

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.05.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0467/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>19.05.2022</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.06.2022</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1270V - Nahversorgungszentrum Uellendahl -          - Einleitungsbeschluss -          Flächennutzungsplanänderung 149 - Nahversorgungszentrum Uellendahl -          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

## Grund der Vorlage

Entwicklung des Nahversorgungszentrum Uellendahl

## Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1270V – Nahversorgungszentrum Uellendahl – erfasst einen Bereich zwischen den Grundstücken Uellendahler Straße 400-412,412a, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Uellendahler Straße 414-452, der Straße Am Wasserlauf im Südosten bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Wasserlauf 15,13a und 13 bis zum Mirker Bach und der nördlich angrenzenden Grünfläche, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1270V – Nahversorgungszentrum Uellendahl – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 149 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – erfasst einen Bereich zwischen den Grundstücken Uellendahler Straße 400-412,412a, der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Uellendahler Straße 414-452, der Straße Am Wasserlauf im Südosten bis zur östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Am Wasserlauf 15, 13a und 13 bis zum Mirker Bach und der nördlich angrenzenden Grünfläche, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

4. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 149 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – wird für den unter Punkt 3 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **Einverständnisse**

entfällt

### **Unterschrift**

Minas

### **Begründung**

#### **Ausgangssituation**

Ein Projektentwickler/Investor ist mit dem Antrag mit der Zielrichtung an die Stadt herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Uellendahler Straße zu schaffen. Die beiden bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne 775 - Kreuzung Weinberg/Uellendahler Straße/Röttgen - und 810B - Uellendahler Straße im Stadtteil Uellendahl-Katernberg und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen der Planung entgegen.

Zur Umsetzung ist ein Bebauungsplanverfahren und eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Mit der durch den Stadtrat beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK 2020) wurde im Bereich Uellendahl eine Unterversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs festgestellt. Im Bereich der Uellendahler Straße entspricht der bestehende Rewe-Markt (Uellendahler Straße 402- bis 408) nicht mehr den aktuellen Vorstellungen eines modernen Supermarktes. Zudem war der Gebäudebestand in den letzten Jahren häufig von Überschwemmungsereignissen betroffen.

Das benachbarte städtische Grundstück der ehemaligen griechischen Schule sollte 2019 verkauft werden. Im August 2019 stimmte der Verwaltungsvorstand dem Vorschlag zu, den Verkauf des Grundstücks mit der Planungskonzeption eines Nahversorgungszentrums zu verbinden. Die Stadtverwaltung hat dementsprechend das Grundstück in das EZK 2020 und die Planung eines neuen Nahversorgungszentrums für das Quartier Uellendahl aufgenommen. Dazu wurde ein potentieller zentraler Versorgungsbereich (ZVB) ausgewiesen, der im Wesentlichen die angegebenen Grundstücke, aber auch den Aldi-Markt Am Weinberg umfasst. Die Einordnung als ZVB ermöglicht eine Bauleitplanung in Richtung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Status eines ZVB tritt allerdings erst unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung des Standortes in Kraft (vgl. EZK 2020 S. 193):

- Gesamtentwicklung eines Ortes mit zentralörtlichen Qualitäten aus Wohnen und Handel und ergänzenden Dienstleistungen
- Sicherung und Ausbau der nahversorgungsrelevanten Branchen, v.a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und ggf. Apotheke
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z.B. Aufwertung durch Begrünung und Bestuhlung)

- Architektonischer Umgang zumindest mit der Fassade der ehemaligen griechischen Schule, die Nutzung städtebaulicher Qualifizierungsinstrumente sind in diesem Zusammenhang zu prüfen
- Gebäude als gemischt-genutzte Immobilien (mit Wohnen in den Obergeschossen), zudem soll eine Kindertagesstätte errichtet werden (Größe und Erschließung sind zu klären)
- Verbesserung der quartierbezogenen fußläufigen Vernetzung durch Entwicklung eines hierarchischen Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Baches (qualifizierte Freianlagenplanung).
- Wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser und Starkregenereignis; insb. ist der bisher durch den Rewe-Markt überbaute Mirker Bach freizustellen.
- Im Verfahren ist zu prüfen, wie sich die abschließende Geländemodellierung bezüglich des Mirker Baches hinsichtlich des Hochwasserschutzes (Fließgeschwindigkeit etc.) auswirkt. Hierbei sind die Fachbehörden (u.a. Wupperverband, Untere Wassererschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde) intensiv einzubinden.
- Wohnbauvorhaben mit qualitativ ansprechenden Wohnnutzungen, die sich an Wohnbedürfnissen, die sich aus dem Quartier ergeben, orientiert. Grundsätzlich gilt bei Wohnbauvorhaben gemäß Ratsbeschluss der Stadt Wuppertal eine Integration eines 20-prozentigen Anteils in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten an öffentlich-gefördertem Wohnraum.

Im Oktober 2019 gingen die Grundstücke, die derzeit durch den KIK- und REWE-Markt sowie dem Fachmarkt „Laminat Depot“ genutzt werden, in den Besitz eines Investors über. Dieser beabsichtigt entsprechend der Festsetzungen des EZK 2020 die Entwicklung des Nahversorgungszentrums. Seitdem befindet sich die Stadtverwaltung in engen Abstimmungen mit dem Investor, der wiederum verschiedene Fachgutachten in Auftrag geben hat. Parallel wurde mit dem GMW bzw. der Grundstückswirtschaft zum Verkauf des Grundstückes der ehemaligen Griechischen Schule verhandelt. Ein Verkauf ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes aufgrund der Widmung als Gemeinbedarfsfläche derzeit nicht möglich. Mit Zahlung einer entsprechenden Reservierungsgebühr hat der Investor nun Zugriff auf alle notwendigen Grundstücke. Daher kann nun das Bauleitplanverfahren mit dem Ziel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet werden.

Vor den nächsten Planungsschritten bittet der Investor durch einen Einleitungsbeschluss die Verwaltung und Stadtpolitik die Planung fortsetzen wollen. Mit dem Einleitungs-/Aufstellungsbeschluss sollen das formale Bebauungsplanverfahren und die Flächennutzungsplanänderung eingeleitet werden. Somit können weitere Schritte in der Planung angegangen werden.

In der Sitzung vom 23.03.2022 hat der Gestaltungsbeirat über eine erste grundlegende städtebauliche Konzeption beraten. Das Vorhaben wurde grundsätzlich unterstützt, es wurden aber ebenso noch verschiedene Handlungserfordernisse aufgenommen, die sich mit den oben aufgeführten Aspekten weitgehend decken. Vor einer Präsentation der Planung muss zudem die Erschließung durch ein Verkehrsgutachten geklärt sein.

Sobald eine Planung seitens des Investors vorliegt, welche die oben genannten Punkte berücksichtigt hat, soll das Vorhaben in den politischen Gremien detailliert vorgestellt werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im Normalverfahren einschließlich einer formellen Umweltprüfung und einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

### **Klimacheck**

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums sichert die wohnortnahe (fußläufige) Versorgung im Quartier Uellendahl. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs kann gebündelt an einem Ort vorgenommen werden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es werden bereits zu großen Teilen versiegelte Flächen genutzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird zur Fällung einzelner bestehender Bäume auf dem Grundstück kommen. Diese werden im weiteren Verfahren erhoben, dargestellt und eine Ausgleichsbilanzierung und Ersatzpflanzung vorgenommen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß der im EZK verankerten Grundsätze einer nutzungsgemischten Immobilienentwicklung tragen zur effizienteren Flächennutzung bei und schaffen Wohnraum als Innenentwicklung. So wird der Bedarf an Wohnraumflächen im Außenbereich gesenkt.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Bebauung wird teilweise über den „Fußabdruck“ der bestehenden Bebauung hinausreichen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung eines hierarchischen Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Baches (qualifizierte Freianlagenplanung).</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der bisher durch den Rewe-Markt überbaute Mirker Bach wird freigestellt. Aufgrund eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets sind hohe Ansprüche an die Hochwasservorsorge im Bebauungsplanverfahren zu stellen. Insgesamt ist eine Verbesserung in Hinblick auf die Vulnerabilität bei Starkregen zu erwarten.</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßgaben zur Herstellung von Gründächern und Nutzung von Solarpotentialen (Photovoltaik) werden im B-Planverfahren berücksichtigt.</li> </ul>		
<p>Das Vorhaben wird in Bezug auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung insgesamt eine Verbesserung zur Bestandssituation darstellen.</p>		

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

## **Zeitplan**

Einleitungsbeschluss	2. Quartal 2022
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2023
Satzungsbeschluss/ Feststellungsbeschluss	3. Quartal 2024
Rechtskraft BPlan	3. Quartal 2024
Genehmigung der Bezirks- regierung und Rechtskraft FNP	4. Quartal 2024

## **Anlagen**

Anlage 01 – Geltungsbereich Bebauungsplan 1270V und 149. Flächennutzungsplanänderung