

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Kassubek
	Telefon (0202)	563 6334
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.01.2023
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1603/23</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.02.2023</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>23.02.2023</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl - - Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses -</b>		

## Grund der Vorlage

Entwicklung des Nahversorgungszentrum Uellendahl – Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan

## Beschlussvorschlag

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

## Einverständnisse

entfällt

## Unterschrift

Minas

## Begründung

Die Belmo Invest ist Eigentümerin des Einzelhandelskomplexes an der Uellendahler Straße (REWE, KiK, Laminat depot als Hauptmieter). Die städtebauliche Situation stellt sich derzeit als ein "in die Jahre gekommener" Standortkomplex dar, der funktional aber auch stadtgestalterisch nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht. Auch die Lage unmittelbar am Mirker Bach (Risikogewässer) ist gewässertechnisch problematisch.

Die Belmo Invest plant daher den Abriss der aufstehenden Gebäude und die Errichtung eines neuen Nahversorgungszentrums unter Einbeziehung der ehemaligen griechischen Schule (städtisches Grundstück). Auf Initiative der Stadtverwaltung und auf Grundlage des bestehenden Einzelhandels-Konzeptes der Stadt Wuppertal (EZK 2020) plante die Belmo die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers. Neben Einzelhandel-Nutzungen im Erdgeschoss sollten in den Obergeschossen auch Wohnungsangebote sowie (auf der Südseite des Mirker Bachs) eine Kita entwickelt werden.

Die Belmo Invest ist mit der Zielrichtung an die Stadt herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Uellendahler Straße zu schaffen. Da die beiden bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne 775 - Kreuzung Weinberg/Uellendahler Straße/Röttgen - und 810B - Uellendahler Straße und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Planung entgegenstehen, sind zur Umsetzung ein Bebauungsplanverfahren und eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Belmo Invest stellte dafür am 11.08.2020 einen Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. 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. Der BV Uellendahl-Katernberg wurde am 28.10.2021 zum Vorhaben berichtet. Im Zuge des Einleitungsbeschlusses wurde sie am 19.05.2022 beteiligt. Der Ausschuss Stadtentwicklung und Bauen beschloss daraufhin am 09.06.2022 die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Stadtverwaltung hat 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 Freiraumsystem unter Einbeziehung des Mirker Baches (qualifizierte Freianlagenplanung).
- Wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser und Starkregeneignis; 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 Wasserschutzbehörde, Untere Bodenschutzbehörde) intensiv einzubinden.
- Wohnbauvorhaben mit qualitativ ansprechenden Wohnnutzungen, der 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.

Die Bezirksvertretung hat empfohlen zu prüfen, diese Planungsziele zu ergänzen:

- Errichtung einer öffentlichen Räumlichkeit für Versammlungen und Tagungen von Bürgervereinen, Bezirksvertretung, Veranstaltungen der Stadt Wuppertal u. ä.
- Die Integration/den Umzug der Bezirksdienststelle der Polizei in das zu entwickelnde NVZ

Nun liegt ein neuer Antrag der Belmo Invest vor, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) auf einen Angebotsbepauungsplan umzustellen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Situation sei nach Aussage der Belmo Invest das Projekt unwirtschaftlich. Dies erkläre sich insbesondere mit den Preissteigerungen im Segment des Wohnungsbaus. Ein VBP auf Basis des Einleitungsbeschlusses ließe sich derzeit nicht wirtschaftlich umsetzen, das Projekt wäre unter diesen Voraussetzungen zu beenden.

Um das Projekt dennoch weiterführen zu können, ist die Belmo Invest auf der Suche nach einem ergänzenden Projektpartner. Voraussetzung wäre aber ein "Angebotsbepauungsplan", der mehr Flexibilität in der Umsetzung des möglichen Volumens im Wohnungsbau vorsieht. Im Bebauungsplan solle nun lediglich eine Mindestmenge ergänzender Wohnbebauung (sowie gesichert in einem noch aufzustellenden städtebaulichen Vertrag) festgesetzt werden, die zwingend umzusetzen ist. Die Umsetzung weiteren Wohnungsbau bis zu einem definierten Maximum sei dann vom künftigen Projektpartner und der Marktlage abhängig umgesetzt werden. Sowohl die Kita, der Anteil geförderter Wohnungsbau als auch die EHNutzungen blieben davon unberührt.

Die bisherigen städtebaulichen Abstimmungen mit der Belmo Invest waren bisher noch nicht abschließend erfolgt. Auch eine weitere Beratung im Gestaltungsbeirat steht noch aus. Die bisher vorgelegten Entwürfe waren nach Einschätzung innerhalb der beteiligten Ressorts von einer zu dichten Bebauung z.T. in sehr schwieriger Lage (Überschwemmungsgebiet) geprägt. Eine moderate Reduzierung der Gesamtfläche wird daher durchaus begrüßt, da sie so insgesamt harmonischer auf dem Areal eingebettet werden kann. Gleichwohl bleibt die Tatsache, dass die nun vom Investor aufgezeichnete Minimalvariante Potentiale bei der Wohnraumentwicklung nicht vollständig ausschöpft. Im Bebauungsplan sollen sie aber planungsrechtlich möglich gemacht werden. Wie eine abschließende Realisierung konkret umgesetzt wird (z.B. durch wieder geänderte Rahmenbedingungen doch in Gänze oder ggf. in Bauabschnitten), ist im weiteren Aufstellungsprozess abzustimmen.

Die vorgeschlagene Entwicklungsalternative wird jedenfalls einem Beibehalten des Status quo vorgezogen.

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**

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2023
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2024
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2024
Rechtskraft	4. Quartal 2024

## **Anlagen**

Anlage 01 – Geltungsbereich Bebauungsplan 1270