.

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 nicht mehr benötigten baulichen Anlagen des Reitbetriebes zurückzubauen sind. Dort wo keine Bebauung erfolgt, sind die Flächen in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Es soll eine neue Hecke als Abgrenzung zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt werden. Der Altbaumbestand im Straßenrandbereich ist nach Möglichkeit zu erhalten, des Weiteren sollte eine extensive Dachbegründung bei den Neubauten berücksichtigt werden.

Die wasserwirtschaftlichen Fachdienststellen weisen insbesondere auf die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung und Starkregenvorsorge hin. Ein Anschluss an den maroden Niederschlagswasserkanal ist nicht möglich, so dass das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden muss. Dieses ist im weiteren Verfahren zu klären. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Kanal eingeleitet werden.

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Umnutzung. Es erfolgte aber der Hinweis, dass sich im westlichen Anschluss der verfüllte ehemalige Straßenbahntunnel befindet. Hier ist nicht abschließend bekannt, welches Material tatsächlich eingebracht wurde. Insoweit in diesem Bereich eingegriffen werden soll, ist eine Überprüfung des Verfüllmaterials erforderlich.

Verkehrliche Bedenken bestehen nicht.

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 erarbeitet werden.

Auf Grundlage dieser Untersuchungen sowie weiterer fachlicher Abstimmungen wird das als Anlage 03 beigefügte Bebauungskonzept überarbeitet und Regelungen für den städtebaulichen Vertrag definiert.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Die geplante Bebauung ersetzt eine vorhandene Bebauung. Mit Blick auf die Bodenversiegelung wird die Versiegelung auf dem Grundstücksbereich voraussichtlich abnehmen. Tendenziell werden auch die verkehrsbedingten Auswirkungen (Abgase, Stäube, Lärm) abnehmen, da der Reitbetrieb insbesondere an Wochenenden oder bei Veranstaltungen deutlich höhere Verkehre zur Folge hat, als die Quell- und Zielverkehre der Wohnbebauung. Dem gegenüber stehen die CO₂ basierten Auswirkungen der Neubebauung (im Wesentlichen Baustoffe).

Anlagen

Anlage 01 – Lageplan und Luftbild 2024

Anlage 02 – Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2005

Anlage 03 – Bebauungsentwurf (Vorentwurf)