

ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

Bebauungsplan 1270
– Nahversorgungszentrum Uellendahl –



Stand 01.2026

Satzungsbeschluss

STADT WUPPERTAL / BEBAUUNGSPLAN 1270

– NAHVERSORGUNGSZENTRUM UELLEND AHL -

1

**Würdigungsvorschläge zu den bis zur öffentlichen Auslegung der Planung
vorgebrachten Stellungnahmen**

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Datum
<p>Aus Gründen des Datenschutzes werden keine Namen genannt. Die Anregungen sind nach Themenblöcken zusammengefasst.</p> <p>Stellungnahmen <u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u> 1.1 öffentliche Bürgerdiskussion</p>	30.01.2025
<p>2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.08.2024 bis einschließlich 02.10.2024</p> <p>Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> Bezirksregierung Arnsberg Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittel Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.2 - Überwachung LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland NABU WSW Wuppertaler Stadtwerke WAW, vertreten durch WSW Energie & Wasser (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser)</p>	06.09.2024 25.05.2024 27.09.2024 02.10.2024 29.09.2024 07.10.2024 07.10.2024
<p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Amprion GmbH Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 26, 33, 52 Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53 (Immissionsschutz)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.2 (Überwachung)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.3 (Anlagenüberwachung)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.4 (Anlagenüberwachung)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54 (Gewässerschutz)) Gascade Gastransport GmbH Handwerkskammer Düsseldorf Industrie und Handelskammer Pledoc GmbH Pledoc Gasline GmbH Stadt Solingen Thyssengas GmbH Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR Vodafone West GmbH Westnetz GmbH</p>	04.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 27.09.2024 09.09.2024 26.09.2024 02.10.2024 28.08.2024 26.08.2024 24.09.2024 29.08.2024 16.09.2024 05.09.2024 13.09.2024

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025	
Stellungnahmen	
<u>mit Planungsrelevanten Hinweisen:</u>	
Schriftliche Stellungnahme 1	18.09.2025
Schriftliche Stellungnahme 2	11.09.2025

<p>4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025</p> <p>Stellungnahmen <u>mit planungsrelevanten Hinweisen:</u> Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 26 (Luftverkehr)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54 (Gewässerschutz)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54 (Gewässerschutz)) NABU Stadtverband Wuppertal e.V. Wupperverband</p>	<p>24.10.2025 24.10.2025 27.11.2025 24.10.2025 22.10.2025</p>
<p><u>ohne planungsrelevante Hinweise:</u> Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten)) Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53 (Immissionsschutz)) Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 25, 33, 52 Handwerkskammer Düsseldorf WSW Wuppertaler Stadtwerke und WAW, vertreten durch WSW Energie & Wasser (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser)</p>	<p>10.10.2025 24.10.2025 24.10.2025 24.10.2025 15.10.2025 08.10.2025</p>
<p>5. Stellungnahmen aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.01.2026 bis einschließlich 19.01.2026</p> <p><u>Keine Stellungnahmen eingegangen</u></p>	

6. Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.01.2026 bis einschließlich 19.01.2026

Stellungnahmen

Mit planungsrelevanten Hinweisen:

Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 26 (Luftverkehr))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.2 (Überwachung))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 54 (Gewässerschutz))	19.01.2026
Bund Kreisgruppe Wuppertal	19.01.2026
NABU Stadtverband Wuppertal e.V.	18.01.2026
Wuppertalverband	19.01.2026
	/20.01.2026
Untere Wasserbehörde	20.01.2026

ohne planungsrelevante Hinweise:

Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 35.4 (Denkmalangelegenheiten))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53 (Immissionsschutz))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.3 (Anlagenüberwachung))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 53.4 (Anlagenüberwachung))	19.01.2026
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25, 33, 52	19.01.2026

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Bürgerdiskussion am 30.01.2025 statt. Das Protokoll ist dem Dokument angehängt. Es sind keine schriftlichen Stellungnahmen eingegangen.

Im Wesentlichen wurden Anmerkungen und Bedenken zur verkehrlichen Erschließung sowie zu Stellplatzbedarfen geäußert. Ferner wurden Fragen zum geförderten Wohnungsbau, zur Gestaltung und zum Ablauf des Verfahrens gestellt.

Das Protokoll wird nachfolgend insofern ergänzt, als dass neue Erkenntnisse und Sachverhalte, die sich seit Veröffentlichung der Dokumentation ergeben haben, nachfolgend zusätzlich erläutert werden. Die übrigen Inhalte des Protokolls behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Situation im Bestand wurde bemängelt. Es wird befürchtet, dass sich die Situation durch das Planvorhaben verschlechtern wird. Bereits im Bestand müsse man lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Die Einbahnstraßenregelung wird bemängelt. Zudem blockieren die Kunden des Fischhändlers teilweise die Zu- bzw. Ausfahrt.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit wurde eine weitere Erschließungsmöglichkeit, bei der die Ausfahrt vom oberen Parkdeck auf die Uellendahler Straße in Richtung Osten erfolgt, geprüft. Die Ausfahrt der unteren Parkebene erfolgt weiterhin über den Straßenzug „Am Wasserlauf“. Es wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Verkehre das Plangebiet über die obere Parkebene verlässt. Im Ergebnis sind im westlichen Bereich weniger Verkehre sowie geringere Verlustzeiten bzw. Wartezeiten zu erwarten. Die Umsetzung wird im Rahmen der Ausführungsplanung weiterverfolgt.

Stellplätze

Die Parksituation in der Umgebung wurde bemängelt. Darüber hinaus wird befürchtet, dass sich die Parksituation durch das Planvorhaben verschlechtern wird. Derzeit wird die Parkfläche auch von Anwohnern und Besuchern benutzt. Insbesondere die Besucher der gegenüberliegenden griechischen Kirche nutzen die Parkfläche an Wochenenden. Ein Bürger fragt, ob das Parkhaus auch außerhalb der Öffnungszeiten genutzt werden kann.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellplatzproblematik im Umfeld des Planvorhabens kann nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt bzw. gelöst werden.

Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben erfolgte auf Grundlage der Stellplatzverordnung. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum ist für die Wohnbebauung auf dem Parkdeck geplant. Insgesamt werden ca. 220 Kfz-Stellplätze sowie Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Markt- und Stellplatzflächen sollen künftig vermietet werden. Seitens der Eigentümer ist es vorgesehen, die Stellplätze außerhalb der regulären Öffnungszeiten – insbesondere am Wochenende Anwohnern und Besuchern der nahegelegenen griechischen Kirche zugänglich zu machen. Zum jetzigen Zeitpunkt soll kein Schrankensystem, sondern ein Kamerasystem mit Kennzeichenerfassung errichtet werden. Diese ist frei einstellbar und könne beispielsweise an Sonntagen ausgeschaltet werden.

Eine abschließende Regelung zur Nutzung kann jedoch nicht im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens getroffen werden, wird jedoch Bestandteil des städtebaulichen Vertrags.

Raum für soziale und kulturelle Nutzungen

Ein Bürger fragt, ob es möglich wäre, einen Raum für soziale und kulturelle Nutzungen zu errichten.

Würdigungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Nutzungen in dem Obergeschoss der griechischen Schule stünden für einen Raum für soziale und kulturellen Nutzungen zur Verfügung. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass die Stadt ein Vormietrecht für einen solchen Raum erhält.

2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.08.2024 bis einschließlich 02.10.2024

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Arnsberg

Die zuständige Stelle der Bezirksregierung Arnsberg teilt mit, dass grundsätzlich nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen ist. Die Bezirksregierung Arnsberg weist zudem auf die Bergschadensgefährdung hin. Das Planvorhaben befindet sich auf Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Adele“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Stadt Elberfeld“. Ein Abbau von Mineralien ist für das Gebiet nicht dokumentiert.

Im weiteren Verfahrensverlauf sollten die ehemaligen Feldeseigentümer bzw. Bergwerksunternehmer kontaktiert werden, um weitere Informationen einzuholen. Die Bezirksregierung verweist darauf, dass diese Thematik privatrechtlich abzustimmen ist.

Würdigungsvorschlag zu 2.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Erfordernis wird vorliegend nicht erkannt. Falls erforderlich, erfolgt eine privatrechtliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern bzw. Unternehmer.

2.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittel

Die zuständige Stelle für Kampfmittel der Bezirksregierung Düsseldorf teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich liefern. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Würdigungsvorschlag zu 2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es gibt keine Anzeichen auf Kampfmittel im Plangebiet.

Ein Hinweis zum Umgang bei einem Fund von Kampfmitteln wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.2 - Überwachung

Seitens des Dezernats 53.2 wird angemerkt, dass ein Schutzabstand von 10 m zur nordöstlichen verlaufenden 110kV-Leitung einzuhalten ist.

Würdigungsvorschlag zu 2.3: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Bebauung befindet sich in einem ausreichend großen Abstand zur 110kV-Leitung. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt.

2.4 Stellungnahme: LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland erhebt keine grundsätzlichen Bedenken und begrüßt den Erhalt der Fassade Uellendahler Straße 400.

Es wird darauf hingewiesen, das Baudenkmal gegenüber des Plangebiets (Uellendahler Straße 407: „Ev.-ref. Gemeindehaus mit Betsaal und Küsterwohnung“) in der Begründung im Kapitel „Denkmalschutz“ zu ergänzen ist.

Würdigungsvorschlag zu 2.4: Der Stellungnahme wird gefolgt.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird das Kapitel „Denkmalschutz“ entsprechend ergänzt.

2.5 Stellungnahme: NABU Stadtverband Wuppertal

Zu Versiegelung:

Der NABU Stadtverband Wuppertal weist auf den hohen Versiegelungsgrad der Umgebung und die durch die Umsetzung der Planung entstehende Versiegelung hin. Damit einhergehend sollte eine Bewertung der ökologischen Auswirkungen, insbesondere auf das Mikroklima, erfolgen. Außerdem sind versickerungsfähige Flächen herzustellen. Bei der zu errichtenden Bebauung sollte eine Prüfung von Maßnahmen von Dach- und Fassadenbegrünung, sowie Photovoltaikanlagen erfolgen.

Zu Wohnbebauung:

Der Wechsel zu einem Plan mit minimaler Wohnbebauung widerspricht dem festgestellten Wohnraumangel in Wuppertal und den Zielen bzw. Festsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2020 (EZK). Daher sollte eine Rückkehr zum ursprünglichen Plan, der Wohnnutzung über Einzelhandelsflächen vorsieht geprüft werden. Weiterhin ist eine Erhebung des Wohnraum- und Förderungsbedarfs durchzuführen. Eine Analyse der Auswirkungen des Verzichts auf Wohnbaupotenzial auf Grünflächen und die Stadtentwicklung sollte ebenfalls durchgeführt werden.

Zu PV-Anlagen:

Die fehlende Nutzung von erneuerbaren Energien (PV) und Dachbegrünung im Plan ist unvereinbar mit Klimazielen und Klimanotstand. Zudem widerspricht dies auch den Klimazielen der Stadt Wuppertal. Eine langfristige Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen sollte geprüft werden. Daher sollten Maßnahmen wie eine Prüfung der Installation von Photovoltaikanlagen auch auf dem Parkdeck sowie ein Ladekonzept für E-Mobilität umgesetzt werden.

Zu Entwässerungs- und Hochwasserschutzkonzept:

Da das Gebiet klimatisch sensibel und anfällig für Überhitzung und Hochwasser ist, wird die Erstellung eines Entwässerungs- und Hochwasserschutzkonzept angeraten. Außerdem sollten Maßnahmen zur Förderung von Regenwasserretention und Entsiegelung umgesetzt werden. Für die Förderung der Biodiversität sind zudem Ausgleichsmaßnahmen herzustellen. Um den Umfang dieser Maßnahmen zu ermitteln, sollten Untersuchungen

der vorhandenen Tier- und Pflanzenarten erfolgen.

Zu Einzelhandel und Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung:

Da durch die Planung große Flächen für den Einzelhandel geschaffen werden, ist eine Durchführung einer Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung notwendig. Zudem sollte die Sicherstellung der Versorgung während der Bauphase berücksichtigt werden.

Zu Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Im Kontext der Flächennutzungsplanänderung sollte die Darstellung des Mirker Bachs als Grün / Parkfläche erfolgen, um eine naturnahe Entwicklung und Renaturierung abzusichern.

Zu Interessen:

Nachdrücklich wird die offensichtliche Bevorzugung von Privatinteressen des Investors gegenüber Interessen der Allgemeinheit und einer nachhaltigen Stadtentwicklung kritisiert.

Würdigungsvorschlag zu 2.5: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Zu Versiegelung:

Die Versiegelung nimmt im Vergleich zur Bestandsbebauung in Teilbereichen zu, jedoch erfahren die Flächen auch zum Teil eine Entsiegelung. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird für das Gebiet eine kompakte Bauweise gewählt, die eine Mischnutzung der Gebäude zulässt. Im Sinne des Umweltschutzes sind versickerungsfähige Flächen, Grünstrukturen sowie Dachbegrünung vorgesehen. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls auf den geeigneten Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen vorgesehen.

Derweil wurde ein Umweltbericht, inklusive Eingriffs - / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzprüfung erstellt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass von keinen wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist.

Darüber hinaus wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung untersucht wurden. Zur Sicherstellung der schadlosen Rückhaltung im Falle eines Starkregenereignisses wurde ein Überflutungsnachweis erstellt. Die Fachplanungen konnten im Rahmen der Veröffentlichung eingesehen werden.

Zu Wohnbebauung:

In der Stellungnahme wird richtig dargestellt, dass die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans beabsichtigt ist. Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal sind gemäß dem aufzustellenden Bebauungsplan in den Obergeschossen Wohnnutzungen zulässig, so dass die Errichtung einer gemischten Immobilie planungsrechtlich vorbereitet wird. Die vorliegende Planung sieht eine Durchmischung der Gebäude in Bezug auf weitere Dienstleistungsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Büros und Praxen vor. Durch die Errichtung eines Wohnkomplexes im südlichen Bereich ist eine Durchmischung des Gebietes weiterhin

gegeben. Die Wohnbebauung wurde aufgrund der Lagegunst hinsichtlich der direkt angrenzenden Grünstrukturen, des Mirker Bachs sowie aufgrund des einwirkenden Verkehrslärms „abgelegen“ im Süden platziert.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, festgesetzt. Weitere Regelungen sind nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Abstimmungen zum Wohnraum- und Förderungsbedarf werden unabhängig vom Bauleitplanverfahren durchgeführt. Insgesamt wird eine Aufwertung des Gebietes, inklusive der Freiflächen angestrebt. Die Versiegelung soll zum Teil durch Begrünungsmaßnahmen, wie Dachbegrünung sowie durch die Offenlegung des Mirker Bachs ausgeglichen werden. Eine Analyse der Auswirkungen des Verzichts auf Wohnbaupotenzial auf Grünflächen und die Stadtentwicklung wird als nicht erforderlich erachtet.

Zu PV-Anlagen:

Für das gesamte Gebiet sind Flachdächer, auf denen eine Dachbegrünung herzustellen ist, festgesetzt. Darüber hinaus sind gemäß § 42a BauO NRW bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu installieren und zu betreiben. Eine weitergehende Festsetzung ist demnach nicht erforderlich.

Photovoltaikanlagen sind im Sinne eines einladenden und offenen Erscheinungsbildes auf dem Parkdeck nicht vorgesehen. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sind vorgesehen.

Ergänzend dazu ist eine Wärmeversorgung durch Luftwärmepumpen vorgesehen. Die Vorschriften des am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes sind zu beachten. Demnach müssen mindestens 65 % des Gesamtenergiebedarfs für das Heizen mit Erneuerbaren Energien abgedeckt werden.

Zu Entwässerungs- und Hochwasserschutzkonzept:

Es wurde eine Entwässerungsplanung, inklusive Starkregen- und Hochwasserbetrachtung durchgeführt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt für die Flächen, je nach Höhenlage in den Kanal im Bereich der Uellendahler Straße bzw. an den Kanal im Bereich der Straße „Am Wasserlauf“. Die Flächen, die aufgrund der Höhenlage nicht an die Kanalisation angebunden werden können, werden in den Mirker Bach eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet eines Risikogewässers (Mirker Bach). Daher wurde der Nachweis für ein 100-jährliches Regenereignis erbracht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insgesamt ca. 316 m³ zurückzuhalten sind. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eines 100-jährlichen Regenereignisses kann schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Umweltbericht, inklusive Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzprüfung erstellt. Auf Ebene des Bebauungsplans werden private Grünflächen, Maßnahmenflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Ferner wurden gründordnerische Maßnahmen, wie Dachbegrünung, Entsiegelung und Bepflanzung, getroffen. Durch die Maßnahmen wird ein Beitrag zum Mikroklima sowie zur Regenwasserretention geleistet

Die zu fällenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt nach Möglichkeit im Plangebiet selbst.

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzprüfung aufgeführten Maßnahmen ist mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzarten zu rechnen.

Zu Einzelhandel und Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung:

Grundsätzlich hat sich der Bebauungsplan den Zielen der Landesplanung unterzuordnen. Demnach sind Sondergebiete nur in einem bestehenden oder geplanten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zulässig. Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet, das den Status und die Privilegierung eines ZVB dann erhält, wenn die im EZK formulierten Bedingungen erfüllt sind. Entsprechend dem EZK ist der Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und Apotheke für das Plangebiet vorgesehen. Die genannten Bedingungen für die Ausweisung als ZVB werden in der Planung berücksichtigt.

Eine Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung wird nicht als erforderlich erachtet, da für diesen Bereich die vorgesehenen Nutzungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches von einem Gutachter erstellt wurde, festgelegt ist.

Der Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg verfügt über kein anderes Nahversorgungszentrum, die nächstgelegenen anderen ZVB befinden sich bereits in Luftlinie außerhalb einer für Nahversorgung relevanter Entfernung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren Bedenken eingegangen. Darüber hinaus ergibt sich rein rechnerisch nur ein Zusatz von 980 m² Verkaufsfläche. Insgesamt ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Versorgung soll möglichst lange aufrechterhalten und der Ausfall durch eine schnelle Bauabwicklung so gering wie möglich gehalten werden. Weitere Regelungen können nicht auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

Zu Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Für den Großteil des Mirker Bachs ist die Darstellung als Grünfläche vorgesehen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird das Vorhaben dahingehend konkretisiert, dass für den Mirker Bach Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaftsbild festgesetzt werden.

Zu Interessen:

Die in der Stellungnahme genannten Anregungen und Bedenken wurden teilweise in der weiteren Planung berücksichtigt. Vorliegend ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier, mit großflächigem Einzelhandel, ergänzenden Nutzungen sowie Wohnnutzungen schafft. Ferner werden durch die getroffenen Festsetzungen langfristige Entwicklungen, die Wohnnutzungen auf dem großflächigen Einzelhandel grundsätzlich zulassen, ermöglicht. Zu Wohnraum siehe auch Ausführungen zu Wohnbebauung.

2.6 Stellungnahme: WSW Stadtwerke Wuppertal

Der Fachbereich 12/125 Projektierung Gas/Wasser Fernwärmeverteilung erhebt keine Bedenken und Anregungen gegenüber der Planung.

Der Fachbereich 12/3 erhebt keine Bedenken und Anregungen gegenüber der Planung.

Der Fachbereich VNB/51 Nachrichtentechnik erhebt keine Bedenken und Anregungen gegenüber der Planung.

Für die WSW Netz GmbH wird angemerkt, dass sich Stromversorgungsanlagen und Leitungen im Plangebiet befinden, die im Betrieb sind.

Für die Stadt Wuppertal, die für die Wasserversorgung zuständig ist, wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Für die WSW mobil GmbH wird mitgeteilt, dass keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht werden.

Für die WAW, vertreten durch WSW Energie & Wasser (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser) wird folgenden mitgeteilt:

Zu Entwässerung Trennsystem:

Die WAW weist darauf hin, dass der B-Planbereich über ein Trennverfahren entwässert wird. Die geplante Bebauung kann an das Bestandsnetz angeschlossen werden.

Zu Aufgabe Schmutzwasser-Kanal und Druckleitungen:

Da der Schmutzwasserkanal nicht mehr für Neuanschlüsse genutzt werden darf, ist Schmutzwasser mittels Druckpumpen in Richtung Uellendahler Straße zu pumpen. Hierbei müssen Einschränkungen durch bestehende Infrastruktur (Überbauung des bestehenden S-Kanals nicht erlaubt) berücksichtigt werden. Zudem müssen neue Druckleitungen errichtet werden, um alle Gebäude an den S-Kanal anzuschließen.

Zu Objektschutz gegen Hochwasser:

Ein Objektschutz aufgrund von Hochwassergefahren ist für den Vollsortimenter und den Discounter notwendig.

Zu Entwässerungskonzept:

Aufgrund der Einleitung von Niederschlagswasser in den Mirker Bach und die Umsetzung von Retentionsmaßnahmen ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit der WAW und WSW final abzustimmen.

Zu Blaugründach:

Für die Dachflächen ist zudem die Umsetzung einer blaugrünen Dachbegrünung zu prüfen. Zu Überflutungsnachweis DIN 1986-100:

Aufgrund der Größe des zu bebauenden Grundstücks von > 800m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu leisten.

Würdigungsvorschlag: zu 2.6: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Zu Entwässerung Trennsystem:

Der Hinweis zur Entwässerung im Trennverfahren wird zur Kenntnis genommen und gefolgt.

Zu Aufgabe Schmutzwasser-Kanal und Druckleitungen:

Im Rahmen der Bauausführung werden neue Schmutzwasserkanäle errichtet. Eine vertragliche Regelung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Zu Objektschutz gegen Hochwasser:

Die Errichtung der Gebäude ist in einer hochwasserangepassten Bauweise vorgesehen. Hierzu zählt unter anderem die Errichtung der Gebäude oberhalb der Sohlehöhe des Mirker Baches sowie oberhalb des ermittelten Wasserstands bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis. In den gefährdeten Bereichen wurde zudem darauf geachtet, dass Öffnungen in Gebäudehüllen im Mittel mindestens 0,20 m über den maximal berechneten Wasserständen liegen.

Zu Entwässerungskonzept:

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der WAW und WSW abgestimmt.

Zu Blaugründach:

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass die Dachflächen zu begrünen sind.

Zu Überflutungsnachweis DIN 1986-100:

Da das Plangebiet im Einzugsgebiet eines Risikogewässers (Mirker Bach) liegt, wurde der Nachweis für ein 100-jährliches Ereignis erbracht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insgesamt ca. 316 m³ zurückzuhalten sind. Aufgrund der durch die ausgeprägte Topografie vorliegenden Überflutungsgefahr durch Starkregen wurde für den Planungsraum eine Starkregensimulation durchgeführt. Die in der Starkregenanalyse berechneten Fließwege auf dem Grundstück wurden für die räumliche Analyse bzw. Positionierung des erforderlichen Volumens herangezogen.

Insgesamt kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eines 100-jährlichen Regenereignisses schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden.

Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:**2.7 Stellungnahme: Amprion GmbH**

Die Amprion GmbH trägt keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung vor. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.

Würdigungsvorschlag zu 2.7: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die zuständigen Versorgungsunternehmen wurden im Verfahren beteiligt.

2.8 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernate 25 26, 33, 52

Dezernat 25 (Belange des Verkehrs), Dezernat 26 (Belange des Luftverkehrs), Dezernat 33 (Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung), Dezernat 52 (Belange der Abfallwirtschaft) sind von dem Planvorhaben nicht berührt.

Würdigungsvorschlag zu 2.8: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**2.9 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4 –
Denkmalangelegenheiten**

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, die sich im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes / Bundes befinden. Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn und die Untere Denkmalbehörde sind zu beteiligen.

Würdigungsvorschlag zu 2.9: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurden beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.10 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für NO₂-Immissionen zu erwarten.

Würdigungsvorschlag zu 2.10: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**2.11 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.3 –
Anlagenüberwachung**

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Würdigungsvorschlag zu 2.11: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**2.12 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.4 –
Anlagenüberwachung**

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Würdigungsvorschlag zu 2.12: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 – Gewässerschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Würdigungsvorschlag zu 2.13: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Plangebiet verläuft das nicht berichtspflichtige Oberflächengewässer Mirker Bach. Die Europäische Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL) ist einzuhalten.

2.14 Stellungnahme: Gascade Gastransport GmbH

Die Belange der Gascade Gastransport GmbH sind nicht betroffen. Es wird um weitere Beteiligung gebeten.

Würdigungsvorschlag zu 2.14: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.15 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf

Die Handwerkskammer Düsseldorf trägt keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung vor.

Würdigungsvorschlag zu 2.15: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.16 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer

Die Handwerkskammer Düsseldorf begrüßt die Planung und trägt keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung vor.

Würdigungsvorschlag zu 2.16: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.17 Stellungnahme: Pledoc GmbH

Die von der Pledoc verwalteten Versorgungsleitungen sind nicht betroffen.

Würdigungsvorschlag zu 2.17: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.18 Stellungnahme: Pledoc Gasline GmbH

Die von der Pledoc verwalteten Versorgungsleitungen der GasLine GmbH sind nicht betroffen. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung.

Würdigungsvorschlag zu 2.18: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.19 Stellungnahme: Stadt Solingen

Von Seiten der Stadt Solingen werden keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Würdigungsvorschlag zu 2.19: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.20 Stellungnahme: Thyssengas GmbH

Von Seiten der Thyssengas GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken hervorgebracht.

Würdigungsvorschlag zu 2.20: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.21 Stellungnahme: Thyssengas GmbH

Durch das Planvorhaben werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind zurzeit nicht vorgesehen. Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

Würdigungsvorschlag zu 2.21: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.22 Stellungnahme: Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR

Die Wirtschaftsförderung hat keine Anmerkungen zu dem Verfahren.

Würdigungsvorschlag zu 2.22: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.23 Stellungnahme: Vodafone West GmbH

Seitens der Vodafone West GmbH bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Würdigungsvorschlag zu 2.23: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.24 Stellungnahme: Westnetz GmbH

Durch das Planvorhaben werden keine von der Westnetz GmbH betreuten Versorgungsleitungen betroffen. Es wird auf die Erkundigungspflicht hingewiesen.

Würdigungsvorschlag zu 2.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

3.1 Schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit

Folgende verfahrensbezogene Fragen und Anmerkungen wurden seitens der Bürgerschaft schriftlich vorgetragen:

Schriftliche Stellungnahme (1):

Der Einwendende fragt, wie der Verkehrsfluss geplant ist. Es wird angemerkt, dass wenn dieser – wie im Bestand – erfolgt, massive Probleme zu befürchten sind. Es kommt bereits heute in Spitzenzeiten zu massiven Problemen, inklusive Rückstau und Unfälle. Es wird befürchtet, dass sich die Situation durch den zunehmenden Verkehr erheblich verschärft.

Abwägungsvorschlag zu 3.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Für das gesamte Plangebiet soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gemeinsame Parkplatzfläche auf zwei Ebenen entstehen. Erschlossen werden soll der Kundenparkplatz über die bereits vorhandene Zufahrt entlang der Uellendahler Straße. Anders als im Bestand, ist die Ausfahrt von der oberen Parkebene auf die Uellendahler Straße in Richtung Osten möglich. Die weitere Ausfahrt befindet sich im Osten des Plangebiets und ist über die untere Parkebene angebunden. Für die Lieferverkehre ist die Zufahrt im Osten über die Straße „Am Wasserlauf“ vorgesehen, sodass die Kundenparkplätze von dem Lkw-Verkehr freigehalten werden. Die Ausfahrt ist ebenfalls im östlichen Bereich vorgesehen und ist über eine Wegeführung südlich des Parkplatzes zu erreichen. Im Ergebnis und unter Berücksichtigung der geänderten Erschließung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu rechnen.

3.2 Schriftliche Stellungnahme der Öffentlichkeit:

Der Einwendende weist darauf hin, dass das Baudenkmal seit fast 60 Jahren als die Griechisch-orthodoxe Kirche „Zoodochou Pigis“ genutzt wird. Es wird um Weiterleitung der Information an die Verantwortlichen gebeten.

Abwägungsvorschlag zu 3.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Ausführungen in der Begründung wurden entsprechend dem Hinweis in der Stellungnahme überarbeitet.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

4.1 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26, Luftverkehr

Es bestehen aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Bodenhubschrauberlandeplatz am südöstlich des Plangebiets gelegenen Uniklinikum Wuppertal in Zukunft durch einen in Planung befindlichen Dachlandeplatz ersetzt wird.

Abwägungsvorschlag zu 4.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.2.1 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 – Gewässerschutz, 24.10.2025

Seitens des Dezernats 54 wird angemerkt, dass das Gutachten des Büros Hydrotec zu den Berechnungen und Annahmen zum Überschwemmungsgebiet nicht vorliegen. Des Weiteren wird auf die Berechnungen des Erläuterungsberichts eingegangen, die zum Zeitpunkt der Verfassung der Stellungnahme nicht bestätigt werden können.

4.2.2 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 – Gewässerschutz, 27.11.2025

Die in der vorherigen Stellungnahme genannten Berechnungen sind inzwischen erfolgt, so dass zur damaligen Stellungnahme folgender Nachtrag abgeben wird:

Die aktuellen Neuberechnungen der Überflutungsflächen für den Mirker Bach haben ergeben, dass bei einem hundertjährigen Abfluss (HQ100) keine Überflutungen am Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (NVZ) mehr zu erwarten sind. Die Aussage des Büros Hydrotec „Erläuterungsbericht Wasserwirtschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1270V -Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße -“ vom 11. November 2024 sind hinsichtlich des Entfalls der im Plangebiet vorhandenen Überschwemmungsflächen korrekt.

Die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Mirker Bachs von km 1,3 bis km 5,0 im Regierungsbezirk Düsseldorf, veröffentlicht im Amtsblatt Nr.38 vom 18.September 2014, wird entsprechend angepasst. Das hierfür erforderliche Festsetzungsverfahren wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Dessen ungeachtet können die neuen Erkenntnisse bereits jetzt in behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag zu 4.2.1 und 4.2.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen der Stellungnahme vom 24.10.2025 werden mit dem Nachtrag vom 28.11.2025 entkräftet. Die Austragung des Überschwemmungsgebietes des Mirker Bachs wird eingeleitet. Die Erkenntnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

4.3 Stellungnahme: NABU Stadtverband Wuppertal e.V.

Es wird um Mitteilung der Entscheidung gebeten. Der NABU Stadtverband Wuppertal verweist auf die zur frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Bedenken und Empfehlungen und vertieft und führte diese mit vorliegendem Schreiben aus. Im Weiteren wird die Bestandssituation dargelegt sowie Verbesserungsbedarfe in der Neuplanung.

1. Bewertung der Würdigung der ersten Stellungnahmen:

Es wird angemerkt, dass eine quantitative Gegenüberstellung von versiegelten und entsiegelten Flächen fehlt.

Es wird kritisiert, dass die Wohnbebauung reduziert wurde und somit ein wichtiger Faktor für städtebauliche und soziale Vielfalt entfällt. Zudem wird angemerkt, dass Photovoltaik wird lediglich dort umgesetzt, wo dies gesetzlich ohnehin verpflichtend

Es wird kritisiert, dass Hochwasserschutz allgemein über ein Entwässerungs- und Starkregenkonzept adressiert wird und konkrete und verbindliche Nachweise für Retentionsräume und blau-grüne Dächer fehlen, obwohl der Mirker Bach als Risikogewässer gilt.

Es wird angemerkt, dass die Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung abgelehnt wird, obwohl eine deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche vorgesehen ist sowie dass Aussagen zu Klimaschutz und Biodiversität vage und ohne klare, verbindliche Festlegungen bleiben. Zudem wird angemerkt, dass sich der Bebauungsplan in seinen Festlegungen weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Investoreninteresse darstellt, obgleich es sich planrechtlich um einen Angebotsplan handelt.

Im Ergebnis ist die Würdigung der Verwaltung zur Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung als nicht ausreichend zu erachten.

2. Dachbegrünung und Photovoltaik:

Seitens der NABU wird kritisiert, dass der Umweltbericht Dachbegrünung und Photovoltaik als gleichwertige Alternativen behandelt sowie dass keine PV-Pflicht festgesetzt ist. Der NABU fordert daher weitergehende Festsetzungen zur Energieversorgung.

3. Vorrang der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Der NABU weist auf § 15 Abs. 1 BnatSchG hin und kritisiert, dass der Bebauungsplan auf Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fokussiert und ein Verlust von ca. 16 % der Biotopwertigkeit zu verzeichnen ist. Es werden Forderungen hinsichtlich des Fokus' auf Vermeidung, Ersatzgelder und externe Kompensationsmaßnahmen sowie zu Festsetzungen ausgeführt.

3.1 Biotopverbundfunktion:

Der NABU weist auf den einzigen verbliebenen Nord-Süd-Korridor mit Biotopverbundfunktion hin und fordert eine Vermeidung bzw. Reduzierung der Bodenversiegelung und eine planerische Sicherung des Korridors.

4. Artenschutz – Höhlenbäume und CEF-Maßnahmen:

Es wird angemerkt, dass die artenschutzrechtliche Bewertung auf unzureichender Datengrundlage basiert und erforderliche Erfassungen (u. a. jahreszeitlich abgestufte

Erhebungen, Nachtkartierungen für Fledermäuse) fehlen. Der NABU fordert eine Überarbeitung der ASP sowie weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen.

5. Entwässerung und Hochwasserschutz:

Es wird auf die Hochwasser- und Starkregensituationen im Plangebiet hingewiesen und gefordert, dass verbindliche Festsetzungen hierzu getroffen und Maßnahmen ergriffen werden.

6. Lärmschutz:

Es wird auf die Ergebnisse des Schallgutachtens eingegangen und kritisiert, dass die Ergebnisse gesundheitsrelevant sind. Daher werden Forderungen nach weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen erhoben.

7. Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit:

Es werden Bedenken bezüglich des Fuß- und Radverkehrs, des ÖPNV sowie zu überdimensionierten Stellplatzflächen geäußert. Forderung zu den zuvor genannten Themen werden ebenfalls geäußert.

8. Baumstandorte & Ersatzpflanzungen – praxisgerechte Vorgaben

Seitens des NABU wird ein Mindestvolumen für Pflanzgruben sowie die Pflege von 5 Jahren gefordert.

9. Graue Energie und Lebenszyklusanalyse (LCA):

Der NABU fordert die Erstellung einer anerkannten Lebenszyklusanalyse (LCA) und äußert Anforderungen an die LCA.

10. Boden und Altlasten:

Der NABU fordert verbindliche Regelungen zum Bodenmanagement- und Sanierungskonzept, Freigabekriterien und Grundwasser-Monitoring.

Fazit

Es wird auf die Verantwortung der Stadt Wuppertal verwiesen sowie auf teilweise unzureichende Untersuchungen im Hinblick auf die zuvor genannten Themen. Abschließend werden die Forderungen gesammelt dargelegt.

Abwägungsvorschlag zu 4.3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Die Entscheidung über das Abwägungsergebnis wird dem NABU mitgeteilt.

1. Bewertung der Würdigung der ersten Stellungnahmen :

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den frühzeitigen Beteiligungen fanden Eingang in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen und erkannten öffentlichen und privaten Belange wurde die Planung im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben, angepasst und konkretisiert.

Eine Gegenüberstellung der versiegelten und entsiegelten Flächen erfolgt nicht. Die Bewertung hierzu erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Auf Ebene des Bebauungsplans wird weiterhin im südlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet

festgesetzt. Die Mischnutzung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel) ist entsprechend planungsrechtlich vorbereitet.

Photovoltaikanlagen sind im Sinne eines einladenden und offenen Erscheinungsbildes auf dem Parkdeck nicht vorgesehen. Die übrigen Flächen sind von der Ausnahme nicht betroffen. Demnach sind die Dächer der Gebäude entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu errichten.

Die Entwässerungsplanung wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Für weitere Ausführungen wird auf Punkt 5 verwiesen.

Die Durchführung einer Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung wird weiterhin als nicht erforderlich erachtet. Grundsätzlich hat sich der Bebauungsplan den Zielen der Landesplanung unterzuordnen. Demnach sind Sondergebiete nur in einem bestehenden oder geplanten Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) zulässig. Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (EZK) befindet sich das Vorhaben in einem Gebiet, das den Status und die Privilegierung eines ZVB dann erhält, wenn die im EZK formulierten Bedingungen erfüllt sind. Entsprechend dem EZK ist der Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und Apotheke für das Plangebiet vorgesehen. Die genannten Bedingungen für die Ausweisung als ZVB werden in der Planung berücksichtigt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wurden im Sinne des Klimaschutzes und Förderung der Biodiversität grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise Dachbegrünung, Baumpflanzungen- und Erhalt, getroffen. Die Belange des Umweltschutzes wurden im Umweltbericht untersucht und in ihrer Bedeutung für die Planung bewertet. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Effekte wurden ermittelt und nachvollziehbar dargestellt. Auf dieser Grundlage wurden die umweltbezogenen Belange im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Gemeinde ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei. Auch wenn die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglichen will, ist sie aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers und dem Gebot zur Aufhebung des Bebauungsplans bei Nichtdurchführung des Projekts (§ 12 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB) gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Er lässt innerhalb des gesetzten Rahmens Änderungswünsche von Vorhabenträgern ohne Weiteres zu und vermeidet, einen allein auf das ursprüngliche Konzept bezogenen Bebauungsplan zuvor nebst dem Durchführungsvertrag ändern zu müssen. Darüber hinaus kann ein (projektbezogener) Angebotsbebauungsplan aufrechterhalten werden, auch wenn das Projekt des ursprünglichen Vorhabenträgers nicht zustande kommt.

2. Dachbegrünung und Photovoltaik:

Wie auch in der Stellungnahme dargelegt, besteht gemäß § 42a BauO NRW die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie zur Einhaltung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Weitere Regelungen wie beispielsweise zum Anschluss- und Nutzungszwang sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) ist grundsätzlich auf Gründächern möglich. Ein Nachweis zur Errichtung der PV-Anlagen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren einzureichen. Eine weitergehende Festsetzung zur Installation von PV-Anlagen ist demnach nicht erforderlich. Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass gemäß der textlichen Festsetzung 11.1 Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen vollständig zu begrünen sind. Ausgenommen hiervon sind lediglich Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für technische Anlagen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

3. Vorrang der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits größtenteils versiegeltes und erschlossenes Grundstück. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung kann daher weitestgehend auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen verzichtet werden, sodass der Eingriff – wie in § 15 Abs. 1 BNatSchG gefordert – bereits im ersten Schritt auf das unvermeidbare Maß reduziert wird. Darüber hinaus ist das Konzept gezielt auf eine besonders flächeneffiziente Ausnutzung ausgelegt. Dies zeigt sich unter anderem in einem geringen zusätzlichen Flächenbedarf, der Anordnung des Parkens auf zwei Ebenen, der Möglichkeit der Errichtung mehrerer Geschosse sowie der Etablierung einer Nutzungsmischung.

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft ist somit fachlich begründet und auf das unvermeidbare Maß reduziert. Die ermittelte Minderung der Biotopwertigkeit wird durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert, die durch Maßnahmen im Plangebiet sowie durch externe Kompensationen erfolgen.

Im Plangebiet selbst werden Eingriffe insbesondere durch Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. Dachbegrünung, Baumfestsetzungen zu Pflanzung und Erhalt, Grünflächen, Entsiegelungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zu Maßnahmenflächen) gemindert. Ergänzend werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie auf Grundlage allgemein geltender Rechtsvorschriften (u. a. Gebäudeenergiegesetz, Landesbauordnung) weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sichergestellt.

3.1 Biotopverbundfunktion:

Der südlich und nordöstlich verlaufende Mirker Bach sowie der Großteil der Begleitvegetation entlang des Baches im Plangebiet sind als Biotopverbund von besonderer Bedeutung (Objektkennung: VB-D-4709_002) ausgewiesen. Durch die geplante Teilrenaturierung des Mirker Baches im Plangebiet wird den Entwicklungszielen des ausgewiesenen Biotopverbundes (u. a. Wiederherstellung einer strukturreichen Bachauflage) zum Teil Rechnung getragen. Mit dem Biotopverbund, beziehungsweise vorliegend der Erhaltung von Grünstrukturen zwischen den Biotopen, besteht weiterhin die Möglichkeit, dass Tiere ihren Lebensraum wechseln können.

Insgesamt sind aufgrund der bereits gewerblichen Nutzung des Plangebietes mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke ausgewiesener Schutzgebiete zu erwarten.

4. Artenschutz – Höhlenbäume und CEF-Maßnahmen:

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erstellt. Insgesamt kommt es durch das Bauvorhaben zu Eingriffen in die Baumsubstanz sowie in potenzielle Winterquartiere der Fledermäuse (griechische Schule). Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen (ökologische Baubegleitung bei Abriss der ehemaligen griechischen Schule, Einhaltung der vorgegebenen Abriss- und Fällzeiträume, weitestgehender Erhalt der Baumsubstanz) ist mit keinem Eintreten der Verbotstatbestände zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Weitere Verpflichtungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

5. Entwässerung und Hochwasserschutz:

Die aktuellen Neuberechnungen der Überflutungsflächen für den Mirker Bach seitens der Bezirksregierung Düsseldorf haben ergeben, dass bei einem hundertjährigen Abfluss (HQ100) keine Überflutungen am Standort des geplanten Nahversorgungszentrums (NVZ) mehr zu erwarten sind. Die Aussage des Büros Hydrotec „Erläuterungsbericht Wasserwirtschaft Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1270V -Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße -“ vom 11. November 2024 sind hinsichtlich des Entfalls der im Plangebiet vorhandenen Überschwemmungsflächen korrekt. Die Darstellung des Überschwemmungsgebiets wird künftig aufgehoben. Das hierfür erforderliche Festsetzungsverfahren wird jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Dessen ungeachtet können die neuen Erkenntnisse bereits jetzt in behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Gemäß den vorläufigen Erkenntnissen der Bezirksregierung Düsseldorf sind entlang des Mirker Bachs Flächen betroffen, die im Ereignisfall eines HQ 100 und HQ 1000 (extrem) überflutet werden können. Die hierzu vorliegenden vorläufigen Informationen zum Risikogebiet wurden in der Planzeichnung als hinweisende Darstellung übernommen (Hochwassergefahren und -risikogebiete HQ 1000). Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Risikogebiete die Planungsdaten für den ökologisch verbesserten Mirker Bach und die neuen Verkehrsflächen im Zulieferbereich nicht enthalten und diese hinsichtlich der Gültigkeit nach Umsetzung des Planungsvorhabens neu zu bewerten sind. Im Übrigen wird auf die Ergänzung zum Fachbeitrag „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ verwiesen. Diese ist dem Dokument als Anlage 1 beigelegt.

Im Nachgang zur Beteiligung wurde die Entwässerungsplanung bei einem 100 jährlichen Regenwasserereignis dahingehend angepasst, dass das auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer Hebeanlage in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Uellendahler Straße eingeleitet werden soll.

Den Ausführungen zu Punkt 5 werden insofern gefolgt, als dass im Nachgang zur Veröffentlichung im Sinne des Hochwasser- und Starkregenschutzes auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 getroffen wurden. In den in der Planzeichnung dargestellten Bereiche sind Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Durch zahlreiche Begrünungsmaßnahmen werden insgesamt Retentionsflächen geschaffen. Eine Versickerung ist gemäß den Ergebnissen des Bodengutachtens im Plangebiet nicht möglich.

Die Belange des vorsorgenden Hochwasser- und Starkregenmanagements wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind auf Grundlage der vorliegenden Gutachten ausgelegt und auf ein definiertes Bemessungsereignis abgestimmt. Ein dauerhaftes Monitoring sowie eine adaptive Nachsteuerung stellen Maßnahmen der Betriebs- und Umsetzungsphase dar und sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Dies kann im Rahmen der weiteren Planung, der Umsetzung sowie des Anlagenbetriebs geprüft und – soweit erforderlich – durch die zuständigen Stellen veranlasst werden. Eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht vorgesehen.

6. Lärmschutz:

In der Stellungnahme ist richtig dargelegt, dass Überschreitungen der Beurteilungspegel im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung im Plangebiet festgestellt wurden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen wurden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbindlich in dem Bebauungsplan festgesetzt. Im städtebaulichen Vertrag sind Regelungen zur Umsetzung der Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung aufgenommen. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren ist ein Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen und der im Schallgutachten genannten Maßnahmen (u.a. Einhausung) zu erbringen.

Im Ergebnis wird gewährleistet, dass der notwendige Schallschutz sowohl planerisch festgesetzt als auch vertraglich konkretisiert und in der Realisierung sichergestellt wird. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass Regelungen zum Betriebsablauf sowie Nachmessungen nicht Bestandteil eines Bebauungsplans sind.

7. Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit:

7.1 und 7.2

Die Ausführungen zu 7.1 Fuß- und Radverkehr sowie 7.2 ÖPNV beziehen sich auf außerhalb des Plangebiets liegende Bereiche, sodass sich dies dem Regelungsinhalt des vorliegenden Bebauungsplans entzieht. Zudem ist der ÖPNV und die konkrete Ausgestaltung bzw. Planung des Querschnittes nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Im Rahmen der Bauausführung ist ein modernes Mobilitätskonzept zu beachten. Hierzu zählt innerhalb des Plangebiets die fußgängerfreundliche Erschließung sowie die Errichtung von Fahrradabstellplätze, inklusive für Lastenräder sowie die Errichtung von Ladeinfrastruktur.

7.3:

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der allgemeinen Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (StellplatzVO NRW). Vorliegend wird die Umsetzung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen planungsrechtlich

vorbereitet. Die konkrete Anzahl ergibt sich im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit, unter Berücksichtigung der integrierten Lage und/oder einer guten ÖPNV und/oder eines Mobilitätskonzeptes, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze zu reduzieren. Dies erfolgt jedoch erst nachgelagert zum Bebauungsplan.

8. Baumstandorte & Ersatzpflanzungen – praxisgerechte Vorgaben:

Ersatzpflanzungen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durchzuführen. Sofern die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal greift, sind die Baumpflanzungen entsprechend der Anforderung dieser Satzung durchzuführen.

9. Graue Energie und Lebenszyklusanalyse (LCA):

Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass sich die bestehenden Gebäude im Plangebiet – einschließlich des Lebensmittelmarktes und weiterer gewerblicher Bauten – in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand befinden und die heutigen funktionalen, städtebaulichen und energetischen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Eine einfache oder auch umfassende energetische Sanierung würde die notwendige bauliche Neuordnung sowie die langfristige Sicherung der Nahversorgungsfunktion nicht gewährleisten können. Aus diesem Grund ist ein Rückbau mit anschließender Neubebauung erforderlich. Gleichwohl werden einzelne Bestandsstrukturen – insbesondere Teile der Fassade der ehemaligen griechischen Schule – in die Planung integriert, um graue Energie zu reduzieren und den historischen Charakter des Standortes zu bewahren.

Zur Erstellung einer LCA ist darzulegen, dass auf Ebene der Bauleitplanung weder projektspezifische Materialströme noch technische Ausführungen oder baustoffbezogene Emissionsdaten belastbar bestimmt werden können. Eine vollständige LCA setzt somit Detailkenntnisse voraus, die erst im Rahmen der späteren Bau- und Ausführungsplanung vorliegen. Gleichwohl weist die Begründung bereits auf die Relevanz grauer Energie hin und formuliert Maßnahmen zur Emissionsreduzierung – etwa durch Wiederverwendung oder Recycling von Baustoffen, eine kompakte Bauweise, die Integration von Bestandsstrukturen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien in der Betriebsphase.

Ferner sieht das Konzept zahlreiche Maßnahmen vor, die die klimawirksamen Auswirkungen einer Neubebauung mindern: Dazu gehören die flächensparende Innenentwicklung, das Parken auf zwei Ebenen, die umfangreiche Dachbegrünung, der Erhalt und die Weiterentwicklung von Grünstrukturen, die Verbesserung des Mikroklimas sowie die Versorgung der Neubauten über Photovoltaikanlagen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die langfristigen Betriebsemissionen deutlich zu reduzieren, sodass über den Lebenszyklus hinweg eine verbesserte Klimabilanz gegenüber dem veralteten Bestand erwartet werden kann.

Der Bebauungsplan steuert die städtebauliche Nutzung, nicht jedoch die bautechnische Ausführungs- oder Materialebene. Anforderungen zu Recyclingquoten, Baustoffwahl oder detaillierten Rückbaukonzepten sind daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, können jedoch im späteren Genehmigungs- oder Vertragswesen vertieft werden.

10. Boden und Altlasten:

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags werden die Maßnahmen, die unter anderem in den Bodenuntersuchungen genannt sind, verbindlich geregelt. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Fazit

Im Ergebnis ist darzulegen, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange geprüft und untereinander abgewogen wurden. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der getroffenen Angaben zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen der beschriebenen Schutzgüter sowie vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans mit Projektbezug sowie den Regelungen im städtebaulichen Vertrag werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung geschaffen. Zu den einzelnen genannten Punkten wird auf obige Ausführungen verwiesen.

4. 4 Stellungnahme: Wupperverband, 22.10.2025

Seitens des Wupperverbands – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Laut Entwässerungsgutachten sind die in den Mirker Bach entwässernden Flächen klein und die Einleitmengen gering. Daher seien Drosselungen bei Einleitungen unter 10 l/s in der Regel nicht notwendig und technisch kaum praktikabel.

Eine ungedrosselte Einleitung oder eine Begrenzung auf 10 l/s wird daher als zulässig angesehen.

Abwägungsvorschlag zu 4.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen nachgelagerter Erschließungs- und Genehmigungsverfahren beachtet.

4.5.1 Stellungnahme: Untere Wasserbehörde (UWB) vom 19.09.2025

Seitens der UWB wird angemerkt, dass Korrekturvorschläge aus einer vorherigen Stellungnahme in die aktuelle Fassung eingearbeitet wurden.

Es wird angemerkt, dass noch keine wasserrechtlich prüfbaren und genehmigungsfähigen Unterlagen vorliegen. Eine Prüfung ist somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und erfolgt eine eingeschränkte Zustimmung. Vor dem Satzungsbeschluss ist eine Niederschlagswasserentwässerung vorzulegen, die rechtlich und technisch umsetzbar und prüfbar ist.

Es wird angemerkt, dass der in der Planzeichnung hinweisend dargestellte Gewässerabstand nicht mit der UWB abgestimmt wurde und lediglich informativ ist. Es wird angeregt, eine Festsetzung zur flexiblen Anpassung des Gewässerrandstreifens zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit die Überschwemmungsgebietsverordnung des Mirker Bachs überarbeitet wird. Der Sachstand ist vor Satzungsbeschluss zu erfragen und Änderungen sollten in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Es wird angemerkt, die Notwasserfließwege bei Hochwasser / Starkregen in der Begründung zu würdigen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Die vorhandenen Brunnen / Stollen sollten im Planentwurf dargestellt werden und der Hinweis Nr. 6 ist anzupassen.

Im Weiteren bezieht sich die Stellungnahme auf die Fachbeiträge. Es wird angemerkt, dass keine Planwerke zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers beiliegen.

Es wird zum Umgang mit den Kanälen und der Stilllegung Stellung genommen und auf wasserrechtliche Genehmigungen verwiesen.

Es wird erneut darauf verwiesen, dass kein technisch ausgearbeitetes Entwässerungskonzept vorliegt. Eine abschließende Stellungnahme im Sinne einer wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist nicht möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung auf Ebene der

Genehmigungsplanung zu bringen sind, damit etwaige Auswirkungen auf den Bebauungsplan berücksichtigt werden können.

Es wird angemerkt, dass nicht beurteilt werden kann, ob die Vorschläge der in Überflutungsnachweis dargestellten Flächen ohne weitere planungsrechtliche Vorgaben im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vollständig umgesetzt werden können. Es sollte geprüft werden, die der Erhalt und Unterhaltung sichergestellt werden wann.

Zur Stellungnahme bezüglich des Überschwemmungsgebiets wird angemerkt, dass diese plausibel ist, die Ergebnisse jedoch im Vorbehalt neuer Bemessungsgrundlagen aus dem derzeit bei der Bezirksregierung Düsseldorf laufenden Verfahren zur Überarbeitung des Überschwemmungsgebietes Mirker Bach stehen. Zum Schutz vor Beeinträchtigungen zum Starkregen wird darauf verwiesen, die Notwasserfließwege dauerhaft zu erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Zum Schutz der Gebäude sollten Öffnungen der Gebäudehüllen mindestens 20 cm über den bei SRI 10 maximal berechneten Wasserständen liegen. Wo das nicht möglich ist (z.B. Bereich Zulieferung REWE), sind die zusätzlichen Schutzmaßnahmen wie der Einbau von wasserdruckdichten Türen und Fenster durch Festsetzungen im B-Plan planungsrechtlich verbindlich vorzugeben.

Zur Offenlegung des Mirker Bachs wird ausgeführt, dass der Projektbericht grundsätzlich plausibel ist. Es wird auf weiterführende wasserrechtliche Verfahren verwiesen, die vor Satzungsbeschluss vorzulegen sind.

4.5.2 Ergänzende Stellungnahme: Untere Wasserbehörde (UWB) vom 17.12.2025

Mit der Stellungnahme vom 17.12.2025 werden ergänzende Anregungen und Hinweise zur Entwässerungsplanung, Überschwemmungsgebiete und zu den Flächen für die Wasserwirtschaft abgegeben. Der Überflutungsnachweis sowie die Stellungnahme nach § 78 WHG ist zu konkretisieren und aktualisieren.

Abwägungsvorschlag zu 4.5.1 und 4.5.2: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Zu wasserwirtschaftliche Verfahren:

Die Hinweise zu den wasserrechtlichen Verfahren werden zur Kenntnis genommen.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorbereitet und in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen ausgearbeitet. Mit Ausnahme des Antrags zum Gewässerausbau werden alle Anträge vor Satzungsbeschluss eingereicht. Auf Grundlage der vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen wurde im Rahmen des Bebauungsplans nachgewiesen, dass eine funktionsfähige Entwässerung gewährleistet ist. Nachträgliche Auswirkungen der wasserrechtlichen Verfahren auf die städtebaulichen Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

Die Anregungen zur Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser werden berücksichtigt. Die Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren in enger

Abstimmung mit den zuständigen Behörden, sodass eine technische Prüfung möglich ist.

Zu Planzeichnung und Festsetzungen:

Die hinweisende Darstellung des Gewässerabstands dient – wie in der Stellungnahme ausgeführt - ausschließlich der Information. Sie kennzeichnet die Bereiche, in denen der Gewässerrandstreifen unterschritten wird. In der Begründung wurde dies transparent erläutert. Die Planzeichnung und Begründung wurden dahingehend angepasst, dass die hinweisende Darstellung herausgenommen wurde und ein Hinweis zum Gewässerabstand aufgenommen wurde. Eine darüberhinausgehende Festsetzung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung der aktuellen fachgutachterlichen Untersuchungen wurden die Planzeichnung und die Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 b aufgenommen wurden. Im Ergebnis werden die Notwasserfließwege bei Hochwasser / Starkregen planungsrechtlich gesichert.

Die östliche Grünfläche ist mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a (Fläche für die Wasserwirtschaft) überlagert, um einen potenziellen Standort für Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zur Vorsorge gegen Starkregen / Überflutung zu sichern. Die anteilige Rücknahme dieser Fläche zugunsten der Fläche für die Wasserwirtschaft steht einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c nicht entgegen.

Zu Brunnen / Stollen:

Die Brunnen / Stollen wurden als hinweisende Darstellung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wurde entsprechend der Stellungnahme textlich angepasst.

Zu Überschwemmungsgebiet:

Es erfolgte eine Überprüfung der Überschwemmungsgebiete seitens der Bezirksregierung Düsseldorf. Die im Zuge des Projektes durchgeführten hydrologischen und hydraulischen Berechnungen zeigen, dass die zuvor genannten Maßnahmen zur Risikominimierung sowie die Offenlegung des Mirker Bachs im Rahmen des Planvorhabens zu einer Austragung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets führen.

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Mirker Bachs von km 1,3 bis km 5,0 im Regierungsbezirk Düsseldorf, veröffentlicht im Amtsblatt Nr.38 vom 18.September 2014, wird im Rahmen eines Festsetzungsverfahrens entsprechend angepasst. Die Erkenntnisse sollten jedoch bereits in behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.

Die neuen Berechnungen der Bezirksregierung werden in den vorliegenden fachgutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt

Gemäß den vorläufigen Erkenntnissen der Bezirksregierung Düsseldorf sind entlang des Mirker Bachs Flächen betroffen, die im Ereignisfall eines HQ 100 und HQ 1000 (extrem) überflutet werden können. Die hierzu vorliegenden vorläufigen Informationen zum Risikogebiet wurden in der Planzeichnung als hinweisende Darstellung übernommen (Hochwassergefahren- und risikogebiete HQ 1000).

Die Risikogebiete eines HQ 100 werden in der weiteren Planung insofern berücksichtigt, als dass mit einer hochwasserangepassten Bauweise und baulichen Maßnahmen reagiert wird. Im Rahmen des Verfahrens wurde der Wuppertalverband ebenfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der baulichen Maßnahmen bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des Verfahrens die Hochwassergefahren für ein HQ 100 berücksichtigt wurden. Den Belangen der Hochwasservorsorge wurde Rechnung getragen; die hierzu vorliegenden Informationen wurden in den Planunterlagen entsprechend dokumentiert (siehe auch Anlage 1 dieses D.

Die Anregungen zu den Fachbeiträgen zur Entwässerung des Regen- und Schmutzwassers werden zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren erfolgt die Konkretisierung der Entwässerungsplanung. Diese wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erstellt, so dass eine technische Prüfung möglich ist.

Zu Überflutungsnachweis:

Ein Überflutungsnachweis wurde – wie in der Stellungnahme ausgeführt – erstellt. Dieser belegt, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Weitergehende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da die detaillierte Entwässerungsplanung und der technische Nachweis im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu führen sind.

Zu Offenlegung Mirker Bach:

Die wasserrechtlichen Verfahren zum Gewässerausbau werden parallel erarbeitet, sind jedoch kein unmittelbarer Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Restriktionen und Auswirkungen auf den Bebauungsplan lassen sich hieraus nicht ableiten.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme unter 6.7 vom 20.01.2026 verwiesen.

Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:

4.6 Stellungnahme: Bergische Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, 10.10.2025

Seitens der Bergischen Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag zu 4.6: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.7 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4 – Denkmalangelegenheiten

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, die sich im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes / Bundes befinden. Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn und die Untere Denkmalbehörde sind zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu 4.7: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurden beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

4.8 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für NO₂-Immissionen zu erwarten.

Abwägungsvorschlag zu 4.8: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.9 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf,

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez.25), der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) und der Belange Abfallwirtschaft (Dez. 52) – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag zu 4.9: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.10 Stellungnahme: Handwerkskammer Düsseldorf, 15.10.2025

Seitens der Handwerkskammer Düsseldorf – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag zu 4.10: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4.11 Stellungnahme: WSW Wuppertaler Stadtwerke vom 08.10.2025

Energie & Wasser AG,

Seitens des Fachbereichs 12/121 – Stadtentwässerung – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Seitens des Fachbereichs 12/125 – Projektierung Gas/Wasser und Fernwärmeverteilung – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Seitens des Fachbereichs 12/3 bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

WSW Netz GmbH

Seitens des Fachbereichs VNB/51 – Nachrichtentechnik der WSW Netz GmbH – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Seitens des Fachbereichs VNB/52 – Projektierung Anlagen und Leitungen Strom der WSW Netz GmbH – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stadt Wuppertal

Seitens der Stadt Wuppertal – zuständig für die Wasserversorgung, vertreten durch die Betriebsführerin WSW Energie & Wasser AG – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Mobil GmbH

Seitens der WSW mobil GmbH – zuständig für den öffentlichen Personennahverkehr und Teilrechtsnachfolgerin der ehemaligen Wuppertaler Stadtwerke AG – bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Seitens der WAW, vertreten durch WSW Energie & Wasser (Eigenbetrieb Wasser und Abwasser) bestehen keine Bedenken. Die Regen- und Schmutzwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert.

Abwägungsvorschlag zu 4.11: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5. Stellungnahmen aus der erneuten Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.01.2026 bis einschließlich 19.01.2026

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Veröffentlichung eingegangen.

6. Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 05.01.2026 bis einschließlich 19.01.2026

Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen:

6.1 Stellungnahme Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftverkehr, 19.01.2025

Es bestehen aus luftrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung. Es wird darauf hingewiesen, dass der bisherige Bodenhubschrauberlandeplatz am südöstlich des Plangebiets gelegenen Uniklinikum Wuppertal in Zukunft durch einen in Planung befindlichen Dachlandeplatz ersetzt wird.

Abwägungsvorschlag zu 6.1: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.2 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53.2 – Überwachung, 19.01.2025

Seitens des Dezernats 53.2 wird angemerkt, dass ein Schutzabstand von 10 m zur nordöstlichen verlaufenden 110kV-Leitung einzuhalten ist.

Würdigungsvorschlag zu 6.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgesehene Bebauung befindet sich in einem ausreichend großen Abstand zur 110kV-Leitung. Die Leitung ist im Bebauungsplan dargestellt.

6.3 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54 – Gewässerschutz, 19.01.2025

Seitens des Dezernats 54 wird auf die Gültigkeit der Stellungnahme vom 27.11.2025 hingewiesen. Der vorläufige Entwurf der HQ100Karte sowie der HQ1000/extrem-Karte ist der Stellungnahme ebenfalls beigelegt, die Veröffentlichung wird jedoch noch Zeit in Anspruch nehmen. Es wird darauf verwiesen, dass Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind.

Würdigungsvorschlag zu 6.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Stellungnahme vom 27.11.2025 wird weiterhin im Rahmen des Vorhabens berücksichtigt.

Der vorläufige Entwurf der Hochwassergefahren und -risikokarten sowie das Wasserhaushaltsgesetz werden bei der weiteren Planung weiterhin berücksichtigt. Der

Vollständigkeit halber werden auf Ebene des Bebauungsplans die vorläufigen Flächen eines HQ 1000/extrem hinweisend dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorläufige Entwurf der Risikokarten die Planungsdaten für den ökologisch verbesserten Mirker Bach und die neuen Verkehrsflächen im Zulieferbereich nicht enthalten und diese hinsichtlich der Gültigkeit nach Umsetzung des Planungsvorhabens neu zu bewerten sind. Im Übrigen wird auf die Ergänzung zum Fachbeitrag „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ verwiesen. Diese ist dem Dokument als Anlage 1 beigelegt.

6.4 Stellungnahme: BUND Kreisgruppe Wuppertal, 19.01.2025

Der Bund verweist in seiner Stellungnahme darauf, dass nicht alle Vorhaben verhindert werden sollen, sondern vielmehr den größtmöglichen Nutzen für Natur- und Artenschutz in den Vordergrund zu stellen.

Ergänzende Anregungen der BUND-Kreisgruppe Wuppertal bezieht sich auf kreativ-zukunftsfähige Stadtgestaltungen und nennt Beispiele diesbezüglich.

Würdigungsvorschlag zu 6.4: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits größtenteils versiegeltes und erschlossen Grundstück. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung kann daher weitestgehend auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen verzichtet werden, sodass der Eingriff – wie in § 15 Abs. 1 BNatSchG gefordert – bereits im ersten Schritt auf das unvermeidbare Maß reduziert wird. Darüber hinaus ist das Konzept gezielt auf eine besonders flächeneffiziente Ausnutzung ausgelegt. Dies zeigt sich unter anderem in einem geringen zusätzlichen Flächenbedarf, der Anordnung des Parkens auf zwei Ebenen, der Möglichkeit der Errichtung mehrerer Geschosse sowie der Etablierung einer Nutzungsmischung.

Im Plangebiet selbst werden Eingriffe insbesondere durch Festsetzungen des Bebauungsplans (u. a. Dachbegrünung, Baumfestsetzungen zu Pflanzung und Erhalt, Grünflächen, Entsiegelungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zu Maßnahmenflächen) gemindert. Ergänzend werden über Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie auf Grundlage allgemein geltender Rechtsvorschriften (u. a. Gebäudeenergiegesetz, Landesbauordnung) weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sichergestellt.

6.5 Stellungnahme: NABU Stadtverband Wuppertal e.V., 18.01.2025

Einleitung

Es wird um Mitteilung der Entscheidung gebeten. Der NABU Stadtverband Wuppertal verweist auf die zur frühzeitigen Beteiligung und Veröffentlichung vorgebrachten Bedenken und eine unzureichende Würdigung.

1 .Angebots- vs. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Es wird darauf verwiesen, dass vorliegend die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das richtige Planungsinstrument darstellt. Zudem wird auf die Delegation normativer Kraft, mangelnde Flexibilität und Transparenzdefizit verwiesen.

2. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Es wird die Unterschreitung des Gewässerrandstreifens bedauert und auf die Hochwertigkeit des Bachlaufs und das Schutzziel des Biotopverbunds sowie einer Festsetzung hingewiesen

Die Risikobetrachtung HQextrem sollte ebenfalls berücksichtigt werden. Es wird festgestellt, dass dies nicht durch verbindliche Festsetzungen im Plan geheilt ist.

Die Ableitung von Regenwasser im Starkregenereignis und die unklare Situation beim Schmutzwasser seien technisch und ökologisch fragwürdig.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist bislang nur „weitestgehend“ ausgeschlossen.

3. Artenschutz und biologische Vielfalt

Es wird auf erhebliche Lücken der artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen. Hierzu zählen unter anderem unzureichende Datengrundlagen und unzureichende Festsetzungen. Seitens des NABU wird der Vorrang von Ersatzgeldzahlungen abgewiesen.

Es wird der dauerhafte Erhalt der Höhlenbäume gefordert.

Die Fällung von 61 satzungsgeschützten Bäumen wird abgelehnt.

4. Klima und Photovoltaik (PV)

Es wird darauf verwiesen, dass es nicht akzeptabel sei, die PV-Nutzung auf dem Parkdeck aus ästhetischen Gründen auszuschließen.

Eine Ablehnung der Photovoltaiknutzung aus ästhetischen Gründen stellt keine zulässige Abweichung nach § 69 BauO NRW dar.

Es wird eine verbindliche PV-Pflicht für alle versiegelten Flächen, inklusive der Parkdecks gefordert.

5. Wohnbebauung

Der NABU merkt weiterhin die Nicht-Schaffung von Wohnraum über den Einzelhandelsflächen als Mangel an.

6. Lärmschutz

Die Regelungen zum Lärmschutz erst im städtebaulichen Vertrag zu fixieren ist aus Sicht

des NABU ungenügend. Textliche Festsetzungen zu entsprechend zu erbringenden Nachweisen fehlen im Angebotsplan. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen kommen gar nicht vor.

Würdigungsvorschlag zu 6.5: Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der eingeschränkten erneuten Veröffentlichung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, ausschließlich zu den Änderungen und Ergänzungen sowie deren möglichen Auswirkungen Stellungnahmen abzugeben.

Einleitung

Die Hinweise, Anregungen und Bedenken aus den frühzeitigen Beteiligungen fanden Eingang in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Unter Berücksichtigung der vorgetragenen und erkannten öffentlichen und privaten Belange wurde die Planung fortgeschrieben, angepasst und konkretisiert.

Angebots- vs. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde ist bei der Wahl des Planungsinstruments, mit dem sie ihre städtebaulichen Ziele erreichen will, weitestgehend frei. Auch wenn die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Vorhaben eines bestimmten Vorhabenträgers planungsrechtlich ermöglichen will, ist sie aufgrund von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gezwungen, einen mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers und dem Gebot zur Aufhebung des Bebauungsplans bei Nichtdurchführung des Projekts (§ 12 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 Satz 1 BauGB) gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Ein Angebotsbebauungsplan ist im Vergleich zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan das flexiblere Planungsinstrument. Er lässt innerhalb des gesetzten Rahmens Änderungswünsche von Vorhabenträgern ohne Weiteres zu und vermeidet, einen allein auf das ursprüngliche Konzept bezogenen Bebauungsplan zuvor nebst dem Durchführungsvertrag ändern zu müssen. Darüber hinaus kann ein (projektbezogener) Angebotsbebauungsplan aufrechterhalten werden, auch wenn das Projekt des ursprünglichen Vorhabenträgers nicht zustande kommt.

Vorliegend wird ein Bebauungsplan mit konkretem Projektbezug – ein sogenannter projektbezogener Bebauungsplan – dem eine Vorhabenplanung zugrunde liegt, diese jedoch nicht verpflichtend umzusetzen ist.

Die Festsetzungen definieren den städtebaulichen und funktionalen Rahmen der zulässigen Nutzung, ohne ein bestimmtes Bauvorhaben planungsrechtlich festzuschreiben. Die Orientierung an einem konkreten Entwurf dient der fachlichen Herleitung und Plausibilisierung der Festsetzungen. Alternative Vorhaben sind zulässig, sofern sie die getroffenen Festsetzungen einhalten.

Soweit die Stellungnahme eine Delegation normativer Steuerungswirkung an externe Gutachten – insbesondere im Hinblick auf wasserwirtschaftliche Belange – annimmt, ist klarzustellen, dass die Gutachten der fachlichen Begründung und Abwägung der

planerischen Festsetzungen dienen. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. Nr. 16 beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen. Die wasserwirtschaftlichen Gutachten bilden die Grundlage für die Festsetzungen.

Hinsichtlich der angesprochenen Verlagerung einzelner Regelungsinhalte -insbesondere zu Lärmschutz und Entwässerung - in den städtebaulichen Vertrag bzw. das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ist festzuhalten, dass diese Vorgehensweise dem geltenden Planungsrecht entspricht. Der Bebauungsplan sichert die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Die weitere Konkretisierung erfolgt dort, wo eine objekt- und ausführungsbezogene Prüfung erforderlich ist. Ein Transparenzdefizit wird hierin nicht gesehen, da die grundsätzlichen Anforderungen bekannt und im Verfahren nachvollziehbar hergeleitet sind.

Die relevanten Belange wurden im Bebauungsplanverfahren geprüft und abgewogen; die nachgelagerten Verfahren dienen der konkreten Umsetzung innerhalb des öffentlich-rechtlich gesetzten Rahmens. Die Verlagerung einzelner Detailprüfungen in das Baugenehmigungsverfahren stellt daher kein Abwägungsdefizit dar.

Ein städtebaulicher Vertrag ist grundsätzlich kein zwingender Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, sondern ein ergänzendes Instrument gemäß § 11 BauGB zur Sicherung und Umsetzung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele und Zwecke. Entsprechend besteht kein rechtliches Erfordernis, den Vertrag oder dessen Entwurf als Bestandteil zu veröffentlichen. Gleichwohl ist es wichtig, dass Abwägungsrelevante Inhalte aus der Planbegründung erkennbar sind. Der Vollständigkeit halber wird darauf verwiesen, dass die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Vertrag der Begründung zum Bebauungsplan 1270 (Kapitel 10 Verträge) zu entnehmen sind. Zu den Themen PV-Pflicht, schadloser Rückhalt eines HQ 100 und Artenschutz wird auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

2. Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz

Der gemäß Ratsbeschluss der Stadt Wuppertal (VO/0663/22-Neuf.) beschlossene Gewässerrandstreifen von 5,0 m ist immer dann zu berücksichtigen, wenn dies im Rahmen der Abwägung aller Belange möglich und sinnvoll ist. Im Bestand sind keine bzw. nur geringe Gewässerrandstreifen vorhanden. Teilweise befindet sich innerhalb der Randstreifen eine durch eine Betonwand abgesicherte Böschung. Im Sinne der Wiedernutzbarmachung und Aufwertung des Plangebiets, insbesondere auch des Bereiches entlang des Mirker Bachs soll eine Offenlegung und Teilentsiegelung erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplans wird durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen ein Mindestabstand von 3,0 m von baulichen Anlagen zum Mirker Bach gesichert. Im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung und dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird einer punktuellen Unterschreitung des Gewässerrandstreifens zugestimmt. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass keine Verschlechterung der Bestandssituation durch das Planvorhaben hervorgerufen wird.

Vielmehr kann durch die Offenlegung des Mirker Bachs von einer Aufwertung ausgegangen werden.

Gemäß den vorläufigen Erkenntnissen der Bezirksregierung Düsseldorf sind entlang des Mirker Bachs Flächen betroffen, die im Ereignisfall eines HQ 100 und HQ 1000 (extrem) überflutet werden können. Die hierzu vorliegenden vorläufigen Informationen zum Risikogebiet wurden in der Planzeichnung als hinweisende Darstellung übernommen (Hochwasserrisiko- und Gefahrengebiete HQ 1000). Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die vorläufigen Risikokarten die Planungsdaten für den ökologisch verbesserten Mirker Bach und die neuen Verkehrsflächen im Zulieferbereich nicht enthalten und diese hinsichtlich der Gültigkeit nach Umsetzung des Planungsvorhabens neu zu bewerten sind. Im Übrigen wird auf die Ergänzung zum Fachbeitrag „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ verwiesen. Diese ist dem Dokument als Anlage 1 beigefügt.

Die Hochwassergefahren des HQ100 wurden im weiteren Planungsprozess berücksichtigt, u. a. durch eine hochwasserangepasste Bauweise und geeignete bauliche Maßnahmen. Den Belangen der Hochwasservorsorge wurde damit Rechnung getragen; die relevanten Informationen sind in den Planunterlagen dokumentiert.

Ereignisse oberhalb des HQ100 (HQextrem/HQ1000) stellen demgegenüber ein verbleibendes Restrisiko dar. Dieses Restrisiko wird erkannt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt; es wird in den Planunterlagen hinweisend durch die Darstellung der vorläufig ermittelten potenziell betroffenen Flächen kenntlich gemacht.

Eine verbindliche planerische Steuerung solcher Extremereignisse kann mit den Instrumenten des Bebauungsplans in der Regel nur eingeschränkt erfolgen und wäre – gemessen an Eintrittswahrscheinlichkeit und Steuerbarkeit – unverhältnismäßig.

Das Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignisses kann auf dem unteren Parkdeck zurückgehalten werden. Weiterer Rückhalt kann auf den geplanten Grünflächen im Zufahrtsbereich des Parkdecks realisiert werden. Das in erster Linie über die Uellendahler Straße ablaufende Wasser soll über einen Notwasserweg unter anderem durch das Parkdeck in Richtung Mirker Bach geleitet werden, um schadensbringende Überflutungen der Gebäude mit ggf. einhergehender Gefahr für Leib und Leben zu verhindern. Zusätzlich handelt es sich um Ereignisse, die statistisch seltener als 1 mal in 100 Jahren auftreten. Daher ist von keinen Verschmutzungsproblemen auszugehen.

Insgesamt wird so gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser eines 100-jährlichen Regenereignisses schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden.

Die Konkretisierung der Schmutzwasserentwässerung erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden, sodass eine ordnungsgemäße, leistungsfähige und den wasserrechtlichen Anforderungen entsprechende Entwässerung

gewährleistet ist. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Uellendahler Straße und in die Straße am Wasserlauf. Der vorhandene Schmutzwasserkanal im Bereich des Mirker Bachs wird fachgerecht außer Betrieb genommen, was die Situation für den Mirker Bach aus ökologischer Sicht deutlich verbessert.

Wie in der Stellungnahme dargelegt können Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Grundwassermessstellen, inklusive eines dreijährigen Monitorings verbindlich geregelt. Die hieraus resultierenden Maßnahmen, sind gesondert und außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

3. Artenschutz und biologische Vielfalt

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erstellt. Die Begehungen der ASP I Und II fanden zwischen Januar 2021 und Juli 2022 statt, wobei die Begehungen im Juni und Juli gezielt der Erfassung von Fledermäusen dienten.

Ergänzend hierzu wird auf die Höhlenbaumkartierung, mit Begehungen am 12.09.2024, verwiesen. Im Ergebnis konnten zwei Höhlenbäume im südlichen Bereich festgestellt werden. Eine Fällung dieser Bäume ist nicht vorgesehen. Auch bei einer möglichen Verringerung des Nahrungsangebots ist der Eingriff nach fachlicher Einschätzung nicht populationsrelevant.

Durch das Bauvorhaben kommt es zu Eingriffen in die Baumsubstanz sowie in potenzielle Winterquartiere der Fledermäuse (griechische Schule). Unter Berücksichtigung der in der artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen (ökologische Baubegleitung bei Abriss der ehemaligen griechischen Schule, Einhaltung der vorgegebenen Abriss- und Fällzeiträume, weitestgehender Erhalt der Baumsubstanz) ist mit keinem Eintreten der Verbotstatbestände zu rechnen. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Zur Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen sind diese im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt. Weitere Verpflichtungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits größtenteils versiegeltes und erschlossen Grundstück. Durch die geplante städtebauliche Neuordnung kann daher weitestgehend auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen verzichtet werden, sodass der Eingriff – wie in § 15 Abs. 1 BNatSchG gefordert – bereits im ersten Schritt auf das unvermeidbare Maß reduziert wird. Darüber hinaus ist das Konzept gezielt auf eine besonders flächeneffiziente Ausnutzung ausgelegt. Dies zeigt sich unter anderem in einem geringen zusätzlichen Flächenbedarf, der Anordnung des Parkens auf zwei Ebenen, der Möglichkeit der Errichtung mehrerer Geschosse sowie der Etablierung einer Nutzungsmischung.

Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft ist somit fachlich begründet und auf das unvermeidbare Maß reduziert. Die ermittelte Minderung der Biotopwertigkeit wird durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert, die durch Maßnahmen im Plangebiet sowie durch externe Kompensationen erfolgen. Trotz zahlreicher Begrünungsmaßnahmen, Entsiegelungen, der Offenlegung des Mirker Bachs ist im Ergebnis ein Defizit von 30.388 Ökopunkten festzustellen. Der Ausgleich erfolgt weiterhin über eine externe Kompensationsfläche sowie einer Ersatzgeldzahlung.

Die innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche Maßnahmenfläche sind die Bäume und Sträucher gemäß der textlichen Festsetzung 7.1 zu erhalten.

Die Fällung der betroffenen Bäume ist durch die städtebauliche Zielsetzung der Planung begründet und lässt sich bei Umsetzung der geplanten Nutzungen nicht vollständig vermeiden. Im Rahmen der Planung wurde geprüft, in welchem Umfang erhaltenswerte Bäume in die Planung integriert werden können. Entsprechend wurden Baumstandorte soweit möglich berücksichtigt und Anpassungen vorgenommen, um den Eingriff zu minimieren. Der durch die Fällung entstehende Eingriff wird gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal ausgeglichen. In der Gesamtabwägung überwiegen die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele gegenüber den mit der Baumfällung verbundenen Beeinträchtigungen.

4. Klima und Photovoltaik (PV)

Überdachungen von Stellplatzflächen, einschließlich Photovoltaikanlagen, sind aus städtebaulichen Gründen im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen. Ziel ist ein offenes, übersichtliches und einladendes Erscheinungsbild des Parkdecks, das durch zusätzliche bauliche Überformungen beeinträchtigt würde. Zusätzliche aufgeständerte Konstruktionen würden die angestrebte stadträumliche Wirkung sowie die Nutzbarkeit und Wahrnehmung des Außenraums beeinträchtigen. Der Ausschluss erfolgt damit aus gestalterischen und städtebaulichen Erwägungen.

Die Belange des Klimaschutzes wurden dabei nicht zurückgestellt, sondern in anderer Weise in das Planungskonzept integriert. So ist die Ausstattung der Stellplatzanlagen mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Vorgaben des am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten; danach ist sicherzustellen, dass mindestens 65 % des Energiebedarfs für das Heizen aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die PV-Pflicht für Gebäude besteht weiterhin.

Soweit auf den ausgerufenen Klimanotstand der Stadt Wuppertal sowie auf die Regelungen des § 48 BauO NRW verwiesen wird, wird klargestellt, dass diese bauordnungsrechtlichen Vorgaben nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit im Bebauungsplan begründen. Das Baugesetzbuch regelt die städtebauliche Planung und damit die planungsrechtliche Steuerung von Nutzungen und baulichen Anlagen.

Die Klimaschutzbelange wurden erkannt, in die Abwägung eingestellt und in verhältnismäßiger Weise berücksichtigt, ohne die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

5. Wohnbebauung

Der Bebauungsplan sieht die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den Obergeschossen planungsrechtlich ausdrücklich vor. Damit wird die Schaffung von Wohnraum ermöglicht und im Sinne einer funktionsgemischten Stadtstruktur unterstützt. Als Angebotsbebauungsplan verfolgt die Planung jedoch bewusst das Ziel, einen nutzungsoffenen Rahmen zu setzen und keine zwingende Festlegung auf eine bestimmte Nutzungsabfolge oder -kombination vorzunehmen.

6. Lärmschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans wurden bereits verbindliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Diese betreffen insbesondere den baulichen Schallschutz schutzbedürftiger Räume sowie Regelungen zum Schutz der Nachtruhe. Damit werden die maßgeblichen Anforderungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse planungsrechtlich verbindlich geregelt.

Darüber hinausgehende, projektbezogene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung von Schallimmissionen sollen ergänzend im städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Hierdurch können die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus reduziert werden, beispielsweise durch bauliche Maßnahmen wie Einhausungen oder den Einsatz schallmindernder Konstruktionen (z. B. sogenannte „Sauerkrautplatten“). Diese vertraglichen Regelungen stellen eine zielgerichtete Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen dar und dienen ausdrücklich der Minderung und Vermeidung von Lärmimmissionen.

Unabhängig davon gilt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich einzuhalten sind und im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Weitergehende Maßnahmen, wie etwa verkehrsorganisatorische Regelungen (z. B. Tempo 30) oder straßenbauliche Maßnahmen (z. B. lärmindernde Fahrbahnbeläge), sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Insgesamt werden die Belange des Lärmschutzes durch die Kombination aus verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzenden Regelungen im städtebaulichen Vertrag angemessen, verhältnismäßig und sachgerecht berücksichtigt.

6.6.1 Stellungnahme: Wupperverband, 19.01.2026

Seitens des Wupperverbands wird mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorliegen.

Es wird auf die Ausuferung des Mirker Bachs und bei Gewässerumgestaltungen für offene Gewässerläufe ein Freibord von mindestens 0,3 m oberhalb des HQ 100 empfehlenswert ist. Grundsätzlich sollten Ausuferungen vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umgestaltung evtl. mehr Platz benötigt, um im Gerinne des Mirker Bachs das empfohlene Volumen zu erstellen, als bisher im eingeplanten Gewässerkorridor vorhanden ist.

Es wird darauf verwiesen, dass ein neuer Fachbeitrag zur Offenlegung des Mirker Bachs fehlt. Ggf. kommen im weiteren Verfahren noch Restriktionen oder Hinweise / Empfehlungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der neu zu planenden Brücke ein höherer Freibord als am offenen Gerinne stark empfohlen wird. Der Wupperverband empfiehlt Brückenneubauten grundsätzlich oberhalb des HQ100-Wasserspiegels plus einem Freibord von einem Meter anzuordnen (Brückenunterkante maßgeblich). Aufgrund der geringen Gewässerbreite sind bei der geplanten Brücke Stützen oder sonstige Einbauten im Gewässerquerschnitt zu vermeiden. Die natürliche Gewässersohle ist möglichst auch im Brückenquerschnitt beizubehalten

Der mittlerweile eingereichte Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (gem. §§ 8 – 13 und 57) für das Nahversorgungszentrum Uellendahl wird separat geprüft

Es wird um weitere Projektbeteiligung gebeten.

6.6.1 Ergänzende Stellungnahme: Wupperverband, 20.01.2026

Es wird ausgeführt, dass nach der Prüfung der Stellungnahme „Ergänzung Fachbeitrag, Angebotsbebauungsplan, Bauungsplan 1270, - Nahversorgungszentrum Uellendahl – Wasserspiegellagen HQ100“, der Hinweis zu den Ausuferungen des Mirker Bachs auf die angrenzende Anlieferungs-Verkehrsfläche (siehe unsere Stellungnahme vom 19.01.2025) für das Bauungsplan- und Flächennutzungsplan-Verfahren „NVZ Uellendahler Str.“ ausreichend aufgelöst werden konnte. Durch die Überprüfung der Geländehöhen fällt die östliche Ausuferung weg. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird die westliche Ausuferung baulich vermieden (hochwasserangepasstes Bauen).

Es wird darauf hingewiesen, dass die Hochwasserschutzanlage in Form einer Ufermauer/Aufkantung zum Zweck der hochwasserfreien Bebauung der privaten Fläche durch den Antragssteller zu errichten und zu unterhalten ist; der Wupperverband wird die die Unterhaltung nicht übernehmen.

Zudem wurde im Schnitt B-B die Höhe der Aufkantung/Ufermauer auf ca. 0,4m reduziert, somit stehen dort nur noch 0,2m Freibord zu Verfügung. Es wird empfohlen zu prüfen, ob eine einheitliche Aufkantungshöhe von 0,6m möglich ist, um einen Freibord von mindestens 0,3m zu ermöglichen.

Abschließend hierzu der Hinweis, dass in Abbildung 1-3 auf Seite 3 der „Bezirksregierung HQ100“ Wasserstand mit zwei unterschiedlichen Höhen und Positionen vermerkt ist – im Gewässerprofil mit 196,36m und auf der Anlieferungsstraße mit 196,94m. Dies ist bitte für zukünftige Nutzung der Abbildung zu korrigieren. Der Wupperverband geht an dieser Stelle davon aus, dass der im Gewässerbett angegebene Wasserspiegel von 196,36m korrekt ist (Grundlage Bildunterschrift), und somit die Ausuferung im Schnitt C-C wegfällt. Der empfohlene Freibord von mind. 0,3m für offenen Gewässerabschnitte wird somit eingehalten.

Durch die Änderung der Entwässerung der Verkehrsfläche südlich des REWE-Gebäudes (Pumpen in Kanal), wie in der E-Mail „24019_Uellendahler Str_Stellungnahme HQ100“ am 20.01.2026 dargestellt, kann aus Sicht des Wupperverbands eine ordnungsgemäße Entwässerungsplanung dargestellt werden. In die Abstimmungen zu dem Vorgehen sind aufgrund der Einleitung in den Kanal auch WSW / WAW einzubeziehen.

Die Absprachen zur Darstellung der Überschwemmungsgebiete (E-Mail „24019_Uellendahler Str_Stellungnahme HQ100“ am 20.01.2026, dritter Absatz) kann der Wupperverband aufgrund der vorliegenden Daten und der kurzen Zeit für eine Stellungnahme nicht prüfen und dementsprechend keine Einschätzung zu dieser Fragestellung abgeben. Die erwähnte Stellungnahme der Bezirksregierung sowie die Absprachen zu Umgang mit den vorläufigen Berechnungsergebnissen vor Festsetzung der neuen Überschwemmungsgebiete liegen zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme nicht vor.

Abwägungsvorschlag zu 6.6.1 und 6.6.2: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung werden die Hinweise zur Ausuferung des Mirker Bachs sowie zu Gewässerumgestaltungen berücksichtigt. Ziel der Planung ist es, Hochwasserrisiken und betriebliche Beeinträchtigungen im Ereignisfall zu minimieren. Die konkrete Gewässerumgestaltung wurde daher in der weiteren Planung daraufhin überprüft, ob und in welchem Umfang Ausuferungen vermieden bzw. durch Anpassungen der Profilierung, der Böschungs- und Uferausbildung oder der begleitenden Geländeanschlüsse reduziert werden können.

Die konkrete Planung zur Offenlegung des Mirker Bachs wird in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, hierunter auch dem Wupperverband abgestimmt.

Der Hinweis zur planenden Brücke wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine gewässerfreundliche und hochwassersichere Gestaltung wird dabei als Planungsziel verfolgt.

Der Hinweis, dass der Antrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (gem. §§ 8–13 und 57 WHG) separat geprüft wird und hieraus ggf. weitere Anforderungen resultieren können, wird zur Kenntnis genommen.

Der Wupperverband wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Im Übrigen wird auf die Ergänzung zum Fachbeitrag „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ verwiesen. Diese ist dem Dokument als Anlage 1 beigelegt.

6.7 Stellungnahme: Untere Wasserbehörde, 20.01.2026

Die Untere Wasserbehörde (UWB) fasst den Sachverhalt des ergänzenden Fachbeitrags „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ (siehe Anlage 1 des Dokuments) zusammen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Pumpen von Regenwasser zwar keine adäquate ökologische und wirtschaftliche Lösung darstellt, die Randbedingungen und Zwänge jedoch keine alternative Lösung zulassen. Unter Berücksichtigung der Hochwasserschutzmaßnahmen bestehen keine Bedenken, dass der Gewässerausbau innerhalb der im B-Plan festgesetzten Gewässertrasse genehmigungsfähig hergestellt werden kann.

Abwägungsvorschlag zu 6.7: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die positive Rückmeldung zur Ergänzung des Fachbeitrags „Stellungnahme zu den Wasserspiegellagen des HQ100 im Planungsraum“ (siehe Anlage 1 dieses Dokuments) wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßnahmen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags verbindlich geregelt.

Stellungnahmen ohne planungsrelevante Hinweise:

6.8 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 35.4 – Denkmalangelegenheiten, 19.02.2026

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, die sich im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes / Bundes befinden. Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn und die Untere Denkmalbehörde sind zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag zu 6.8: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn wurden beteiligt. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

6.9 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Immissionsschutz, 19.01.2026

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Es sind keine Überschreitungen der Grenzwerte für NO₂-Immissionen zu erwarten.

Abwägungsvorschlag zu 6.9: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6.10 Stellungnahme: Bezirksregierung Düsseldorf, 19.01.2026

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez.25), der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33), der Belange Abfallwirtschaft (Dez. 52) und der Belange der Anlagenüberwachung (Dez. 53.3 und 53.4)– bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abwägungsvorschlag zu 6.10: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Protokoll

Über die Veranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Allgemeines:	
Verfahren:	Bebauungsplan 1270 und 149. Flächennutzungsplanänderung – Nahversorgungszentrum Uellendahl –
Veranstaltungsort:	Gemeindezentrum Uellendahl, Röttgen 102, 42109 Wuppertal
Termin und Dauer:	30.01.2025, von 18:00 bis 20:00 Uhr
Leitung:	Herr Lüppken, Bezirksbürgermeister Uellendahl-Katernberg
Verwaltung:	Frau Dunkel, Herr Walter, Herr Kassubek
Planungsbüro ISR:	Frau Zündorf, Herr Göhre
Teilnehmerzahl:	ca. 70 Personen
Eingangserläuterungen der Verwaltung	
<p><u>Herr Lüppken</u> begrüßt die Anwesenden zur Informationsveranstaltung der 149. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplans 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl –. Der Abend wird so ablaufen, dass Frau Zündorf vom Planungsbüro ISR die übergeordnete Planung und die Plangrundlagen, Herr Kassubek das Bauleitplanverfahren erläutert, Herr Strothmann von den msp Architekten den Bürgerinnen und Bürgern das Vorhaben vorstellt und dann Frau Gasterich von dem Büro MobilWerk das Verkehrsgutachten vorstellt. Im Anschluss hieran findet eine Fragestunde bzw. ein Austausch statt.</p>	
<p><u>Frau Zündorf</u> erläutert die verschiedenen Ebenen des deutschen Planungssystems. Im Regionalplan, der die langfristige Entwicklung einer Region festlegt, ist die Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich abgebildet. Der Flächennutzungsplan entspricht nicht den Zielen des Vorhabens. Der Flächennutzungsplan soll in einem Parallelverfahren geändert werden.</p> <p>Ein Bebauungsplan ist ein Instrument zur Steuerung der Bodennutzung. Festsetzungen inkludieren unter anderem Art und Maß der baulichen Nutzung sowie grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen zum Immissionsschutz.</p> <p><u>Herr Kassubek</u> erläutert das Verfahren</p> <p>Die 149. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes 1270 werden im Parallelverfahren durchgeführt. Grundsätzlich wird mit dem Aufstellungsbeschluss, der von dem Stadtentwicklungsausschuss gefasst wird, begonnen. Hieran anknüpfend folgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Letzteres erfolgte bereits.</p>	

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird den Bürger:innen die Möglichkeit gegeben, sich über das Planverfahren zu informieren, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben. Die Fragen und Anregungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wird ein erster Entwurf des Bebauungsplans entwickelt, so dass der zweite Beteiligungsschritt - die Offenlage – durchgeführt werden kann. Auch hierzu ist ein politischer Beschluss notwendig. Die Offenlage erfolgt in Form eines Aushangs der Pläne im Rathaus sowie ebenfalls durch Einstellen der Pläne auf der Homepage der Stadt Wuppertal.

Bürger und Behörden können erneut zu der Planung Stellungnahmen abgeben, die im weiteren Verfahren berücksichtigt und abgewogen werden. Ergeben sich keine Änderungen, wird der Satzungsbeschluss (B-Plan) und der Feststellungsbeschluss (FNP-Änderung) gefasst und die Planung wird rechtskräftig, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen worden sind. Ein Bürger stellt Zwischenfragen zur Dauer des Verfahrens, zur Konkretisierung der Zeitschiene sowie zum ursprünglichen Plan aus dem Jahr 2020.

Herr Kassubek erläutert, dass dies aufgrund der zahlreichen Abhängigkeiten, wie politische Beschlüsse und der Erstellung von Gutachten abhängig sei. 2020 sollte das Vorhaben von einem anderen Investor entwickelt werden, der jedoch abgesprungen ist.

Herr Wollersheim, Geschäftsführer der LEOFF Capital GmbH, der Investor des Projektes ist, ergänzt, dass es damals eine schwierige Zeit, in Bezug auf Baukosten und Zinsen war. Das Projekt soll jetzt aber mit einem angepassten Konzept fortgeführt werden. Das neue Konzept sieht eine Konzentration auf Warenangebote des täglichen Bedarfs und darüber hinaus keine Sortimente vor, die dem innerstädtischen Handel vorbehalten sein sollten. Ein wesentlicher Unterschied zum Vorgänger-Konzept ist die räumliche Trennung von Handel und Wohnen.

Herr Strothmann von den msp Architekten stellt sich vor und erläutert das Planvorhaben.

Beginnend mit einer kurzen Einführung zur Lage des Plangebietes sowie zur Bestandsnutzung wird anschließend auf den Planungsanlass und das Planungsziel eingegangen. Es soll ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Vollsortimenter, einem Discounter, einem Drogeriemarkt sowie einer Apotheke, Ärzten, einem Optiker, einer Bäckerei und einer Polizei entstehen. Darüber hinaus ist südlich des Mirker Baches die Errichtung eines Wohnquartiers mit ca. 50 Wohneinheiten vorgesehen. Der Mirker Bach, soll anders als im Bestand, offengelegt und renaturiert werden. Die ehemalige griechische Schule soll in die Planung integriert werden.

Ein Bürger stellt eine Zwischenfrage zur Nutzung der griechischen Schule.

Herr Strothmann erläutert, dass die Fassaden teilweise erhalten bleiben, so dass im rückwärtigen Bereich die Nutzungen angeordnet werden können. Im Anschluss führt Herr Strothmann mit der Erläuterung der Erschließung fort. Beginnend mit der Bestandssituation und der Darlegung der topographischen Verhältnisse, wird anschließend erläutert, dass die Topographie zunutze gemacht wurde. Anders als im Bestand, fährt man nicht mehr runter auf den Parkplatz, sondern auf gleicher Höhe in ein Parkdeck. Von diesem kann man auch direkt das darunter liegende Parkdeck

erreichen, so dass in diesem Bereich ausreichend Stellplätze errichtet werden können, ohne weitere Flächen versiegeln zu müssen.

Ein Bürger fragt, ob weiterhin das Einbahnstraßensystem vorgesehen ist.

Herr Strothmann bejaht dies und führt weiter aus, dass Überlegungen bestehen, von dem oberen Deck wieder auf die Uellendahler Straße auszufahren, jedoch mit der Vorgabe, dass nur rechts abgebogen werden darf.

Ein Bürger fragt, wie die Erschließung der Wohnbebauung erfolgen wird.

Herr Strothmann erläutert, dass die Stellplätze ebenfalls auf den Parkdecks errichtet werden und die fußläufige Erschließung über eine Brücke über den Mirker Bach erfolgen soll.

Ein Bürger fragt wie die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe erfolgen wird.

Seitens der Stadtverwaltung wird angeregt, dass die Planung zuerst zu Ende vorgestellt wird, da sich die Fragen dann zum Teil selbst beantworten. Im Anschluss besteht ausreichend Zeit für weitere Fragen.

Herr Strothmann führt seine Präsentation fort. Im Eingangsbereich ist die griechische Schule vorgesehen, deren Mauerwerk erhalten bleiben soll. Östlich hiervon ist der Eingangsplatz und hieran anschließend die Zufahrt zur Ebene 0 des Parkdecks. Die Ausfahrt ist über die Parkebene -1, die über das westliche Plangebiet an die Straße Am Wasserlauf anschließt, geplant.

Ein Bürger wirft ein, dass die Schule unbedingt zu sichern sei und es sich um die Uellendahler Schule handelt.

Ein Bürger erkundigt sich über die verkehrliche Situation und Erschließung.

Frau Gasterich stellt die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens vor. Die Bestandsverkehre wurden durch Zählungen erfasst. Die Neuverkehre wurden anhand der vorgesehenen Nutzungen berechnet, so dass anhand dessen Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt werden konnten. Im Verkehrsgutachten wurde der Worst-Case berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder ermittelt.

Vorliegend wurden die Spitzenstunden an Werktagen morgens von 9:00 – 10:00 Uhr und nachmittags zwischen 16:00 und 17:00 Uhr und samstags von 11:00 Uhr – 12:00 Uhr für die Leistungsfähigkeitsüberprüfung berücksichtigt. Hinsichtlich der komplexen Ausfahrtssituation an der Straße Am Wasserlauf wurde zusätzlich eine mikroskopische Verkehrssimulation durchgeführt. Rein rechnerisch wurde für das Vorhaben mindestens eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) erreicht.

Ein Bürger fragt, ob die Schließung des Rewe-Marktes am Raukamp berücksichtigt wurde, da ein Großteil der Kunden zum neuen Rewe kommen wird.

Herr Wollersheim antwortet, dass der Rewe Markt am Raukamp nach Aussage der Betreiberin nicht geschlossen werden soll und damit keine zusätzlichen Verkehrseffekte zu erwarten sind.

Frau Gasterich ergänzt, dass kein Konkurrenz-Effekt vorliegt. Es wurde die Berechnung ohne Abzüge für einen Vollsortimenter angesetzt.

Ein Bürger fragt, ob die Ein- und Ausfahrten relativiert wurden.

Frau Gasterich antwortet, dass die Autos und nicht die Fahrten relativiert wurden.

Weitere Bürger äußern, dass ein sehr hohes Verkehrsaufkommen im Bereich Am Wasserlauf / Uellendahler Straße vorliegt. Angrenzend befindet sich ein Bäcker mit ca. 500 Kundenkontakten und der Verkehr staut sich teilweise schon bis zum

Laminatdepot. Die Verkehre von den Wupperküchen und des Bäckers seien gar nicht berücksichtigt worden.

Frau Gasterich erläutert, dass die Verkehre in der Bestandserhebung erfasst und entsprechend berücksichtigt wurden.

Ein Bürger erläutert, dass die Realsituation anders aussieht und die Kunden der Wupperküchen schon teilweise 5 Minuten auf dem Parkplatz warten, nur um überhaupt auf die Straße zukommen. Die Leute, die vom Plangebiet kommen, warten aber schon 20 Minuten. Es soll nicht falsch verstanden werden, der Bürger ist Befürworter der Entwicklung, dennoch wird die verkehrliche Situation eine Katastrophe, insbesondere wenn sich der Verkehr weiter verstärkt.

Frau Gasterich führt aus, dass bei der Mikrosimulation von einer kooperativen Fahrweise ausgegangen wird.

Herr Walter ergänzt, dass die Erhebungen auf echten Zählungen an den Knotenpunkten durchgeführt wurden. Und mit diesen Zählungen kommt man zu den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens. Es wird insgesamt schlechter, jedoch ist es weiterhin eine ausreichende Verkehrsqualität gegeben. Man muss zwar warten, aber es ist noch in Ordnung.

Ein Bürger führt aus, dass die Schleifen noch nicht wieder eingebaut wurden, die zur Verbesserung des Verkehrsflusses führen.

Frau Gasterich erläutert, dass in dem Bereich Detektoren liegen, die im Gutachten bereits berücksichtigt wurden.

Ein Bürger weist auf den Fischhändler hin, der keinen eigenen Kundenparkplatz hat. Die Kunden blockieren zum Teil die Einfahrt, sodass es keinen gegenläufigen Verkehr gibt. Ferner wird erwähnt, dass es enorm helfen würde, über das Parkdeck ausfahren zu können. Ein weiterer Bürger bestätigt die Aussage und ergänzt, dass die Ausfahrt Am Wasserlauf zu klein sei. Eine zweispurige Ausfahrt würde funktionieren.

Frau Gasterich antwortet, dass dies in den bisherigen Zahlen noch nicht berücksichtigt wurde und noch geprüft werden müsste.

Weitere Bürger fragen, wie viele Stellplätze geplant sind und eine Bürgerin erwähnt, dass gemäß Verkehrsgutachten zu den Spitzenzeiten 500 Fahrzeuge zu erwarten sind. Ferner wird erwähnt, dass durch mehrere Nutzungen auch mehr Kunden zu erwarten sind.

Frau Gasterich erwähnt, dass ca. 220 Stellplätze geplant sind. Die Berechnung der Stellplätze erfolgt auf Grundlage der Stellplatzverordnung. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle Kunden gleichzeitig kommen. Im Vergleich zum Bestand sind mehr Stellplätze geplant. Die 500 bildet den Worst-Case in der Spitzenstunde. Ferner ist auch von dem Verbundeffekt auszugehen, so dass Kunden in mehrere Geschäfte gehen und sich der Verkehr dadurch nicht zwingend erhöht.

Ein Bürger weist darauf hin, dass die Anwohner schon zu wenig Parkplätze haben.

Frau Gasterich führt aus, dass der Stellplatzbedarf der jeweiligen Nutzungen berücksichtigt wird und nicht vom Umfeld.

Ein Bürger fragt, wie der Anlieferungsverkehr organisiert wird und wie der Begegnungsverkehr zwischen Lkw und Pkw abgewickelt werden soll. Ein weiterer Bürger fragt, wie es funktionieren soll, dass alle drei Läden über die Straße am Wasserlauf angedient werden.

Frau Gasterich antwortet, dass die Anlieferung ausschließlich über die Straße Am Wasserlauf im Zweirichtungsverkehr (nur für LKW) vorgesehen ist. Aufgrund der

Anlieferungszeiten ist von keinem Begegnungsverkehr zu rechnen. Im Bereich, wo Begegnungsverkehre möglich sind, wird die Straße ausreichend breit ausgebaut. Ein Bürger weist erneut auf den Fischhändler, inklusive Kunden hin, der die Straße und den Gehweg blockiert, so dass die Zufahrt zum Plangebiet nicht möglich ist und entgegengerichteter Verkehr nicht passieren kann.

Herr Wollersheim ergänzt, dass die Anzahl der Lastwagen bereits feststeht. Es ist täglich mit ca. 10 Lastwagen zu rechnen. Es wird alles geprüft bzw. umgesetzt, um eine gute Verkehrsabwicklung sicher zu stellen, auch auf dem Parkplatz.

Widerrechtlich parkende Fahrzeuge können bei den Untersuchungen nicht berücksichtigt werden.

Ein Bürger äußert, dass die Ausfahrt im Bereich der Straße Am Wasserlauf zweispurig sein sollte und eine vernünftige Kreuzungssituation errichtet werden sollte.

Herr Walter stellt sich vor und erläutert, dass die Anregungen gut sind und zu Protokoll genommen werden, so dass diese im Anschluss geprüft werden können.

Ursprünglich war die Anlieferung über das westliche Plangebiet vorgesehen. Das funktioniert aber aufgrund der direkten Nähe zum Kreuzungsbereich nicht.

Daraufhin wurde die Erschließung für die Anlieferung angepasst. Die Pkw-Verkehre verlassen das Parkdeck über Ebene -1 im Osten. Die Erschließungsstraße im Plangebiet lässt Begegnungsverkehr zu. Grundsätzlich ist der Verkehr bereits im Bestand da, so dass man mit der Situation umgehen und eine bestmögliche Lösung finden muss.

Gegebenenfalls gibt es Lösungen um die Qualitätsstufe zu verbessern.

Herr Strothmann führt die Aussage von Herrn Walter weiter aus und geht nochmals auf den Vorschlag ein, einen Teil des ausfahrenden Kundenverkehrs über die Uellendahler Straße abzuwickeln. Kunden, die auf Ebene 0 parken, sollen das Gebiet wieder über die Uellendahler Straße verlassen können. Voraussetzung ist das Rechtsabbiegen. Falls die Ebene 0 ausgelastet ist, stehen weitere Stellplätze auf Ebene -1 zur Verfügung. Die Ausfahrt erfolgt hier über die Straße am Wasserlauf. Die Umsetzbarkeit dieser Regelung bedarf einer weiteren Prüfung im Verfahren.

Ein Bürger stellt eine weitere Frage zu den Bestandsstellplätzen im Osten des Gebietes, die von Anwohnern gemietet sind. Es gibt keine Informationen, dass die Parkplätze aufgegeben werden.

Herr Strothmann erläutert, dass die Stellplätze wegkommen sollen. Ziel ist die Entsiegelung der Flächen. Ausreichend Stellplatzflächen sind auf dem Parkdeck vorgesehen.

Eine Bürgerin erkundigt sich über die Wendemöglichkeiten der Lkw und wie die Ausfahrt erfolgen soll.

Herr Strothmann erläutert, dass südlich des Rewe-Marktes eine Fläche für die Wendung vorgesehen ist. Hierzu ist ein Rückwärtsfahren erforderlich. Die Ausfahrt erfolgt, wie die Zufahrt, über die Straße Am Wasserlauf.

Ein Bürger fragt, ob die Stellplätze für die Wohnbebauung zusätzlich im Parkhaus errichtet werden. Ein weiterer Bürger fragt, ob diese Stellplätze dann im Parkdeck ausfallen.

Herr Strothmann erläutert, dass beispielsweise bei gefördertem Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 0,5 anzuwenden ist. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an 25 Stellplätzen, die im Parkdeck untergebracht werden. Im Parkdeck sind mehr Stellplätze geplant, als für den Einzelhandel notwendig ist, so dass keine Stellplätze entfallen.

Herr Strothmann antwortet, dass sozialer Wohnungsbau geplant ist. Die Größe der Wohnungen werden mit dem zuständigen Amt entsprechend des Bedarfs abgestimmt. Es muss mindestens 30% sozialer Wohnungsbau errichtet werden.

Herr Walter ergänzt, dass die Quote von mindestens 30% vertraglich gesichert wird, es aber auch mehr sein kann.

Ein Bürger fragt, ob der Parkplatz 24 Stunden nutzbar sein wird.

Herr Strothmann bejaht diese Frage und erläutert, dass es verschiedene Systeme gibt, dass unberechtigte Nutzungen ausgeschlossen werden.

Ein Bürger fragt, ob das Parkhaus kostenpflichtig sein wird, ob es nach den Öffnungszeiten der Läden geschlossen wird und ob es sonntags geöffnet sein wird. Es geht insbesondere darum, dass die Besucher der gegenüberliegenden griechischen Kirche den Parkplatz, insbesondere sonntags, wenn Gottesdienst gefeiert wird, nutzen können.

Herr Wollersheim führt aus, dass das Objekt vermietet wird und die Mieter Anspruch auf die Stellplätze haben. Eine finale Lösung gibt es derzeit noch nicht. Sonntags sind die Läden generell geschlossen. Möglich wäre es, die Stellplätze in den Abendstunden den Anwohnern zur Verfügung zu stellen. Es muss nur gewährleistet werden, dass das Parkdeck nicht durch jedermann nutzbar wird. Herr Wollersheim bietet an, die Sache unabhängig von dem Verfahren zu klären.

Herr Walter ergänzt, dass es sich bei der Kirche nicht nur um privates Interesse handelt und die Parkmöglichkeiten weiter zu prüfen sind.

Ein Bürger fragt, wie die Feuerwehrezufahrt für die Wohnbebauung erfolgt.

Herr Strothmann antwortet, dass die Zufahrt über den Norden erfolgt und dazu eine ausreichend große Brücke zur Querung des Mirker Bachs errichtet wird sowie eine Feuerwehraufstellfläche im Bereich der Wohnbebauung.

Ein Bürger fragt, ob es möglich wäre, einen Raum für soziale und kulturelle Nutzungen zu errichten.

Herr Strothmann antwortet, dass ein Raum im ersten Obergeschoss im Bereich der griechischen Schule errichtet werden könnte. Nutzungen sind in diesem Bereich noch nicht vorgesehen. Es muss geprüft werden.

Herr Walter ergänzt, dass seitens der Stadt das Projekt begrüßt wird und auch eine Nutzungsmischung gewollt ist. Ein solcher Raum wäre natürlich schön, allerdings sind im städtischen Haushalt keine Gelder vorgesehen. Es wäre eine freiwillige Angelegenheit, jedoch nicht seitens der Stadt.

Eine Bürgerin fragt, ob sozialer Wohnungsbau mit Familien und Kindern oder für ältere Menschen vorgesehen ist.

Ein Bürger erkundigt sich erneut nach dem geförderten Wohnungsbau und äußert Bedenken zur „Ghetto-Bildung“.

Herr Strothmann führt aus, dass durch geförderten Wohnungsbau keine „Ghettos“ entstehen. Nutzer sind die mittlere Gesellschaft, unter anderem Polizisten und Krankenschwestern. Es sind auch keine 100% geförderter Wohnungsbau, sondern auch freifinanzierte Wohnungen vorgesehen. Seniorenwohnung wären auch eine Möglichkeit.

Ein Bürger fragt nach der Gestaltung des Wohnkomplexes, auch hinsichtlich Spielplätze und Freiflächen.

Herr Strothmann erläutert, dass es ab einer gewissen Anzahl an Wohnungen auch Anforderungen an die Außenraumgestaltung gibt, die einzuhalten sind.

Herr Walter ergänzt, dass das Vorhaben eine Chance bietet, den Bach freizulegen und die Stadt lebendiger zu gestalten. Durch die Nähe zum Bach und zum Wald kann es eine gute Wohngegend werden.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Höhe der geplanten Gebäude.

Herr Walter zeigt den Plan und erläutert, dass es bisher nur eine Skizze ist und die Kubatur darstellt, die gemäß aufzustellendem Bebauungsplan zulässig wäre.

Eine Bürgerin fragt, wie die Renaturierung erfolgt und wer bestimmt, was mit dem Bach passiert.

Herr Strothmann erläutert, dass der Bereich so dimensioniert ist, dass perspektivisch ein Fuß- und Radweg entstehen könnte. Die Grünfläche wird der Öffentlichkeit gewidmet.

Herr Walter ergänzt, dass die Konkretisierung der Planung für den Mirker Bach noch zu klären ist. Es wird auf weitere Untersuchungen, wie dem Überflutungsnachweis, hingewiesen. Gegebenenfalls sind noch andere Rückhaltungen erforderlich, da es sich bei dem Mirker Bach um ein Risiko-Gewässer handelt. Selbst wenn sich das Gewässer im Eigentum eines privaten Besitzers befindet, darf trotzdem nicht frei entschieden werden, was damit gemacht wird. Es gilt immer noch das Wasserhaushaltsgesetz. Ferner wird auf eine mögliche Wegeverbindung in Richtung Aldi hingewiesen, um die Fläche erlebbar zu gestalten, sowie auf das Ziel einer langfristigen Planung.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach dem Baumbestand hinter der alten griechischen Schule.

Herr Strothmann antwortet, dass Bäume gefällt werden und weist auf die veränderte Verkehrsführung des Anlieferungsverkehrs hin. Durch die Erschließung im Osten können die Bäume im westlichen Grenzbereich erhalten werden. Dennoch werden insbesondere Bäume im Bereich des vorgesehenen Rewe-Marktes gefällt.

Entsprechend der Gesetzesvorgabe sind Ersatzanpflanzungen durchzuführen.

Herr Walter ergänzt, dass es einen Umweltbericht geben wird, in dem der Eingriff dargelegt wird. Es wird bilanziert, wie viele Bäume / ökologische Habitate verloren gehen. Bei einem negativen Ergebnis sind Ausgleichsmaßnahmen, wie Baumpflanzungen durchzuführen. Die Renaturierung des Mirker Baches kann auch angerechnet werden. Bis zum nächsten formellen Schritt – der Veröffentlichung – werden diese Planunterlagen vorliegen und können eingesehen werden.

Ein Bürger erwähnt, dass der Laminat Depot damals bei den Hochwässern unter Wasser stand und wie mit Hochwasser umgegangen wird. Ein weiterer Bürger erwähnt, dass das Wasser damals durch den Kanal hochgekommen ist.

Herr Strothmann antwortet, dass ein Büro für die Starkregenthematik beauftragt wurde. Das Gelände wird modelliert und es wird geprüft, wo das Wasser hinlaufen wird.

Herr Walter zeigt die Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal für das Plangebiet, die die Bestandssituation gut darstellt. Erkennbar ist, dass das Gebiet gefährdet ist, daher ist auch die Untere Wasserbehörde involviert. Die Überprüfungen und Planungen werden derzeit noch erstellt.

Ein Bürger bezieht sich auf das ehemalige Plankonzept und erkundigt sich nach Wohnungen auf den Einzelhandelsbetrieben im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche.

Herr Wollersheim erläutert, dass dieser Ansatz aus deren Sicht nicht gut umsetzbar ist. Es sei nicht sonderlich attraktiv auf dem Einzelhandel zu wohnen. Daher werden die

Nutzungen getrennt und die Wohnungen werden dort angeordnet, wo es am attraktivsten ist.

Herr Walter ergänzt, dass ein weiteres Geschoss auf dem Einzelhandel möglich ist und auch dort Nutzungen vorgesehen sind um die Fläche effizient nutzen zu können. Grundsätzlich soll der Bebauungsplan jedoch auch weitere Nutzungen, wie Wohnen, im Obergeschoss zulassen.

Ein Bürger stellt eine Frage zum Zeitplan.

Herr Strothmann antwortet, dass es Ziel sei, 2026 mit der Baumaßnahme zu beginnen. Dies ist natürlich abhängig von dem Bebauungsplanverfahren und der Erteilung der Baugenehmigung.

Herr Walter ergänzt, dass es sich um ein Verfahren handelt, das von politischen Beschlüssen abhängig ist. Ferner sind noch offene Aspekte, wie die Entwässerungsplanung, zu klären. Wenn alle Fachplanungen vorliegen, wird der Bebauungsplan den Gremien vorgelegt. Wenn alles gut läuft, kann dieses noch vor den Sommerferien geschehen und Ende des Jahres kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Herr Strothmann ergänzt, dass dann im Anschluss mit der Baufeldfreimachung begonnen werden kann. Angesetzt sind ca. 18-21 Monate Bauzeit.

Ein Bürger fragt, wie der Rückbau erfolgen soll.

Herr Strothmann antwortet, dass die Gebäude konventionell zurückgebaut werden sollen.

Ein Bürger fragt, was mit den Stellplätzen während der Bauphase geschieht und wo währenddessen geparkt werden kann. Es parken derzeit auch Anwohner und Besucher auf dem Parkplatz.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass nicht ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen und durch den Umbau der Uellendahler Straße Stellplätze weggefallen sind. Es wird angeregt, die weggefallenen Stellplätze entlang der Uellendahler Straße wieder herzustellen und den Fußweg wieder entsprechend zu reduzieren. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zurzeit schon Stellplätze aufgrund von aktuellen Baumaßnahmen entfallen sind.

Herr Walter antwortet, dass kein Umbau der Uellendahler Straße vorgesehen ist. Die Straße wurde vor kurzem erst neu errichtet. Hinsichtlich der aktuellen Baumaßnahme, hat die WSW bereits Stellplätze für die Dauer der Umbaumaßnahme zur Verfügung gestellt.

Ein Bürger fragt, ob die Baumaßnahme so koordiniert werden kann, dass diese nicht zeitgleich mit der aktuellen Baumaßnahme stattfindet.

Herr Lüppken führt aus, dass es sich um unabhängige Maßnahmen handelt, die räumlich voneinander getrennt und auch getrennt zu betrachten sind. Ferner wird erläutert, dass die Veranstaltung durchgeführt wird, um Fragen und Anregungen zu dem Planvorhaben vorzubringen. Diese werden im weiteren Verfahren geprüft und berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Veröffentlichung möglich. Auch die Bezirksvertretung wird über die Bedenken informiert.

Eine Bürgerin merkt an, dass die meiste Zeit über Stellplätze diskutiert wurde und der Autoverkehr viel zu viel Raum einnimmt. Vielleicht kann man durch die Reduzierung von Parkplätzen auch den Verkehr allgemein reduzieren und den nicht motorisierten Verkehr stärken.

Herr Walter bedankt sich für die Aussage und ergänzt, dass auch der Radverkehr berücksichtigt wird.

Ein Bürger fragt, ob ein Protokoll erstellt wird.

Herr Walter antwortet, dass ein Protokoll erstellt und veröffentlicht wird. Wenn es danach noch Fragen und Anmerkungen zum Projekt gibt, können diese im Nachgang noch schriftlich mitgeteilt werden.

Herr Lüppken bedankt sich für die rege Diskussion und beendet die Veranstaltung.

Ergänzung:

Das Protokoll dient der Dokumentation der Bürgerveranstaltung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Beiträge, die keinen direkten Bezug zum Vorhaben aufweisen, wurden nicht in das Protokoll aufgenommen. Äußerungen mit inhaltlicher Übereinstimmung wurden zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit zusammengefasst.

Für die Richtigkeit

Larissa Zündorf