Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	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:	07.04.2025
	Drucks.-Nr.:	**VO/0371/25** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2025	**BV Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**
26.06.2025	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1293 - Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe -
(mit Flächennutzungsplanberichtigung 162B)
- Veröffentlichungsbeschluss -
Bebauungsplan 50 - Am Wunderbau -
- Veröffentlichungsbeschluss zur Teilaufhebung -
Fluchtlinienpläne 564, 783, 10006
- Veröffentlichungsbeschluss zur Teilaufhebung -

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1293 – Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig um einen schmalen Grundstücksteil der Gartenstraße 10 vergrößert und erfasst nun einen Bereich zwischen der südlichen Grenze der Grundstücke der Gartenstraße 2-18 (mit Ausnahme der Gartenstraße 10) im Norden, der Georg-Abeler-Treppe im Osten. Hofkamp 109-115 im Süden und der Schlieperstraße 15-21 im Westen, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.

2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein (siehe Anlage 02).

3. Der Entwurf des Bebauungsplans 1293 – Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe – ist (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung (und einschließlich der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

4. Der teilaufzuhebende Bebauungsplan 50 – Wupperstraße /Am Wunderbau - ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlage 02).

5. Die teilaufzuhebenden Fluchtlinienpläne 564, 783, 10006 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1293 – Hofkamp / Georg-Abeler-Treppe – sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen (siehe Anlage 03).

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Anlass und Ziel der Planung

Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche.

<u>Historie</u>

Im Jahr 2020 hatte der ansässige Lebensmitteldiscounter zunächst eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Marktes an der Straße Hofkamp 113 um etwa 400 m² Verkaufsfläche gestellt. Die Bauvoranfrage zielte dabei auf die Frage ab, ob die Erweiterung der Verkaufsfläche von 1001 m² auf 1400 m² eines Lebensmitteldiscountmarktes nach Art der baulichen Nutzung unter Ausklammerung des Gebots der Rücksichtnahme bauplanungsrechtlich zulässig ist. Aus Sicht der Zentrenentwicklung war eine Zulässigkeit gegeben, soweit die Verträglichkeit über eine Auswirkungsanalyse nachgewiesen wurde.
.
Im Frühjahr 2021 wurde eine entsprechende Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vorgelegt.
.
Im November 2021 wurde die Änderung der Verkaufsfläche im Untergeschoss des Lebensmitteldiscounters (Niveau der Straße Hofkamp) eines Fachmarkts in einen Non-Food-Discounter beantragt. Dieser sollte zunächst 699 m² Verkaufsfläche betragen, würde aber vor allem zentrenrelevante Sortimente verkaufen.

Im September 2022 wurde dazu eine erweiterte Auswirkungsanalyse vorgelegt.

Im August 2023 wurde ein Nachtrag zur Änderung der Verkaufsfläche im Untergeschoss vorgelegt. Die Fläche für einen Non-Food-Markt sollte dementsprechend nun 828m² betragen.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Vorhabenträger mehrfach aufgefordert, eine schlüssige Gesamtkonzeption für den Standort vorzulegen. Dem ist der Vorhabenträger nicht nachgekommen.

Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Hofaue 113 liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 50 – Am Wunderbau, der in diesem Bereich ein Kerngebiet (MK) festsetzt. Im Westen ist das Grundstück dem Anwendungsbereich des baulichen Innenbereichs gemäß § 34 BauGB zuzuordnen**.** Das Grundstück wird als faktisches und festgesetztes Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO beurteilt. Damit ist auch großflächiger Einzelhandel allgemein und die projektierten Vorhaben grundsätzlich zulässig. Jedoch dürfen gemäß § 34 Abs. 3 BauGB von Vorhaben die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB einzuordnen sind, keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal - 1. Fortschreibung 2020 (EZK) liegt der Stadt durch Ratsbeschluss am 24.06.2020 ein gemeindliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung vor. Dieses regelt u.a. die Festsetzung Zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) im Stadtgebiet.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), in der Nähe zum Hauptzentrum (HZ) Elberfeld (etwa 200m von der Grenze des ZVB zum Vorhabenstandort). Das EZK weist für die einzelnen Zentren, so auch für das Hauptzentrum Elberfeld auf spezifische Entwicklungsziele hin. Demnach soll Nahversorgung vor allem im Osten innerhalb des ZVB gestärkt werden. Im Gegensatz zum Hauptzentrum Barmen wird der Lebensmitteleinzelhandel für Elberfeld nicht als strukturprägend eingeschätzt.[1] Das EZK beurteilt zudem die Struktur der Nahversorgung im Wuppertaler Stadtgebiet. Für die Versorgungssituation in Elberfeld ist dabei festzustellen, dass …

- eine quantitativ leicht unterdurchschnittliche Versorgung bei Nahrungs- und Genussmitteln vorliegt;
- bei guter räumlicher Abdeckung, lediglich eine größere Versorgungslücke im Bereich Grifflenberg besteht;
- eine Etablierung weiterer Anbieter bzw. die Optimierung der bestehenden Anbieter im Lebensmittelsegment darstellbar ist.[2]

Gemäß des Steuerungsschemas zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben[3], sind aber auch nicht-großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB in siedlungsräumlich integrierten Lagen einer Einzelfallprüfung zu unterziehen. Das EZK 2020 weist weiter daraufhin, dass „im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche […] Einzelhandelsansiedlungen ab 400 m² Verkaufsfläche einer besonders sorgfältigen Überprüfung [bedürfen].“[4]

[1] Stadt Wuppertal, GMA 2020: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020: S. 96.
[2] Ebenda: S. 58.
[3] Stadt Wuppertal, GMA 2020: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020: S. 120.
[4] Stadt Wuppertal, GMA 2020: S. 124.

Erweiterung des Lebensmitteldiscounters

Aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich und dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten besonderen Untersuchungsbedarf wurde der Vorhabenträger zur Vorlage eines Verträglichkeitsgutachtens aufgefordert.

In Bezug auf die Erweiterung des Lebensmittelmarktes lag dieses Gutachten bereits 2020 vor. Dieses weist eine städtebauliche Atypik des Erweiterungsvorhabens gegenüber der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nach. U.a. führte der Gutachter dabei an, dass es sich um einen typischen Lebensmitteldiscounter handelte, bei dem 90% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente ausmachten.

Die Auswirkungsanalyse untersuchte im Weiteren die zu erwartenden Umsatzumverteilungen. Innerhalb des Nahbereichs wurde eine Umsatzumverteilung von 4 bis 5% angenommen, die vorrangig zu Lasten der umliegenden Lebensmitteldiscounter ausfallen würden. Die bezeichneten Märkte befinden sich innerhalb des ZVB HZ Elberfeld. Der Gutachter urteilte jedoch, dass „aufgrund der überdurchschnittlichen Leistungsstärke der Märkte […] betriebsschädigende Auswirkungen in Folge der geplanten Erweiterung […] nicht zu erwarten sind].“[5] Für das Hauptzentrum Elberfeld waren innerhalb und außerhalb des Nahbereichs Umsatzumverteilungen von etwa 4,6% zu erwarten.[6]

Insgesamt kam die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss, „dass mit der geplanten Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Standort Hofkamp in Wuppertal weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht ihrer Funktions- und Entwicklungsfähigkeit gefährdet.“[7]

Zusammenfassend ließ sich somit in Bezug auf die sorgfältige Prüfung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters, welches außerhalb, aber in der Nähe eines ZVB liegt, festhalten, dass…

- auf Grund der Lage in einem faktischen und festgesetzten Kerngebiet am Standort Einzelhandel (auch großflächiger Einzelhandel) grundsätzlich zulässig war,
- der Standort an der Straße Hofkamp in einer integrierten Lage innerhalb des Innenstadtbereichs Elberfelds und in der Nähe zu zentralen Einrichtungen lag,
- für den Stadtbezirk Elberfeld die Etablierung weiterer Anbieter im Lebensmittelsegment abbildbar war,
- die Auswirkungsanalyse nachvollziehbar eine städtebauliche Atypik von der Regelvermutung schädlicher Auswirkungen ab einer GFZ von 1200 m² nachwies,
- eine substanzielle Schädigung des HZ Elberfelds nicht zu erwarten ist, insb. da der Lebensmitteleinzelhandel nicht als strukturprägend galt, und
- die Auswirkungsanalyse insgesamt glaubhaft darstellte, dass von einer typischen Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters am Standort keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen ausgehen.

Dementsprechend wurde und wird die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters für verträglich gehalten.

Änderung der Erdgeschossfläche von einem Fachmarkt zu einem kleinflächigen Non-Food-Discounter.

[5] GMA 2020: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscount in Wuppertal, Hofkamp: S. 29.

[6] Beruhend auf der Prognose der Umsatzumverteilungen (GMA 2020: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscount in Wuppertal, Hofkamp: S. 29) ergeben sich für das HZ Elberfeld ein Umsatz im Bestand bei Nahrungs- und Genussmitteln von 25,8 Mio. € (20,3 Mio. € im Nahbereich sowie 5,5 Mio. € darüber hinaus). Dem steht eine Umsatzumverteilung durch die Lidl-Erweiterung von etwa 1,2 Mio. € gegenüber.

[7] GMA 2020: S. 30

Im November 2021 wurde die Nutzungsänderung erstmalig beantragt und im August 2022 dazu eine erweitere Auswirkungsanalyse vorgelegt. Diese bezog sich noch auf eine Einzelhandelsnutzung mit max. 800 m² Verkaufsfläche. Ursprünglich waren 699 m² beantragt worden. Es sollte eine Änderung von einem Fachmarkt (ehemals Verkauf von Motorrädern) in eine Verkaufsstätte für „Waren aller Art, Waren des täglichen Ge- und Verbrauchs und anteilig Food-Ware“ erfolgen. Gemäß der typischen Zusammensetzung eines Non-Food-Discounters ist von einen zentrenrelevanten Hauptsortiment auszugehen.

In der Auswirkungsanalyse wurden drei Szenarien durch die GMA geprüft, bei der ein Getränkemarkt, ein Non-Food-Discounter oder ein Zoofachmarkt angesiedelt werden würden. Ein Nachweis für eine städtebauliche Atypik wurde an dieser Stelle nicht geführt, da es sich um ein Vorhaben unter 800 m² handeln sollte und damit die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht anzuwenden war. Auch weiterhin wurden von Seiten der Gutachter keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die Zentralen Versorgungsbereiche vermutet.
Bis zu diesem Zeitraum waren dementsprechend die Vorhaben am Standort Hofkamp 113 noch als verträglich einzustufen. Dementsprechend wurde auch dem Änderungsantrag zu einem Non-Food-Discounter mit 699 m² zugestimmt, da auch der seinerzeit vorgesehene Betreiber noch nicht das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans bewirkte. Aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrensteuerung wäre die Ansiedlung eines Zoofachmarktes oder Getränkehandels jedoch vorzuziehen gewesen, da es sich dabei um nicht-zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Hauptsortimente handelt.

3. Erweiterung der Verkaufsfläche des Non-Food-Discounters auf 828m²

Im Juli 2023 wurde in Form eines Nachtrags zum Änderungsantrag von 2022 die Absicht bekannt, dass der für das Erdgeschoss vorgesehene Non-Food-Discounter nicht mehr 699m² sondern 828 m² Verkaufsfläche erhalten sollte. Damit hat sich seit der erstmaligen Beantragung einer Nutzungsänderung die Verkaufsfläche mehr als geringfügig um 129 m² erweitert. Unabhängig davon soll durch die Erweiterung des Fachmarktes - anders als bisher – nun ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu dem großflächig vorhandenen Lebensmitteldiscounter hinzutreten. Damit ist das Vorhaben aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrensteuerung anders zu bewerten als vorher.

Gemäß des Steuerungsschemas zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben[8] - sind großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der ZVB auch in siedlungsräumlich integrierten Lagen abzulehnen. Die geplante Ausweitung der Verkaufsfläche des Non-Food-Discounter auf über 800 m² ist mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt Wuppertal daher nicht zu vereinbaren.

Die durch das Gutachten aus September 2022 begründete Verträglichkeit ist dabei nicht mehr anzunehmen, da dort noch davon ausgegangen wurde, dass „die avisierte ergänzende Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss der Immobilie in allen drei Szenarien eine Verkaufsfläche von 800m² nicht überschreiten soll und diese somit nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu bewerten ist.“ [9]

Aufgrund der Maßgabe eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (Einzelhandelskonzept) nach § 1 Abs.6 Nr. 11 BauGB besteht somit Handlungsbedarf. Da das Vorhaben z.T. gemäß § 34 in einem faktischen Kerngebiet liegt, kann die von der Gemeinde beabsichtigte

[8] GMA 2022: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung ergänzenden Einzelhandels in Wuppertal, Hofkamp: S. 6.
[9] GMA 2022: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters und zur Ansiedlung ergänzenden Einzelhandels in Wuppertal, Hofkamp: S. 6.

städtebauliche Ordnung nicht über das Bauordnungsrecht umgesetzt werden. Dementsprechend ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Verhinderung einer ungewollten Agglomeration in direkter Umgebung des ZVB Elberfeld

Durch Bildung einer Agglomeration aus einzelnen Einzelhandelsbetrieben können schädliche Auswirkungen auf einen ZVB auftreten. Eine Agglomeration ist die räumliche Konzentration mehrerer selbständiger, großflächiger und/oder für sich genommen nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die in Summe schädliche Auswirkungen gegenüber einem ZVB hervorrufen. Der Bildung einer Agglomeration im Kerngebiet kann auf der Ebene des Bauordnungsrechts nicht entgegengewirkt werden. Das Entgegenwirken einer Agglomeration ist vielmehr Aufgabe der Gemeinde mit dem Mittel der Bauleitplanung. Nach Ziel 6.5-8 LEP NRW hat die Gemeinde der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen entgegen zu wirken, wenn sie außerhalb des ASB oder- bei Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten - außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entstehen.

Aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung besteht der Bedarf einer Agglomeration entgegen zu wirken. Durch die Kombination kleinflächiger Einzelhandelsunternehmen im Umfeld mit einer geplanten Nachnutzung der Erdgeschossfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten könnten hier Kopplungseffekte entstehen.
Die Auswirkungen werden vor allem gegen ein HZ Elberfeld auftreten, dass derzeit in Bezug auf seine Versorgungsfunktion geschwächt ist. In Folge der Corona-Pandemie und dem fortschreitenden Strukturwandel im Einzelhandel muss von einer allgemeinen Vorbelastung der Zentren ausgegangen werden.

Fernwirkung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zudem ist die Fernwirkung auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu beachten. Ein Kernanliegen der Fortschreibung 2020 war die Reduzierung der Zentralen Versorgungsbereiche mit dem Ziel, die Einzelhandelsnutzungen räumlich zu konzentrieren. So wurde das Hauptzentrum Elberfeld bewusst um den Bereich Hofaue reduziert. Weiterhin besteht die grundlegende Steuerungsabsicht, großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nicht zuzulassen. Wenn durch Planungen am Standort Hofkamp den Belangen des EZK nicht gefolgt wird, so wird dessen Stellung als planungsrechtliches Instrument auch für andere Verfahren abgeschwächt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Steuerungsbedarf zielt auf Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortiment zum Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche – insb. dem Hauptzentrum Elberfeld - ab. Die Ansiedlung eines sowohl klein als auch großflächigen Betriebes mit zentrenrelevanten Kernsortiment ist zwar in einem faktischen Kerngebiet zulässig, widerspricht aber den Zielen der Einzelhandels- und Zentrensteuerung. Durch das Hinzutreten eines weiteren großflächigen Betriebes droht am Standort Hofkamp 113 „vor den Toren“ des Hauptzentrums Elberfeld, eine ungeplante Agglomeration zu entstehen.

Die Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes wird weiterhin als mit den Zielen der Zentrenentwicklung vereinbar betrachtet. Die Auswirkungsanalyse der GMA aus 2020 begründet die Verträglichkeit des Vorhabens. Für das Hauptzentrum Elberfeld wird der Lebensmitteleinzelhandel im EZK 2020 noch nicht als strukturprägend eingeordnet. Die Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandel im Bereich Hofkamp ist angemessen um eine Agglomeration mit schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu verhindern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1293 wird dementsprechend das Ziel verfolgt, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet feinzusteuern, um die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Hierzu soll entlang des Hofkamp ein Kerngebiet (MK) mit der Nutzungseinschränkung hinsichtlich der Art der Nutzung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten mit Verkaufsflächen-Beschränkung, ausgenommen sind nahversorgungsrelevante Sortimente – getroffen werden. Der Bereich der Schlieperstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 50 aus dem Jahr 1966 soll in diesem Teilbereich aufgehoben werden, um allgemein eine Bereinigung älteren Planungsrechts zu bewirken. Der B-Plan 50 trifft für diesen Bereich die Festsetzungen Gemeinschaftsstellplätze und einer Straßenverkehrsfläche, für die es nach derzeitigem Stand kein städtebauliches Erfordernis mehr gibt. Eine weitere Erschließung des Blockinnenbereichs durch eine öffentliche Verkehrsfläche soll zukünftig ebenfalls nicht mehr festgesetzt werden. Die städtebaulichen Ziele in diesem Bereich gehen von keiner weiteren Erschließung des Blockinnenbereichs aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Fluchtlinienpläne 564, 783 und 10006 aufgehoben (siehe Anlage 03).

Der Bebauungsplan soll als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Unterrichtung und Erörterung erfolgen im Zuge der der Offenlegung. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 15.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Stadtboten 07 am 28.02.2024. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.06.2024 bis 05.07.2024 durchgeführt. Anlage 05 beinhaltet die Würdigungsvorschläge zu den Stellungnahmen.

Mit Fassung des Aufstellungsbeschlusses und den formulierten Zielen abgeleitet aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept konnte die Gemeinde von den Sicherungsinstrumenten des BauGB (Veränderungssperre gem. § 14 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen gem. § 15 BauGB) Gebrauch machen, wenn durch ein Vorhaben die Umsetzung der Planungsziele wesentlich erschwert oder unmöglich würde. Die Zurückstellung eines Baugesuches gem. § 15 BauGB wurde am 05.03. 2024 eingeleitet. Im Zuge der Anhörung zur geplanten Ablehnung des Baugesuches hat die Firma Lidl den Bauantrag für eine großflächige Erweiterung zurückgezogen. Das Verfahren wurde eingestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Straße am Hofkamp als Kerngebiet und im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung 162B werden die Darstellungen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst, ohne dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Wuppertal beeinträchtigt wird.

Klimacheck

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

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Durch die Planung wird in einer bereits baulich verdichteten Bestandssituation eine bodenrechtliche Steuerung vorgenommen, die die Art der baulichen Nutzung steuert. Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch das vorhandene Straßennetz erschlossen, so dass auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen weitestgehend verzichtet werden kann.

Im Bebauungsplan werden gezielt Maßnahmen festgesetzt, die der Verbesserung des lokalen Kleinklimas dienen. Die vorgesehene Dachbegrünung dient insbesondere der Minderung von Aufheizungseffekten sowie der Förderung der Verdunstungskühle und der Luftqualität im Plangebiet. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern leistet einen lokalen Beitrag zur Klimafolgenanpassung, da diese positiven Auswirkungen auf das thermische, lufthygienische und energetische Potential eines Gebäudes haben. Die Vegetationsschicht kann Temperaturextreme im Jahresverlauf wie Aufheizung bzw. Wärmeverluste der Gebäude mildern, zugleich kühlende Effekte auf die Umgebung bewirken sowie Niederschlagswasser speichern. Folglich wird auch Vorsorge vor Überflutungen durch Starkregenereignisse geleistet.

Die extensive Begrünung soll vorzugsweise in Form einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung ausgeführt werden. Dies erhöht die Biodiversität im Plangebiet, welche Insekten wie auch Vögeln zugutekommt. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen ermöglicht die Gewinnung erneuerbarer Energien an geeigneter Stelle. Denn die Dachflächen werden im Vergleich zu den geplanten Stellplatzanlagen, die von umliegenden Gebäuden und Bäumen überwiegend verschattet sein werden, mehr Sonneneinstrahlung erhalten. Mit einer Kombination von aufgeständerten Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen mit einer Begrünung der Dachflächen werden die Vorteile beider Dachnutzungen vereint.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

2. Quartal 2025	Veröffentlichungsbeschluss
1. Quartal 2026	Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Planes

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Anlage 02 - aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes 50 – Wupperstraße / Am Wunderbau

Anlage 03 - Übersicht aufzuhebende Fluchtlinienpläne
Anlage 04 - Bebauungsplan
Anlage 05 - Würdigung
Anlage 06 - Begründung
Anlage 07 - Textliche Festsetzungen