

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Astrid Gronemeier
	Telefon (0202)	563 7492
	E-Mail	astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Tobias Ringel
	Telefon (0202)	563 6482
	E-Mail	tobias.ringel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/1130/25 öffentlich
Sitzung am Gremium		
16.06.2026 BV Langerfeld-Beyenburg		Beschlussqualität
16.06.2026 BV Heckinghausen		Empfehlung/Anhörung
16.06.2026 BV Oberbarmen		Empfehlung/Anhörung
02.07.2026 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing		Empfehlung/Anhörung
		Entscheidung
Bebauungsplan 1305 - Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel - Flächennutzungsplanänderung 175 - Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Nachnutzung des ehemaligen Real-Markt-Areals durch den Mieter Edeka; Anpassung des Planungsrechts an die aktuellen Erfordernisse

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1305 – Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel – erfasst das ehemalige Real-Markt-Grundstück, somit einen Bereich unmittelbar östlich des Kreisverkehrs Dieselstraße / In der Fleute, zwischen der Stadtgrenze zu Schwelm im Osten, der Dieselstraße im Westen und zwischen den Grundstücken Dieselstraße 16 bzw. 18 und 26 – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1305 – Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung 175 – Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel – für den in Punkt 1 beschriebenen Geltungsbereich – wie in den Anlagen 01 und 06 näher kenntlich gemacht - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Lage / Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1305:

Das Plangebiet liegt im Wuppertaler Stadtbezirk Langerfeld-Beyenburg, dort an der Stadtgrenze zu Schwelm, östlich der Dieselstraße in Verlängerung der Straße In der Fleute. Es umfasst das ehemalige Real-Markt Areal.

Anlass der Planung:

In Langerfeld-Beyenburg beabsichtigt Edeka den ehemaligen Realstandort als Mieter zu betreiben und im Sinne eines Fachmarktzentrums mit Nahversorgungs-Schwerpunkt zu entwickeln. Innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes sind dies ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter, ein Fachmarkt für Tiernahrung, ein Getränkemarkt, ein Drogeriemarkt, eine Bäckerei mit Sitzbereich, ein Lotto- und Zeitschriftenladen, eine Reinigungsannahme sowie ein Schuh- und Schlüsseldienst.

Die vorgesehene Aufteilung der Verkaufsfläche und Sortimentsstruktur auf eine Mehrzahl von Einzelhandelsbetrieben widerspricht der Festsetzung des einschlägigen Bebauungsplans 506, da der Bebauungsplan nur ein SB-Warenhaus zulässt.

Nach gängiger Rechtsprechung weist der Bebauungsplan 506 innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1305 allerdings erhebliche Mängel auf (eine Zusammenstellung dazu enthält die Anlage 03), was eine rechtssichere Anwendbarkeit des Planes im Zuge der Vorhabensgenehmigung des aktuellen Projektes derzeit ausschließt. Deshalb wurde in Abstimmung zwischen dem Projektträger, der Stadtverwaltung Wuppertal und der Bezirksregierung Düsseldorf (in der Funktion als obere Bauaufsichtsbehörde) ein Vorgehen abgestimmt, dass einerseits eine Aktualisierung des Planungsrechts aber auch eine zeitnahe Umnutzung des Real-Areals ermöglichen soll. In dem Sinne wurde seitens Edeka mit Datum 07.08.2025 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt (siehe Anlage 04 zu dieser Drucksache).

Derzeitiges Planungsrecht / Konzepte:

Regionalplan: Der Regionalplan Düsseldorf für den Bereich Wuppertal stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1305 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Flächennutzungsplan: Gemäß Darstellungen im Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Real-Standort um ein Sondergebiet für Einzelhandel (gemäß Erläuterungstext: Zweckbestimmung SB-Markt; Ausführungen dazu: „Die Angaben entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 506 – Dieselstraße –. Das Grundstück wird entsprechend diesen Festsetzungen von einem SB Warenhaus mit angeschlossenem Saisonalverkauf genutzt.“)

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 506 sind als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Bebauungsplan 506: Der neue Bebauungsplan 1305 überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan 506. Dessen Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Bundesbahnstrecke Wuppertal Hagen, Stadtgrenze zu Schwelm, Schwelmer Straße und Dieselstraße einschließlich der Flächen 150 m westliche der Dieselstraße zwischen Schwelmer Straße und In der Fleute (siehe Anlage 02).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 506 ist das ehemalige Real-Grundstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „SB-Warenhaus“ festgesetzt. Ergänzend wird die Verkaufsfläche auf max. 5.900 m² und eine Geschossfläche von 8.900 m² beschränkt. Zusätzlich gibt es einen Bereich für den Saisonalverkauf, ein Parkhaus und eine PKW-Waschstraße.

Die übrigen Flächen im Bebauungsplan 506 sind überwiegend als Industriegebiet und lediglich an der Schwelmer Straße als Gewerbegebiet festgesetzt.

Hinweis: Der Bebauungsplan 506 ist rechtskräftig seit dem 19.09.1991 (Stand: 2. Änderung). Die gestartete 3. und 4. Änderung wurde inzwischen aufgehoben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal: Der Standort Dieselstraße liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Im Einzelhandelskonzept (EZK) wird der Standort inkl. des angrenzenden Möbeldiscountmarktes als Sonderstandort „Dieselstraße“ geführt.

Aktuelle Situation im Bereich der ehemaligen Real-Markt-Flächen:

- Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt.
- Die Real-Immobilie steht aktuell leer. Vandalismus ist zu beobachten.

Geplante Inhalte des Bebauungsplanes 1305 bzw. des Bauantrages, Konsequenz für den Flächennutzungsplan:

- In Abstimmung zwischen der Bezirksregierung, der Stadt Wuppertal und dem Projektträger soll das fehlerhafte Planungsrecht aufgehoben und mittels eines projektbezogenen Bebauungsplanes neues Planungsrecht geschaffen werden.
- Das Realgrundstück soll im Bebauungsplan 1305 bauplanungsrechtlich weiterhin als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gesichert werden.
- Mittels des Bebauungsplanes 1305 wird innerhalb des Geltungsbereichs das zentrenrelevante Kernsortiment gemäß Wuppertaler Sortimentsliste zum Einzelhandelskonzept generell ausgeschlossen, nahversorgungsrelevante Sortimente allerdings zugelassen.
- Die neue Gesamtverkaufsfläche wird deutlich unterhalb der bisher zulässigen Verkaufsfläche liegen. Bisher sind gemäß Festzungen im Bebauungsplan 506 für das SB-Warenhaus maximal 5900 m² Verkaufsfläche zulässig, hinzu kommen max. 720 m² für Saisonalverkauf. Für das nun vorgesehene Fachmarktzentrum ist eine max. Verkaufsfläche von insgesamt 5.900 m² vorgesehen. Es entfällt zukünftig die Fläche für den Saisonalverkauf.
- Das Parkhaus wird abgebrochen und ein ebenerdiger Parkplatz entstehen.

- Eine Anpassung der Straßenbegrenzungslinie an den tatsächlichen Ausbau der Dieselstraße und die Klärung der Frage, ob der Kreisverkehr in seiner jetzigen Ausprägung ausreicht, ist vorgesehen.
- Eine Stellplatzbegrünung ist erforderlich. Eine Dach- und /oder Fassadenbegrünung ist erstrebenswert.
- Die Photovoltaiknutzung und Errichtung von E-Ladesäulen werden geprüft.
- Da die textlichen Ausführungen zum Flächennutzungsplan Bezug nehmen auf die fehlerhaften Regelungen des Bebauungsplanes sind auch hier entsprechende Anpassungen des Planungsrechtes erforderlich (Flächennutzungsplanänderung 175 - Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel -).

Geplantes Prozedere zur Realisierung der Umnutzung des Real:

- Seitens Edeka erfolgte die Einreichung eines Bauantrages (am 28.11.2025).
- Zwischen dem Projektträger (Edeka) und dem Ressort 105 -Bauen und Wohnen- wurde mit Datum 31.03.2026 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Sie enthält Regelungen zur Zuarbeit zum Planverfahren durch den Investor oder durch ihn Beauftragte; dies bezieht sich auch auf die Finanzierung erforderlicher Gutachten sowie die Zuarbeit durch ein Planungsbüro.
- Der Projektträger hat ein Gutachten erstellen lassen zur Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB mit ergänzenden Aussagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstige Sondergebiete - großflächige Einzelhandelsbetriebe). Aus gutachterlicher Sicht ist das geplante Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB verträglich.
- Ein Aufstellungsbeschluss wird im II. Quartal 2026 in die politischen Gremien eingesteuert.
- In Abstimmung mit der Bezirksregierung kann der Bauantrag auf der Grundlage des § 34 BauGB nach Vorlage des o.g. Verträglichkeitsgutachtens (keine negativen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Langerfelds) und gefasstem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1305 genehmigt werden.
- Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 1305 zur Schaffung eines aktuell gültigen Planungsrechtes erfolgt in Zusammenarbeit zwischen dem durch Edeka beauftragtem Planungsbüro und den relevanten Verwaltungsstellen.

Einschätzung aus Sicht der Einzelhandels- und Zentrensteuerung:

- Die Einzelhandels- und Zentrensteuerung der Stadt wird durch das vom Rat als gemeindliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept – 1. Fortschreibung 2020 (EZK) geregelt. Durch dieses hat der Rat der Stadt der Gemeinde Regelung und Ziele der Zentrenentwicklung auferlegt. Diese sollen im Rahmen der Bauleitplanung und Bauordnung eingehalten werden.
- Die Umsetzung des Konzeptes stößt durch die rechtlichen Rahmenbedingungen häufig an Grenzen. Unbestimmte Rechtsbegriffe, hohe (rückwirkende) Anforderungen an Bebauungspläne schränken die Umsetzbarkeit ein.
- Das geplante Fachmarktzentrum hat einen Schwerpunkt in nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es stellt aber keinen klassischen Nahversorgungsstandort dar. Das Einzugsgebiet reicht über das östliche Stadtgebiet und umfasst die Nahversorgungszentren von Langerfeld, Heckinghausen, Wichlinghausen und Weiherstraße/Am Dieck sowie das Nebenzentrum Oberbarmen und grenzt bis an das

Hauptzentrum Barmen. Zudem wird das gesamte Stadtgebiet der Stadt Schwelm als Einzugsgebiet eingeordnet.

- Zur Beurteilung des Vorhabens wurde eine Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung vorgelegt.
- Die Auswirkungsanalyse prüft zunächst die Auswirkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB. Diese ist für das bauordnungsrechtlichen Verfahrens von Relevanz.
- Zudem nimmt die Auswirkungsanalyse eine Abschätzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Diese ist für die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel relevant, wie sie in diesem Bauleitplanverfahren vorzunehmen ist. Die Einschätzungen gehen auf die Aussagen zum § 34 Abs. 3 BauGB zurück.
- Bei einer Prüfung nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Im Rahmen des § 11 Abs. 3 BauNVO wird geprüft, inwieweit erhebliche Auswirkungen auf ZVB vorliegen.
- Zudem muss die Gemeinde, wenn sie eine Einzelhandelssteuerung mit einem Bebauungsplan verfolgt, nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Erhaltung und Entwicklung der ZVB berücksichtigen.
- Von allen ermittelten Auswirkungen sind sowohl nach § 34 Abs. 3 BauGB als auch nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur die von rechtlicher Relevanz, die sich auf festgesetzte ZVB auswirken. Für den Bebauungsplan sind zudem die Auswirkungen von Relevanz, die sich auf die Versorgungsstruktur im Ganzen auswirken.
- Ausdrücklich nicht von Relevanz sind marktwirtschaftliche Mechanismen zwischen einzelnen Betrieben. Auswirkungen werden nur soweit beachtet, wie sie städtebaulich und versorgungsstrukturell von Relevanz sind.

Die Anlage 07 enthält detaillierte Ausführungen zu:

- den Auswirkungen des Vorhabens nach § 34 Abs. 3 BauGB
- den Auswirkungen des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO
- Vergleich mit den Zielen der Zentrenentwicklung nach § 1 Abs. Nr. 4 BauGB
- Auswirkungen auf das Hauptzentrum (Innenstadt) der Stadt Schwelm

Klimacheck

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

Auswirkungen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

- Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen im Plangebiet.
- Durch das Vorhaben wird ein vor allem autoaffiner Standort revitalisiert. Das Einzugsgebiet lässt darauf schließen, dass Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet von Schwelm und aus dem Osten Wuppertals zu erwarten sind. Da der Standort an keiner integrierten Lage liegt, wird dieser vor allem mit dem MIV aufgesucht werden. Es steht zu vermuten, dass der vormals dort existierende Real-Markt ähnlichen Verkehr ausgelöst hat.

- Vorhandene bauliche Substanz wird wieder in Nutzung genommen, somit „Nachnutzung statt Neubau“.
- Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch das vorhandene Straßennetz erschlossen, so dass auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen verzichtet werden kann.
- Die bestehende Infrastruktur aufgrund der guten Lage und Anbindung kann somit weiterhin optimal genutzt werden.
- Durch die Planung wird ein derzeit komplett versiegeltes Grundstück in Teilen entsiegelt.
- Zukünftig wird die Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Stellplatzbegrünung und randliche Eingrünung des Grundstücks deutlich reduziert.
- Zur Förderung des Klimaschutzes wird zudem eine Eingrünung des Leergutlagers samt Photovoltaiküberdachung vorgesehen.

Kosten und Finanzierung

Der Bebauungsplan löst keine neuen Investitionskosten für die Stadt Wuppertal aus.

Zeitplan

3. Quartal 2026:	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1305
3. Quartal 2026	frühzeitige Beteiligung
1. Quartal 2027	Veröffentlichungsbeschluss
2. Quartal 2027	öffentliche Auslegung (Veröffentlichung) der Planung
3. Quartal 2027	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes / Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung
4. Quartal 2027	Rechtskraft der Pläne

Anlagen

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens 1305 - Dieselstraße / Sondergebiet Einzelhandel -
- 02 Bebauungsplan 506 - Dieselstraße - mit Kenntlichmachung des Bereichs der Teilaufhebung durch Überlagerung mit dem Bebauungsplan 1305
- 03 Ausführungen / Begründung der rechtlichen Mängel des Bebauungsplanes 506 im Bereich des ehemaligen Real-Markt-Grundstücks
- 04 Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens
- 05 Übersicht zur Vorhabenplanung
- 06 Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 07 Auswirkungen der Umnutzung des ehemaligen Realstandortes an der Dieselstraße
- 08 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung