

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alina Pochwalla 5635521 alina.pochwalla@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0551/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.06.2025	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1302 - Stackenbergstraße / Gneisenaustraße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung einer nachhaltigen und städtebaulich integrierten Entwicklung einer ehemals gewerblich genutzten Brachfläche

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – erfasst die Flurstücke 81, 86, 91, 228, 229 und 230, Flur 47, Gemarkung Vohwinkel zwischen Stackenberg-, Gneisena- und Kaiserstraße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Ohrndorf

Begründung

Anlass der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – umfasst die Brachfläche der ehemaligen Lackfabrik PPG Industries, im Jahr 1883 gegründet als Lackfabrik Hermann Wülfig. Die Stilllegung des Betriebes im Jahr 2023 stellt zwar einen großen wirtschaftspolitischen Verlust dar, schafft allerdings auch die Möglichkeit, die zentral gelegenen Flächen ganzheitlich neu zu denken und einer zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen. Die besondere Bedeutung des Areals resultiert nicht allein aus seiner zentralen Lage (direkt an der Schwebebahnstation Bruch und fußläufig zum Bahnhof Vohwinkel). Auch durch ihre Größe und offene Nutzungsperspektive besitzt die Fläche strategische Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des umliegenden städtischen Raumes. Die Lage direkt an der Kaiserstraße macht die Brachfläche zu einem wichtigen Ergänzungsbereich für das Vohwinkeler Zentrum.

Das Areal wurde inzwischen von einem Wuppertaler Projektträger erworben und soll in den nächsten Jahren unter dem Titel „Quartier 5“ entwickelt werden. Ein erstes Nutzungskonzept sieht für das Gelände eine Kombination aus Büroflächen, (gefördertem) Wohnen, Einrichtungen für Senior*innen und Demenzerkrankte, einem Quartiersmittelpunkt mit diversen Nutzungen, Gastronomie sowie Einzelhandel für Tiernahrung und als großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Bereich der Kaiserstraße vor. Ein erster Teilbereich des Vorhabens für eine Demenz-WG wurde bereits im Gestaltungsbeirat vorgestellt und dort positiv bewertet. Gleichzeitig wurde im Beirat betont, dass für die Freiraumgestaltung ein übergreifendes Gesamtkonzept zwingend erforderlich ist und auch die anderen Bausteine des Konzeptes angesichts der hervorgehobenen Lage im Stadtteil Vohwinkel eine hohe gestalterische Qualität aufweisen müssen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – steht einer vorzeitigen Realisierung einzelner Projektblöcke, die sich im Rahmen der im Aufstellungsbeschluss definierten Entwicklungsziele bewegen, nicht entgegen. Vielmehr schafft sie den planerischen Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Quartiers. Im Fokus steht eine nachhaltige, integrierte Nachnutzung, die die städtebaulichen Potentiale des Standorts optimal nutzt und damit zur Stärkung des Stadtteils beiträgt.

Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 34, der lediglich Fluchtlinien festsetzt. Die Aufhebung dieses Planes wurde bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 1283 (VO/0759/22) angestoßen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sobald die Details der Planung geklärt sind, wird ggf. eine Berichtigung oder Änderung des FNPs notwendig, die nachgezogen wird. Im Regionalplan Düsseldorf ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Städtebauliche Konzepte

Bei Planungen in diesem Bereich sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sowohl die Grundsätze der am 24.06.2020 vom Rat beschlossenen **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK 2020)** als auch die Ziele und Handlungsfelder des vom Rat der Stadt Wuppertal am 16.12.2024 beschlossenen **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** für das Vohwinkeler Zentrum zu berücksichtigen.

Die **Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** im Jahr 2020 beinhaltet ein Standortkonzept, mit dem die städtebaulichen Ziele für eine verbrauchernahe Versorgung sowie die Stärkung der Innenentwicklung verfolgt werden sollen. Gleichzeitig werden im EZK 2020 die Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet im Sinne von u. a. § 1 Abs. 5 Nr. 4., § 9 Abs. 2 a und § 34 Abs. 3 BauGB definiert, zu denen auch das Nebenzentrum Vohwinkel und damit ein Teil des Plangebietes zählt. Die linear verlaufende Struktur des Nebenzentrums entlang der Kaiserstraße ist durch den Wechsel von Einzelhandelsnutzungen verschiedener Größenordnungen und Betriebstypen mit Komplementärnutzungen geprägt. Aus dem Konzept geht hervor, dass das Zentrum im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente im Bestand bereits vollständig versorgt ist (vgl. EZK 2020, S. 164). Neben der Sicherung und Entwicklung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen mit besonderem Blick auf Drogeriewaren sowie Nahrungs- und Genussmittel regt das EZK 2020 auch eine Prüfung von Angebotsergänzungen durch Anbieter*innen des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe) an (vgl. ebd., S. 165). Darüber hinaus werden sowohl die Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (durch u. a. Möblierung und Begrünung des Straßenraumes) als auch eine Prüfung der Schaffung von Treffpunktorten (Platzsituationen, Außengastronomie) als Entwicklungsabsichten formuliert.

Im EZK 2020 wurde darüber hinaus das Prinzip der Nutzungsmischung als Grundsatz der Zentrenentwicklung beschlossen. „Als unvermehrbares städtische Ressource ist der Boden [...] einer sozialgerechten und effizienten Nutzung zuzuführen. Eine flächenintensive monofunktionale Nutzung, teilweise im Bereich der Nahversorgung, die bisher überwiegend durch eine eingeschossige Bauweise gekennzeichnet war, steht den Zielen der Stärkung der Wohnfunktion, der Deckung von Sozial- und Gemeinbedarfen sowie der Intensivierung der Innentwicklung bedingt entgegen“ (ebd., S. 81). Gemäß dem Grundsatz der Nutzungsmischung sollen somit „ergänzende Nutzungen, wie z. B. Wohnen, Sozial- und Gemeinbedarfe, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen, in den Obergeschossen von Einzelhandelsbetrieben“ festgeschrieben werden (ebd.).

Im Sinne der durch den Rat beschlossenen Zentrenentwicklung sollten neue Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – das bestehende Angebot sinnvoll ergänzen. Gerade die Versorgung durch den Lebensmitteleinzelhandel ist auch fünf Jahre nach dem Beschluss des Konzeptes als ausreichend zu betrachten. Durch drei Lebensmitteldiscounter, einen Vollsortimenter und ein SB-Warenhaus sowie zwei Drogeriemärkte ist das Nahversorgungs-Angebot in Vohwinkel gesichert. Das Entwicklungsziel in diesen Branchen ist im Sinne einer Bestandentwicklung / Modernisierung zu verstehen. Ansonsten erscheint aus Sicht der Zentrensteuerung in den nahversorgungsrelevanten Branchen nur eine Ergänzung im spezialisierten Segment wünschenswert (z. B. Reformwaren, Bio-Sortimente). Neuansiedlungen sollten sich bezüglich der Zugänglichkeit des Marktes, der Fassadengestaltung und der Entwicklung von Aufenthaltsqualität zur Kaiserstraße als zentrale Auflage orientieren. Immobilien sollten darüber hinaus nutzungsgemischt entwickelt werden.

Im **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept** wird das strategische Ziel formuliert, ein „Lebenswertes Vohwinkel“ zu schaffen bzw. zu erhalten. Für den Stadtbezirk ist vorgesehen, „die zentrale Lage Vohwinkels einerseits in ihrer wichtigen

Versorgungsfunktion zu stärken. Andererseits ist der Prozess der Weiterentwicklung des bisherigen Nutzungsmixes zu begleiten, damit Vohwinkel auch in Zukunft ein funktionierendes Zentrum sein kann" (ISEK 2024, S. 50). Das im ISEK aufgeführte Handlungsfeld „Orte des Stadtlebens" (ebd., S. 55) konkretisiert dieses Ziel hinsichtlich Versorgungsfunktion und Mischung. Demnach sind wohnortnahe Versorgungsangebote zu stärken und vor allem im Hinblick auf die aktuellen Bedarfe zu ergänzen. Sowohl im Neubau als auch im Bestand sind Nutzungsmischungen anzustreben. Folglich stehen monofunktionale Entwicklungen den Zielen des Entwicklungskonzeptes entgegen. Das Handlungsfeld „lokale Ökonomien" (ebd., S. 54) konkretisiert das Ziel hinsichtlich der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung. Klassische Zentrumsnutzungen sind mit weiteren attraktiven Angeboten zu ergänzen. Das ISEK grenzt zudem die Fläche der Alten Lackfabrik als Potentialfläche für „Transformation Städtebau" explizit als Gegenpol zum Verlauf der Kaiserstraße ab, wo vorrangig die Zentrumsfunktion gestärkt werden soll (vgl. ebd., S. 54). Dementsprechend zielt das Konzept bei Entwicklungen in diesem Bereich auf eine stärkere Diversifizierung der bestehenden Zentrumsfunktionen ab.

Aus dem ISEK geht auch hervor, dass der Alten Lackfabrik im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Zentrums eine Schlüsselfunktion zufällt. Es ist der letzte im Zentrum verbliebene Potentialbereich, der eine Transformation hin zu einer Diversifizierung der Zentrumsnutzungen jenseits des Einzelhandels und einer verträglichen Nutzungsmischung in einem städtebaulichen Maßstab ermöglicht. Sonstige, kleinteilige Entwicklungen der Nutzungsstrukturen sind lediglich punktuell und bezogen auf die Einzelimmobilie möglich. Entsprechend dieser beschlossenen städtebaulichen Ziele ist eine Entwicklung und eine Ordnung der Flächen zu sichern.

Ziele der Planung

Zusammenfassend soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – unter Rückbezug auf die vorhandenen städtebaulichen Konzeptionen die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers geschaffen werden. Ziel ist eine Mischung aus (öffentlich geförderten) Wohnnutzungen, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, sozialen Einrichtungen, Bildungsangeboten und Büroflächen. Darüber hinaus steht die Schaffung von öffentlich nutzbaren attraktiven Wegeverbindungen durch das Gebiet und Aufenthaltsflächen im Vordergrund. Als weitere zentrale Ziele werden die verträgliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs und eine attraktive und einladende Gestaltung in Richtung der Kaiserstraße mit einer Zugänglichkeit für Fußgänger*innen formuliert. Eine Reduzierung der Fläche zur Kaiserstraße auf die Erschließungsfunktion für die Anlieferung oder mögliche Kundenverkehre steht dem städtebaulich gewünschten Erscheinungsbild entgegen. Darüber hinaus sollen auch mögliche Immissionskonflikte der angrenzenden Wohnnutzung sowie die verkehrliche Situation bei der Anbindung über die Kaiserstraße berücksichtigt werden. Bei Neubauten im Plangebiet soll zudem eine Dachbegrünung festgesetzt werden, um zur Minderung städtischer Hitzeinseln und zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen. Durch den Bebauungsplan soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes im Sinne eines einheitlichen Gesamtkonzepts sichergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1302 – Stackenbergstraße / Gneisenaustraße – können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen §§ 14 -18 BauGB) angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen und -anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung des Vorhabens die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung ist darüber hinaus im weiteren Verfahren über den Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, positive Auswirkungen

Begründung: Durch das Planverfahren wird die Revitalisierung einer zuvor gewerblich genutzten, nahezu vollständig versiegelten Brachfläche angestoßen. Im Rahmen der Umsetzung sind Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Bei Neubauten wird eine verpflichtende Dachbegrünung festgesetzt.

Kosten und Finanzierung

keine

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	I/2027
Satzungsbeschluss	III/2027
Rechtskraft	IV/2027

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1302