

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.01.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0097/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.01.2026	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
05.02.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
19.02.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
23.02.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl - - Satzungsbeschluss - Bebauungsplan 775 - Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen - - Satzungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Uellendahl

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan – 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes – 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die insgesamt zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 775 – Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
4. Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes 775 – Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Die Belmo Invest war ursprünglich mit der Zielrichtung an die Stadt herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums an der Uellendahler Straße zu schaffen. 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. Belmo Invest plante 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) ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers geplant. Neben Einzelhandel-Nutzungen im Erdgeschoss sollten in den Obergeschossen auch Wohnungsangebote sowie (auf der Südseite des Mirker Bachs) eine Kita entwickelt werden.

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 Ausschuss Stadtentwicklung und Bauen beschloss am 09.06.2022 die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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):

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

Im Nachgang zum Beschluss stellte Belmo Invest einen Antrag, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) auf einen Angebotsbebauungsplan umzustellen. Aufgrund der seiner-

zeitigen Situation ließe sich das Projekt nicht wirtschaftlich umsetzen, das Projekt wäre unter diesen Voraussetzungen zu beenden. Dies erkläre sich insbesondere mit den Preissteigerungen im Segment des Wohnungsbaus. Voraussetzung wäre ein "Angebotsbebauungsplan", der mehr Flexibilität in der Umsetzung des möglichen Volumens im Wohnungsbau vorsieht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 23.02.2023 den Beschluss über die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan gefasst. Es wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.08.2024 bis einschließlich 02.10.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines Bürgerabends am 30.01.2025. Eine Übersicht sowie die Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen beinhaltet die Anlage 05 zu dieser Drucksache.

Gegenüber der Aufstellung erfolgte zur Veröffentlichung des Bebauungsplans eine Änderung des Geltungsbereiches. Der nördliche Bereich der Straße „Am Wasserlauf“ und ein kleiner Bereich entlang der Uellendahler Straße sowie im Bereich der Blockrandbebauung entlang der Uellendahler Straße wurden aus dem Geltungsbereich genommen, da die Bereiche nicht durch die vorliegende Planung betroffen sind.

Zwischenzeitlich erfolgte auf Investoren-Seite ein Wechsel und die LEOFF Capital GmbH hat das Projekt „Entwicklung des Nahversorgungszentrum Uellendahl“ übernommen und inhaltlich und qualitativ weiterentwickelt. Der Schwerpunkt der Gesellschaft liegt auf dem Erwerb, der strategischen Entwicklung und der nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien.

Gemäß Projektkonzeption soll durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, kleinflächigen Betrieben wie einer Apotheke und einer Bäckerei sowie ergänzender Dienstleistungen den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden. Der Bereich des Wohnens soll nun südlich des zukünftig vollständig offen fließenden Mirker Baches errichtet werden.

Hierzu hat die LEOFF Capital GmbH als Grundlage für den Städtebaulichen Entwurf die erforderlichen Gutachten, Untersuchungen, Gefährdungsabschätzung etc. beauftragt.

Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels und den einhergehenden Starkregenereignissen, soll der Fokus auf eine behutsame und klimaschonende Entwicklung gelegt werden. Demnach ist zum Teil eine kompakte mehrgeschossige Bauweise sowie die Herstellung der erforderlichen Stellplätze auf zwei Ebenen, eine Durchgrünung des Gebiets, inklusive Dachbegrünung, Baumerhalt und Grünflächen vorgesehen.

Das Projekt ist am 02.05.2024 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten worden.

Der Beschluss zur Veröffentlichung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 26.06.2025 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 10.09.2025 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.09.2025 bis 24.10.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Die Veröffentlichung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 775 – Kreuzung Weinberg/Uellendahler Straße/Röttgen wurde zeitgleich durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

Im Rahmen der Veröffentlichung wurde deutlich, dass noch nicht alle wasserrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Offenlegung des Mirker Baches ausgeräumt werden konnten. Die daraufhin erforderliche erneute eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Bebauungspläne im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurden zeitgleich vom 05.01.2026 bis 19.01.2026 durchgeführt.

Die Änderung nach der Veröffentlichung betreffen ergänzende textliche und zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bei Starkregen), die fachgutachterlichen Untersuchungen zur Entwässerung (Projektbericht zum Angebotsbebauungsplan 1270, „Hydraulische Stellungnahme nach § 78 WHG“, „Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100) sowie Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht zu den Festsetzungen und zum derzeit noch eingetragenen Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs.

Anlage 05 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

Klimacheck

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

neutral

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Klimaschutz / Klimaanpassung

Bei dem Bebauungsplan 1270 -Nahversorgungszentrum- handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, für den eine quantitative Ermittlung der Treibhausemissionen nicht möglich ist. Es können jedoch folgende abwägungsrelevante qualitative Aussagen getroffen werden:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
<ul style="list-style-type: none"> Begrenzung der GRZ im Geltungsbereich auf WA 0,4 (entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO) SO 1 u-2 auf 0,7. 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung vorhandener Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Errichtung von großflächigem Einzelhandel, inklusive ergänzender Nutzungen sowie Wohnbebauung
<ul style="list-style-type: none"> Dachfläche wird begrünt. Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologische Vielfalt) des Plangebiets 	<ul style="list-style-type: none"> Die Dachform lässt die Nutzung von Photovoltaik zu 	
<ul style="list-style-type: none"> Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. keine Auswirkungen auf das globale Klima. 	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Vornutzung sowie der Begrünungsmaßnahmen ist trotz Bebauung keine Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten 	
<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung/Ermöglichung Versickerung 	<ul style="list-style-type: none"> 	
<p>Im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken bzw. die negativen Folgen einer Bebauung eindämmen. Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, weil das Plangebiet ist bereits bebaut und durch das vorhandene Straßennetz erschlossen ist, so dass auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen weitestgehend verzichtet werden kann.</p>		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	I. Quartal 2026
Rechtskraft nach Genehmigung des Flächennutzungsplanes	II. Quartal 2026

Anlagen

Anlage 01 – Geltungsbereich
Anlage 02 – Bebauungsplan
Anlage 03 – Begründung
Anlage 04 – Textliche Festsetzungen
Anlage 05 – Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 06 – Teilaufhebung Bebauungsplan 775
Anlage 07 – Städtebauliches Konzept
Anlage 08 – Umweltbericht