

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl –



Stand 01.2026

Satzungsbeschluss

# IMPRESSUM

Anlage 03 zur VO/0097/26

Bebauungsplan 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl –

Stand: 01.2026

- Satzungsbeschluss -

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

[bauleitplanung@stadt.wuppertal.de](mailto:bauleitplanung@stadt.wuppertal.de)

<https://www.wuppertal.de/bebauungsplaene>

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....</b>	<b>2</b>
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	2
<b>3</b>	<b>Formelles Planverfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Landschaftsplan .....	9
4.4	Bebauungspläne .....	9
4.5	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	10
4.6	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	14
4.6.1	Klimaschutz .....	15
4.6.2	Klimaanpassung .....	16
4.6.3	Klimafunktionskarte.....	18
4.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	18
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
5.1	Städtebauliche Situation.....	20
5.2	Infrastruktur.....	21
5.2.1	Technische Infrastruktur.....	21
5.2.2	Soziale Infrastruktur .....	22
5.3	Geologie/ Boden .....	22
5.4	Wasser / Hydrogeologie .....	22
5.5	Altlasten .....	23
5.6	Immissionsschutz.....	26
5.7	Störfallschutz .....	26
5.8	Denkmalschutz.....	26
5.9	Baumschutzsatzung .....	26
5.10	Artenschutz.....	26
<b>6</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>28</b>
6.1	Städtebauliches Konzept .....	28

6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	35
6.2.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	35
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	38
6.2.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche .....	40
6.2.4	Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	41
6.2.5	Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	42
6.2.6	Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) .....	42
6.2.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	42
6.2.8	Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	44
6.2.9	Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB) .....	44
6.2.10	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	45
6.2.11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	45
6.2.12	Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	47
6.2.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB) .....	47
6.2.14	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) .....	54
6.3	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW).....	55
6.3.1	Dachform .....	55
6.3.2	Überdachungen .....	55
6.3.3	Werbeanlagen .....	55
6.3.4	Technische Anlagen und Aufbauten.....	56
6.3.5	Einfriedungen.....	56
6.3.6	Standorte von Abfallsammelbehältern .....	56
6.4	Hinweise .....	57
6.4.1	Technische Regelwerke .....	57
6.4.2	Bodendenkmalpflege.....	57
6.4.3	Artenschutz.....	57
6.4.4	Pflanzliste.....	57
6.4.5	Starkregenbetrachtung.....	59
6.4.6	Hochwassergefahren und -risikogebiete.....	59
6.4.7	Brunnen / Stollen.....	59
6.4.8	Gewässerunterhaltungs- und Gewässerrandstreifen .....	59
6.4.9	Externe Kompensationsmaßnahmen .....	60

<b>7</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten .....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>60</b>
<b>9</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</b>	<b>60</b>
<b>10</b>	<b>Verträge .....</b>	<b>61</b>
<b>11</b>	<b>Eingriff- und Ausgleich .....</b>	<b>61</b>
<b>12</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>62</b>
<b>13</b>	<b>Gutachten .....</b>	<b>62</b>
<b>14</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>63</b>



## 1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,0 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Elberfeld, im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden überwiegend durch die südlich der Uellendahler Straße angesiedelte Wohnbebauung,
- im Osten durch die Straße am Wasserlauf,
- im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Bebauung der Grundstücke Am Wasserlauf 15, 13a und 13 bis zum Mirker Bach und der nördlich angrenzenden Grünfläche und der westlichen Grenze des Grundstückes der ehemaligen griechischen Schule
- und im Süden jenseits des Fuß- und Radwegs am Wasserlauf durch Gehölzstrukturen mit angrenzender Kleingartenanlage.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Elberfeld (3135), Flur 18 die Flurstücke 259, 354, 427, 428, 429, 430, 431, 432 und 433. Ferner im Flur 19 die Flurstücke 21/4, 79/48, 90/26, 91/26, 152, 188, 202, 203, 242, 255, 258, 259, 260, 261, 263, 264, 265 und 272. Ferner wird ein Teilstück des Flurstücks 44 aus der Flur 17 mit in den Geltungsbereich einbezogen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl

Gegenüber der Aufstellung erfolgt zur Veröffentlichung des Bebauungsplans eine Änderung des Geltungsbereiches. Der nördliche Bereich der Straße „Am

Wasserlauf“ und ein kleiner Bereich entlang der Uellendahler Straße sowie im Bereich der Blockrandbebauung entlang der Uellendahler Straße werden aus dem Geltungsbereich genommen, da die Bereiche nicht durch die vorliegende Planung betroffen sind.

## **2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1 Anlass der Planung**

Planungsanlass gibt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal – 1. Fortschreibung 2020, welches den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans als potenzieller Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in der Kategorie eines Nahversorgungszentrum darstellt. Durch die Neuordnung des Gebiets südlich der Uellendahler Straße sollen neben der Deckung des Bedarfs an Nahversorgungsmärkten im Einzugsgebiet, auch ergänzende Nutzungen, wie beispielweise einer Apotheke, einem Optiker und einer Bäckerei, errichtet werden, um so die zentralörtliche Funktion über den Einzelhandel hinaus zu stärken. Darüber hinaus soll ein Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geleistet werden.

Ferner weisen die Bestandsgebäude einen hohen Investitions- bzw. Erneuerungsbedarf auf. Gerade der ansässige Nahversorgungsmarkt ist im Bestand nicht mehr zeitgemäß und kann langfristig ohne bauliche Veränderung nicht weiter betrieben werden. Auch das Gebäude der alten griechischen Schule ist baufällig. Der gesamte Planungsraum ist aufgrund des derzeit verrohrten Mirker Bachs stark anfällig für Extremwetterlagen. Insgesamt soll durch die Entwicklung des Gebiets eine Aufwertung der derzeit mindergenutzten Fläche erzielt werden.

Die derzeit rechtsgültigen Bebauungspläne stehen der Neuordnung des Plangebiets, insbesondere dem Neubau und der Ansiedlung weiterer Betriebe, in der geplanten Form entgegen. Um die planungsrechtlichen Bedingungen für die zeitgemäße Umstrukturierung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – erforderlich. Parallel hierzu erfolgt die 149. Flächennutzungsplanänderung.

### **2.2 Entwicklungsziele**

Das Plangebiet wird derweil durch einen Textildiscount-Markt (KiK), einen Lebensmittelvollsortimenter (REWE), einen Kfz-Teile-Händler (Autoteile-Kehrmann), eines Fachmarktes für Bodenbeläge (Laminat-Depot) sowie weiterer kleinteilige Betriebe genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung und Neuansiedlung geschaffen werden, sodass ein zentraler Ort für (großflächigen) Einzelhandel, inklusive ergänzender Nutzungen sowie Wohnen entstehen kann.

Mit der Planung werden die Zielsetzungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal“ bezüglich der Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl aufgegriffen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde am 24.06.2020 durch den Rat der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Neben der Stärkung von bestehenden Zentren soll demnach die Daseinsversorgung im Bereich der Nahversorgung in den Stadtteilen gesichert werden. Dabei wurden auch Potenzial- und Ergänzungsflächen an den zentralen Versorgungsbereichen identifiziert. Der Bereich des Plangebiets im Stadtteil Uellendahl-Katernberg wird als potenzieller zentraler Nahversorgungsbereich ausgewiesen, der eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus erfüllen soll.

Gemäß Planvorhaben soll durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, kleinflächigen Betrieben wie einer Apotheke und einer Bäckerei sowie ergänzender Dienstleistungen den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal Rechnung getragen werden.

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

### **3 Formelles Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1270V - Nahversorgungszentrum Uellendahl – gefasst. Am 23.02.2023 tagte der Ausschuss erneut und beschloss die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan.

Es wurde beschlossen, das Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Dies umfasst u.a. alle Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.08.2024 bis einschließlich 02.10.2024. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form

eines Bürgerabends am 30.01.2025. Zuvor wurde das Projekt am 02.05.2024 im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Vorhaben von der Mehrzahl der Anwesenden grundsätzlich begrüßt. Bedenken wurden insbesondere zur verkehrlichen Erschließung und zur Parksituation geäußert. Ferner wurden Fragen zum geförderten Wohnungsbau, zur Gestaltung und zum Ablauf des Verfahrens gestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden Hinweise zu den Themen Bergbau, Kampfmittel sowie zur nordöstlich des Plangebiets verlaufenden 110kV-Leitung und zu dem Baudenkmal gegenüber des Plangebiets abgegeben.

Die seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal (UNB) eingebrachten Hinweise und Forderungen zu Themen wie Versiegelung, Wohnbebauung, PV-Anlagen, Begrünung, Entwässerung, Hochwasserschutz, Einzelhandel sowie den Darstellungen des Mirker Bachs im Flächennutzungsplan wurden im weiteren Verfahren weitestgehend berücksichtigt.

Die WSW Energie & Wasser AG, Abt. 12/121 und WAW (Wasser Abwasser Wuppertal) legten Anforderungen an die Entwässerungsplanung und die Untere Wasserbehörde der Stadt Wuppertal (UWB) für den Hochwasserschutz fest. Weitere Abstimmungen hierzu erfolgten ebenfalls mit der WSW Energie & Wasser AG, Abt. 12/121 und der WAW. Die Anforderungen sind in der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen enthielten keine planungsrelevanten Hinweise.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 22.09.2025 bis einschließlich 24.10.2025. Seitens der Öffentlichkeit gingen insgesamt zwei Stellungnahmen ein, wobei sich eine auf die geplante Verkehrsführung und eine auf das Baudenkmal entlang der Uellendahler Straße bezieht. Seitens der Behörden wurden insbesondere Stellungnahmen mit Bezug zur Umwelt, Wasserwirtschaft und Natur abgegeben. Weitere Stellungnahmen enthielten keine planungsrelevanten Hinweise.

Im Anschluss an die Veröffentlichung wurden zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignisse ergänzende Schutzmaßnahmen bzw. Vorkehrungen in die Planzeichnung sowie als textliche Festsetzungen aufgenommen. Sonstige Änderungen waren hinweisend bzw. redaktionell. Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB (BauGB) durchgeführt. Die eingeschränkte Beteiligung erfolgte vom 05.01.2026 bis zum 19.01.2026. Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf wurde auf die bestehende Gültigkeit der Stellungnahme vom 27.11.2025 verwiesen sowie auf den vorläufigen

Entwurf der Hochwassergefahren und – risikokarten verwiesen. Die zuvor genannten Aspekte sowie weitere Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf führten nicht zur Änderung der Planung.

#### 4 Planungsrechtliche Situation

##### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Östlich, westlich sowie nördlich jenseits der Straße sind ebenfalls Allgemeine Siedlungsbereiche festgelegt. Südlich des Plangebiets schließt ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich an. Die Festlegung des Regionalplans stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

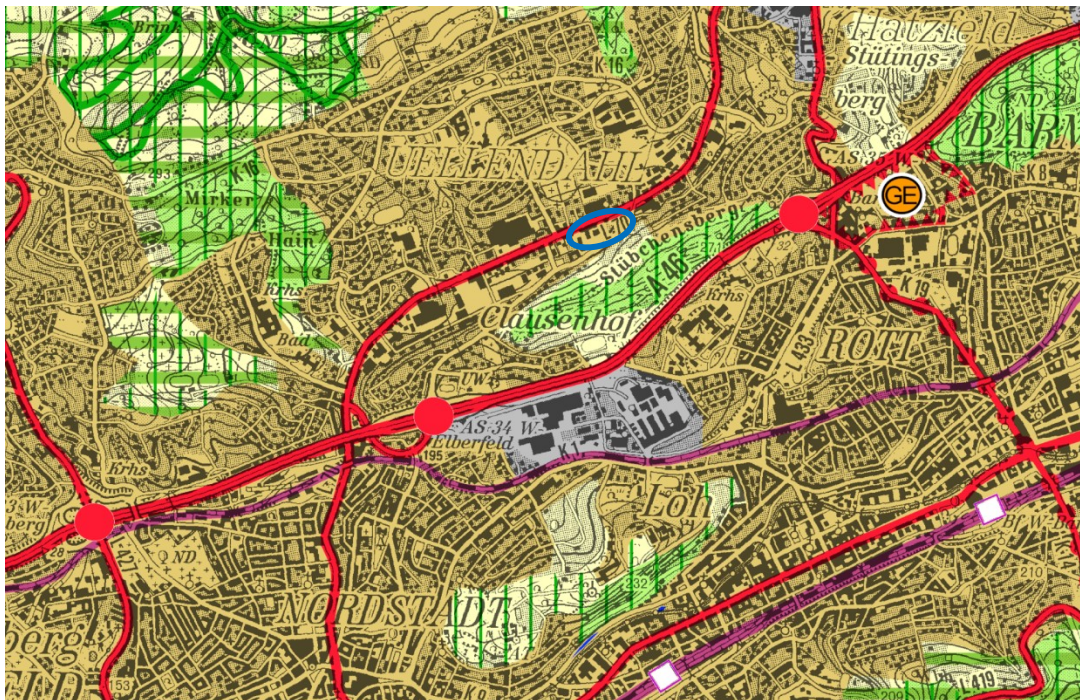


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (Stand 2018), ohne Maßstab

Nach dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 08.02.2017 (Teil A), zuletzt geändert am 05.08.2019, liegt die Stadt Wuppertal im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Ballungsraum. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung ein ‚Oberzentrum‘ und liegt auf einer großräumigen Entwicklungsachse von überörtlicher Bedeutung.

Das Kapitel 6.5 des Landesentwicklungsplan regelt die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung zum großflächigen Einzelhandel:

*6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen: Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.*

- Das Vorhaben liegt im ASB gemäß Regionalplan Düsseldorf.

*6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen: Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

- Mit der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertals wurden die Bedingungen für die Schaffung eines neuen Zentralen Versorgungsbereiches am Planstandort definiert. Die Ziele des Bebauungsplans entsprechen den definierten Zielen, somit wird hier ein neu geplanter zentraler Versorgungsbereich im Sinne des oben zitierten Ziels geschaffen.

**6.5-3 Ziel Beeinträchtigerungsverbot**

*Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

- Das Vorhaben liegt selbst im Zentralen Versorgungsbereich, der bereits Gegenstand der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Wuppertal war. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde gemeinsam durch die Stadt Wuppertal und die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erarbeitet und im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept durch die Stadtpolitik beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben sowie als Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und ist im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Entsprechend dem Konzept ist die Neuordnung des Standortes zu einem Nahversorgungszentrum integraler Bestandteil der Wuppertaler Zentrensteuerung. Am vorliegenden Standort besteht gemäß Konzept eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs-

und Genussmitteln und bei Drogeriewaren. Die bestehenden Betriebe weisen einen Nachholbedarf auf, sodass die Ausweisung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung, inklusive eines modernen Supermarktes und Drogeriemarktes sowie kleinteiliger Nutzungen, erfolgte.

Die vorgesehenen Betriebe eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes haben typischerweise nahversorgungsrelevante Kernsortimente. Die Aufstellung des Bebauungsplans 1270 entspricht somit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Durch die Neuordnung entstehen gemäß der vorliegenden Planung etwa 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Lebensmittel-Vollsortimenter mit etwa 1.800 m<sup>2</sup>, Lebensmitteldiscounter mit etwa 1500 m<sup>2</sup> und Drogeriemarkt mit etwa 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche + kleinflächige Ladeneinheiten wie Bäckerei, Apotheke). Der bisherige Bestand besteht aus einem etwa 1600 m<sup>2</sup> großen Vollsortimenter, einem etwa 270 m<sup>2</sup> großen Textildiscounter und einem etwa 1.450 m<sup>2</sup> großen Fachmarkt für Bodenbeläge. Somit würde rechnerisch ein Mehr an 980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, wobei ein deutlicher Nahversorgungsschwerpunkt herausgearbeitet wird.

Im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg mit seinen etwa 31.400 Einwohnern (Datenerhebung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts) liegt kein weiterer zentraler Versorgungsbereich (ZVB). Insbesondere nach Norden bis zur Stadtgrenze wird die Nahversorgung bisher durch einzelne dezentrale Lebensmittelstandorte sichergestellt. Die nächsten ZVB befinden sich in der Talachse mit den Hauptzentren Elberfeld (2,5 km) und Barmen (2,75 km) und dem Nahversorgungszentrum Unterbarmen (1,8 km). Allein aufgrund der Entfernung, aber auch der Barrierewirkung, wie etwa der Autobahn A46 und der Topographie, ist eine Beeinträchtigung im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Betriebe nicht zu erwarten. Die Einzugsgebiete für eine wohnortnahe Versorgung werden sich deutlich voneinander abgrenzen.

*6.5-4 bis 6.5-6 beschäftigen sich mit Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.* Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

6.5-7 beschäftigt sich mit Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der Bebauungsplan 1270 liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß Wuppertaler Einzelhandels- und Zentrenkonzept 1. Fortschreibung 2020.

#### 6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen:

*Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.*

- Das Vorhaben stellt keine ungeplante Einzelhandelsagglomeration, sondern die Entwicklung eines neuen Zentralen Versorgungsbereichs innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs dar. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan, wie unter anderem der vertikalen Gliederung der zulässigen Nutzungen, der maximalen Verkaufsfläche und dem Maß der baulichen Nutzung wird diesem entgegengewirkt.

#### 6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

*Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.*

- Das Regionale Einzelhandelskonzept zwischen den Städten Solingen, Remscheid und Wuppertal wurde durch die Aufstellung jeweils eigener Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, in Wuppertal im Jahr 2015, abgelöst. Übrig geblieben ist ein Abstimmungsverfahren zur Herbeiführung des regionalen Konsenses. In diesem wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal - 1. Fortschreibung 2020 eingebracht und abgestimmt. Dieses sah die Planung eines neuen zentralen Versorgungsbereichs am Standort vor.

Da ein regionaler Konsens bei Nahversorgungslagen ab einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> eine Abstimmung erfordert, wurden die Planungsträger der Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange informiert und um Rückmeldung gebeten. Es wurden keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geäußert.

6.5-10 beschäftigt sich mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen und ist daher im vorliegenden Verfahren nicht relevant.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal stellt den zentralen Bereich des Plangebiets als Sondergebiet dar. Westlich, im Bereich der ehemaligen

griechischen Schule ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Südlich hiervon, sowie im Süden und Nordosten des Plangebiets sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Ferner tangiert eine Hochspannungsleitung mit 110kV den östlichen Rand des Plangebiets. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in ein Sondergebiet, im Südwesten in eine Wohnbaufläche sowie in Grünflächen geändert werden.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal, ohne Maßstab

#### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Wuppertal.

#### 4.4 Bebauungspläne

Für den Kernbereich des Plangebiets besteht der rechtsgültige Bebauungsplan 810B - Uellendahler Str. / Am Wasserlauf - aus dem Jahr 1993. Dieser setzt für den Geltungsbereich im Wesentlichen ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“ fest. Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen und Einzelhandel mit nicht zentrumstypischen Sortimenten ist auf einer Geschossflächenzahl von maximal 5.355 m<sup>2</sup> zulässig. Ferner sind eine

Grundflächenzahl (GRZ) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, maximal ein Vollgeschoss sowie eine abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ohne Einschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

Sowohl für das hieran nördlich angrenzende Mischgebiet als auch für das Allgemeine Wohngebiet, welche nicht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegen, werden eine geschlossene Bauweise, maximal drei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Der Bereich des Mirker Bachs sowie der nord-östliche Bereich sind als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zum Teil „Unterhaltung des Bachlaufes“, kombiniert mit Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern, festgesetzt. Die nordöstlich verlaufende Hochspannungsleitung ist nachrichtlich übernommen.

Der westliche Bereich des Plangebiets wird im Bebauungsplan 775 – Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Südlich angrenzend wird ein kleiner Teilbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage - Gewässerbegleitgrün“ und einer Pflanzbindung (Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Ferner ist der Bereich entlang des Mirker Bachs von Bebauung freizuhalten.

Der Teilbereich des derzeit rechtskräftigen 775 – Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen, der innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl– liegen, wird im Parallelverfahren aufgehoben.

#### **4.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz**

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden.

Hierzu enthält der BRPH u.a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind. (Hochwasserrisiken prüfen, Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse prüfen, Schadenspotenziale minimieren, Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens erhalten). Für die vorliegende Planung sind insbesondere die folgenden Ziele zu beachten:

**I.1.1 (Z)** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Ferner sind die unterschiedlichen

Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Gemäß der geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Mirker Bach“ der Bezirksregierung Düsseldorf sowie den Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW (MULNV) wird ein Teil des Plangebiets entlang des offenliegenden Mirker Bachs derweil noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet dargestellt. Durch die Errichtung des Hochwasserbeckens (HRB) / Regenrückhaltebeckens (RRB) Bornberg im Jahre 2024 und Erweiterung der Regenwasser-Kanalisation in der Uellendahler Str. wurden bereits bauliche Maßnahmen zur Risikominimierung umgesetzt.

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt und stimmte einer Bebauung des Gebiets zu. Die weitere Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung. 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.

Gemäß den vorläufigen Erkenntnissen der Bezirksregierung Düsseldorf sind entlang des Mirker Bachs Flächen betroffen, die im Ereignisfall HQ 100 und HQ 1000 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 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.

Ziel 1.2.1 beinhaltet eine vorausschauende Prüfung der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten im Hinblick auf Auswirkungen des Klimawandels durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen. Die Prüfung der Starkregenkarten der Stadt Wuppertal zeigt eine erhöhte Betroffenheit des Plangebiets im Fall eines

seltenen (100-jährlich, 42 mm/qm/h) und extremen ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) Starkregenereignisses.

Bei einem seltenen Regenereignis (SRI 7) können einzelne Bereiche im Plangebiet, insbesondere im südwestlichen und zentralen Bereich aber auch teilweise im Osten von Wassertiefen von bis zu 1 m betroffen sein. Die Fließrichtungen im Bereich der östlichen Zuwegung verlaufen von Nordost nach Südwest und im Bereich des Bestandsmarktes REWE überwiegend von Nord nach West. Im Fall eines extremen Regenereignisses (SRI 10) sind die Bereiche vergrößert dargestellt und dehnen sich fast über das gesamte Plangebiet aus. Punktuell sind Wasserhöhen von bis zu 1,15 m zu erwarten. Im Übrigen sind in den weiteren betroffenen Bereichen Wasserhöhen von maximal 0,5 m zu erwarten.

Um Starkregenereignisse ausreichend in der Planung berücksichtigen und Maßnahmen treffen zu können, wurde ein Überflutungsnachweis sowie ein wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen erstellt. Die Ergebnisse und geplanten Maßnahmen sind in diesem Kapitel unter Grundsatz 2.2 sowie in Kapitel 6.1 unter städtebauliches Konzept dargestellt.

Ziel II.1.3 besagt, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten ist. Einer Erhaltung wird unter anderem ein Ausgleich der Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang gleichgesetzt.

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) befindet sich im Plangebiet überwiegend der Bodentyp L4708\_G342GW2, Gley an. Diese Böden weisen eine tonig-schluffige Bodenartgruppe des Oberbodens auf. Hinsichtlich der Grundnässe ist keine Versickerung möglich. Im Eingangsbereich steht der Bodentyp L4708, Pseudogley-Kolluvisol an. Dieser ist ebenfalls ungeeignet für die Regenwasserversickerung, eignet sich jedoch für Mulden-Rigolen-Systeme. Aufgrund der bereits nahezu hohen Versieglungsrate im Westen des Plangebiets sowie der zur Versickerung ungeeigneten Böden, ist durch die Planung mit keiner Verschlechterung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens auszugehen.

Grundsatz II 2.2 besagt, dass in Überschwemmungsgebieten Siedlungen und raumbedeutsame Anlagen nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden sollen. Um eine Minimierung von Hochwasserrisiken zu erzielen, soll geprüft werden, ob alternative Standorte in Betracht kommen. Im Falle einer Verneinung des vorherigen Punktes soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist. Ferner kann die zuständige Behörde nach

§ 78, Abs. 5, S. 1, Nr. 1 WHG abweichend davon eine Baugenehmigung erteilen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Das Vorhaben liegt derzeit noch zum Teil innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mirker Bachs. Mit Verweis auf die Ausführungen zu I.1.1 (Z ) wird das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebiets künftig entfallen. Der Mirker Bach ist weiterhin als Risikogewässer einzustufen.

Um sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewähren, wurde der Bereich umfangreich untersucht. Hierzu zählt neben dem hydraulischen Nachweis des Gewässerabflusses auch eine Starkregenuntersuchung und Starkregenmodellierung, unter Berücksichtigung des Wasserhaushaltsgesetzes.

Zur Verbesserung der Situation wurden bereits Maßnahmen ergriffen, die den Neubau eines Hochwasser- und Regenrückhaltebeckens und den Regenwasser-Kanalausbau im Bereich der Uellendahler Straße inkludieren.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass für ein extremes Hochwasserereignis weiterhin mit Überflutungen mit Wassertiefen nördlich des Mirker Bachs von bis zu 1,0 m zu rechnen ist.

Für das 100-jährliche und das extreme Hochwasserereignis konnten keine nachteiligen Veränderungen von Wasserstand und Abfluss festgestellt werden. Ein Ausgleich von Retention ist für dieses Ereignis nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Planung ist eine deutliche Reduzierung der Überflutungsflächen im Starkregenfall festzustellen. Dies ist insbesondere auf die Offenlegung des Mirker Bachs zurückzuführen. Im Rahmen der Konzipierung der baulichen Anlagen wurde bereits eine hochwasserangepasste Bauweise beachtet. Die Erdgeschossflächen der Bebauung nördlich des Mirker Bachs wurden anders als im Bestand im Mittel ca. 5,0 m über der Sohlhöhe des Mirker Bachs geplant, und es wird weitestgehend auf eine Ebene -1 verzichtet. Ausschließlich für den Bereich der Anlieferung des geplanten REWE-Marktes konnte aufgrund der Topographie nicht auf eine Ebene -1 verzichtet werden. Für das SRI 10 wird ein Wasserstand von 198,2 m. ü. NHN berechnet, während die Ebene -1 bei ca. 196,20 m ü. NN liegt. In diesem Bereich ist das Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen (z.B. durch druckdichte Türen). Die sonstigen Gebäudeöffnungen liegen oberhalb der berechneten Wassertiefen.

Die Eingänge sind so vorgesehen, dass unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen eine Gefährdung bestmöglich vermieden wird. Die Geschosshöhen wurden an die berechneten Wassertiefen aus der Starkregensimulation angepasst. Gebäudeöffnungen in gefährdeten Bereichen sind mindestens 0,20 m über den maximal berechneten Wasserständen geplant. Nordwestlich des projektierten Discounters befindet sich ein Tiefpunkt im Gelände. Um eine Ansammlung des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist eine Ableitung über das benachbarte Parkdeck vorgesehen. Dies wird durch die Absenkung der nördlichen Begrenzungswand realisiert. Bei Starkregen fließt das Regenwasser in das untere Parkdeck und von dort weiter Richtung Mirker Bach. Insgesamt wird hierdurch auch eine deutliche Reduzierung der berechneten Wasserstände an der nördlichen Grundstücksgrenze im Vergleich zur Starkregengefahrenkarte der Stadt Wuppertal hervorgerufen. Für die südlich des Mirker Bachs gelegene Wohnbebauung werden die Niveaus der Erdgeschosse so geplant, dass diese über den maximal berechneten Wasserständen liegen.

Insgesamt konnte festgestellt werden, dass das Vorhaben keine nachteiligen Veränderungen des bestehenden Hochwasserschutzes für das Baugebiet oder angrenzende Grundstücke auslöst. In Teilbereichen wird die Überflutungsgefahr durch die geplanten Maßnahmen sogar deutlich verbessert.

#### **4.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) hat zum Ziel, die Treibhausgasemissionen zu mindern. Durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen wird der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben geändert. Wenn gegenüber dem vorherigen Zustand zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sind zusätzliche Treibhausgasemissionen möglich. Durch die Errichtung von baulichen Anlagen wird während der Bauphase temporär eine gewisse Menge an Energie für Baufahrzeuge und -maschinen benötigt. Bei der Herstellung von Baumaterialien und bei der Nutzung von baulichen Anlagen wird eine erhebliche Menge an Treibhausgasemissionen freigesetzt. Eine exakte Bilanzierung der Treibhausgasemissionen ist auf dieser Planungsebene in den meisten Fällen jedoch nicht möglich, da die Emissionen von verschiedenen Parametern abhängig sind, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt sind. Dies gilt beispielsweise für die verwendeten Baumaterialien (nachwachsende Rohstoffe, Recyclinganteil etc.), den Energiebedarf (Heizungssysteme, Wärmedämmung, Anteil regenerativer Energien etc.) und auch die Anzahl der Nutzenden, die sich zudem im Laufe der Nutzungsdauer eines Gebäudes auch ändern kann. Bei dem Ziel der Reduzierung der Treibhausgasemissionen kommt der zurzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen Wärmeplanung und der Ausschöpfung entsprechender Potenziale zukünftig eine besondere Bedeutung zu.

#### 4.6.1 Klimaschutz

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

##### Graue Energie bei Neubebauung, Abriss und Erschließung

Im Zuge einer Neubebauung entstehen Emissionen, die im Vorfeld unter anderem durch Erschließungsmaßnahmen, Baustoffe und Abbruch anfallen. Zur Reduzierung der Emissionen ist der Rückbau mit Wiederverwendung oder Recycling von Materialien und die Integration bestehender Gebäude, wie vorliegend Bestandteile der griechischen Schule, maßgebend. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist der Einsatz von emissionsarmen Baustoffen und einer effizienten Ausnutzung der Baugrundstücke entscheidend.

##### Verkehr

Die Intensivierung im Plangebiet durch die Errichtung von großflächigem Einzelhandel, inklusive ergänzender Nutzungen sowie Wohnbebauung führt zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Dabei sind der motorisierte Individualverkehr und der Anlieferungsverkehr betroffen, die zu Emissionen führen. Zur Begrenzung der verkehrsbedingten Emissionen sind vorliegend Maßnahmen, wie beispielsweise die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch eine gute Wegeanbindung sowie ausreichend Radabstellanlagen, vorgesehen. Ferner handelt es sich um eine Fläche, die gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Durch die Vielfältigkeit (Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen) im Plangebiet entstehen kurze Wege und es ist von einem Verbundeffekt auszugehen. Ergänzend ist die Errichtung von Ladestationen für Elektromobilität vorgesehen.

##### Innenentwicklung, Nachverdichtung: Nutzung vorhandener Infrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und durch das vorhandene Straßennetz erschlossen, sodass auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen weitestgehend verzichtet werden kann. Vorliegend wird im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB „sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden“, welcher sich auf vorrangige Nutzung bereits bebauter Fläche bezieht, gehandelt.

##### Sparsame Erschließung, Stellplätze

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die flächeneffiziente Erschließung des Gebiets. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Erschließung ausschließlich durch eine Zufahrt entlang der Uellendahler Straße sowie im westlichen Bereich zur Straße „Am

Wasserlauf“ vorgesehen. Ferner ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf einem Parkdeck mit zwei Ebenen beabsichtigt, sodass der Flächenbedarf auf das Notwendigste reduziert wird.

#### Neubebauung: gestiegene Anforderungen der Energieeffizienz durch das EEG

Bei der Neubebauung sind die Vorschriften des am 01.01.2024 in Kraft getretenen Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Demnach müssen mindestens 65 % des Gesamtenergiebedarfs für das Heizen mit erneuerbaren Energien abgedeckt werden. Diese gesetzlichen Rahmenbedingungen führen dazu, dass neue Gebäude deutlich energieeffizienter betrieben werden können als Bestandsgebäude und dementsprechend im Vergleich zum Bestand eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erreicht werden kann. Vorliegend ist die Energieversorgung unter anderem durch Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen vorgesehen.

#### Sanierung statt Neubau

Die Bestandsgebäude sind größtenteils sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen und energetischen Standards. Daher ist ein Rückbau mit anschließendem Neubau erforderlich. Die griechische Schule bildet eine Ausnahme und bleibt zum Teil erhalten (Außenmauern), um eine künftige Nutzung zu ermöglichen. Durch den Neubau unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes kann im Hinblick auf die künftigen betrieblichen Emissionen eine Reduzierung erreicht werden.

#### Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen:

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung des Konzeptes sichert. Die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie ist bereits durch die Bauordnung NRW (BauO NRW) geregelt.

#### 4.6.2 Klimaanpassung

Das Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) hat das Ziel, zum Schutz von Leben und Gesundheit, von Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur sowie von Natur und Ökosystemen negative Auswirkungen des Klimawandels, zu vermeiden oder, soweit sie nicht vermieden werden können, weitestgehend zu reduzieren. Folgende Festsetzungen bzw. vertragliche Regelungen wurden im Bebauungsplan zur Klimaanpassung getroffen:

#### Begrenzung der Flächenversiegelung zur Vermeidung von Überwärmung und Reduzierung des Regenwasserabflusses / Verbesserung bzw. Ermöglichung der Versickerung

Zur Unterstützung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung und zur Förderung der natürlichen Bodenfunktionen wird im Rahmen der Planung besonderer Wert auf die Begrenzung der Flächenversiegelung gelegt. Im Bebauungsplan wird für die

Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 abweichend vom maßgeblichen Orientierungswert eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des Orientierungswertes eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine ausgewogene Bebauungsdichte realisiert wird und ausreichend nicht überbaute Freiflächen für Vegetation, Regenwasserversickerung und Aufenthaltsqualität erhalten bleiben.

Ein weiterer Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung erfolgt durch die Organisation des ruhenden Verkehrs in Form eines zweigeschossigen Parkdecks. Die kompakte Bauweise des Parkdecks reduziert den Flächenbedarf, sodass weitere Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung stehen.

#### Verbesserung des Kleinklimas

Im Bebauungsplan wurden gezielt Maßnahmen festgesetzt, die der Verbesserung des lokalen Kleinklimas dienen. Die vorgesehene Dachbegrünung, die Maßnahmenflächen und die Flächen zum Erhalt dienen insbesondere der Minderung von Aufheizungseffekten sowie der Förderung der Verdunstungskühle und der Luftqualität im Plangebiet.

#### Schutz vor Überschwemmungen

Um einen möglichst klimaangepassten Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet zu erzielen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept sowie ein Überflutungsnachweis erarbeitet. Neben den festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen, die unter anderem der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, ist es vorgesehen, die Bebauung in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die Maßnahmen, wie unter anderem die Höhenlage der Gebäude, Renaturierung des Mirker Bachs und Regenrückhaltung sind in Kapitel 6.1 näher erläutert.

#### Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich derzeit zum Teil in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Zur Risikominimierung wurden bereits bauliche Maßnahmen umgesetzt. Die Kanalisation entlang der Uellendahler Straße wurde entsprechend der prognostizierten Regenereignisse dimensioniert und ein Regenrückhaltebecken wurde vergrößert. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Bezirksregierung Düsseldorf beteiligt und stimmte einer Bebauung des Gebiets zu.

Es erfolgte eine Überprüfung der Überschwemmungsgebiete seitens der Bezirksregierung Düsseldorf. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die vorgesehenen 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.

#### 4.6.3 Klimafunktionskarte

Gemäß der Klimafunktionskarte Wuppertal ist das Plangebiet überwiegend durch Gewerbe- und Industrieklimatop geprägt, welches durch hohe Flächenversiegelung und den einhergehenden Aufheizungen von Luft, Trockenheit und Wärmeinseln gekennzeichnet ist. Der südöstliche Bereich wird dem Freilandklimatop zugeordnet, welches eine wichtige (Austausch-)Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadflächen besitzt. Der südwestliche und südöstliche Bereich ist dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet, welches durch dichter stehende Gebäude mit Grünflächen und somit eingeschränkte Winde und Kaltluftströme geprägt ist.

Um die durch die Planung hervorgerufenen Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren, sind zahlreiche Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen) sowie die Umgestaltung bzw. Offenlegung des Mirker Bachs und Entsiegelungen sowie Renaturierungen im Osten vorgesehen.

#### 4.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal (Stand: 1. Fortschreibung 2020) fungiert als strategisches Entwicklungsinstrument, das unter anderem der Konkretisierung und Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts dient. Hierzu zählen beispielweise die Sicherung von Gewerbeflächen und die Ausarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien. Hinsichtlich der Lagegunst und der Standortfaktoren in Bezug auf die städtebaulich integrierte Lage, einer guten Erreichbarkeit sowohl mit dem Kfz als auch mit dem ÖPNV sowie der vorgesehenen Entwicklung von Magnetbetrieben, wird das vorliegende Plangebiet als potenzieller zentraler Nahversorgungsbereich dargestellt. Zur finalen Einordnung als Nahversorgungszentrum werden im Einzelhandelskonzept Prämissen genannt:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Stadt Wuppertal, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (2020): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wuppertal: S. 193.

„Einordnung als Nahversorgungszentrum nur unter der Prämisse, dass die Gesamtentwicklung am Standort der ehemaligen griechischen Schule und REWE, KiK, Laminat-Depot realisiert wird

- Einbettung in eine Gesamtentwicklung aus Wohnen und Handel
- Ausbau und Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Ausbau bei Drogeriewaren und Apotheke
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)
- Die Bausubstanz der ehemaligen griechischen Schule ist zu erhalten und in das Gesamtkonzept einzubeziehen. Im Falle einer fehlenden wirtschaftlichen Machbarkeit ist mindestens die Fassade der ehemaligen griechischen Schule (Uellendahler Straße 400) zu erhalten und in eine architektonische Gesamtform zu überführen
- Die Gebäude sind als gemischte Immobilien zu errichten (z.B. mit Kindertagesstätte und Wohnen in den Obergeschossen)
- Verbesserung der quartiersbezogenen fußläufigen Vernetzung durch Entwicklung eines hierarchisierten Freiraumsystems unter Einbeziehung des Mirker Bachs als naturräumliches Potenzial. Nord-Süd Verbindung zwischen Uellendahler Straße und Am Wasserlauf ist in Form eines Fuß- und Radwegs als Mindestanforderung herzustellen. Die Eingangsbereiche der Gebäude sind durch Platzgestaltungen zu fassen
- Die Gesamtentwicklung ist durch ein wasserwirtschaftliches Konzept zum Umgang mit Hochwasser- und Starkregenereignissen zu flankieren
- Zur Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl ist ein Bauleitplanverfahren nach BauGB erforderlich.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans 1270 berücksichtigt diese Prämissen. Das zugrunde liegende Konzept verfolgt einen Ansatz aus Einzelhandel, Wohnen und zentralen Dienstleistungen. Durch die Ansiedlung eines Supermarktes, Lebensmitteldiscounters, Drogeriemarktes und weiterer kleinerer Einheiten wie einer Apotheke und einer Bäckerei wird die Nahversorgungsfunktion gestärkt. Mit der Bausubstanz der griechischen Schule wird sinnvoll umgegangen und in das Konzept integriert, sodass das städtebauliche Erscheinungsbild verbessert wird. Das Vorhaben wurde bereits zweimal durch den Gestaltungsbeirat beraten und weiterentwickelt.

Zwar werden nicht alle Gebäude als gemischte Immobilien errichtet, was planungsrechtlich aber möglich wäre, jedoch umfasst das Vorhaben insgesamt eine ausreichende Durchmischung von Wohnungsbau und gewerblicher Nutzung. Das Gebäude im westlichen Eingangsbereich sowie der Wohnkomplex werden jeweils mehrgeschossig errichtet. Um künftigen Entwicklungen hinsichtlich der Errichtung von Wohnbebauung auf Einzelhandelsnutzungen nicht entgegen zu stehen, lässt der Bebauungsplan die Errichtung eines weiteren Geschosses höhentechisch zu. Des

Weiteren wurde eine verträgliche maximale Höhe gewählt, um die Blickbeziehungen an der Uellendahler Straße nicht zu beeinträchtigen.

Ferner ist – im Sinne des flächensparenden Bauens – das Parken auf zwei Ebenen vorgesehen.

Der bestehende südliche Fuß- und Radweg wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine perspektivische Wegeverbindung im Bereich des Mirker Bachs zwischen den Einzelhandelsbetrieben und den westlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Einzelhandelsbetrieben bzw. im weiteren Verlauf zur Straße „Am Wasserlauf“ geschaffen. Wegeverbindungen von der Uellendahler Straße bestehen bereits im Bestand westlich des Plangebiets über die Straße „Am Weinberg“ sowie östlich des Plangebiets. Weitere Wegeverbindungen im Bereich des Mirker Bachs sind nicht vorgesehen, um das Gewässer sowie die begleitenden Gehölzstrukturen zu schützen.

Die Planung greift die Fußwegeverbindungen im Quartier sowie die Offenlegung und ökologische Umgestaltung des Mirker Bachs im Bereich der heutigen Überbauung durch das REWE-Gebäude auf. Die Freianlagenplanung ist in Kapitel 6.1 städtebauliches Konzept und das Entwässerungskonzept, inklusive Hochwasser- und Starkregenbetrachtung ist in Kapitel 4.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz sowie in 6.1 städtebauliches Konzept näher erläutert.

Die Sortimentsliste der Stadt Wuppertal ist anzuwenden, um den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Wuppertal Rechnung zu tragen und um eine Beeinträchtigung anderer Bereiche vorzubeugen. Grundsätzlich soll der Fokus auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, die durch großflächigen Einzelhandel angeboten werden können. Zusätzlich wird auf Ebene des Bebauungsplans die maximale Verkaufsfläche festgesetzt.

## **5 Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Uellendahler Straße in Uellendahl-Katernberg. Die direkte Umgebung ist im Norden, Osten und Westen überwiegend durch Gewerbe und Wohnbaunutzungen geprägt. Südlich, jenseits der Wohnsiedlung Am Wasserlauf liegen Waldflächen.

Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine ehemalige griechische Schule mit Freiflächen im rückwärtigen Bereich. Hieran östlich anschließend befindet sich ein vertikal zur Uellendahler Straße ausgerichteter, länglicher Baukörper, in dem derzeit KiK und REWE angesiedelt sind. Ein Parkplatz trennt den REWE-Markt von zwei weiteren gewerblichen Nutzungen, einem Kfz-Ersatzteilgeschäft und einem Fachhandel für Bodenbeläge. Die Gebäude sind

größtenteils sanierungsbedürftig. Der nordöstliche Bereich ist geprägt von Freiflächen mit dichtem Baumbestand. Südlich hiervon befinden sich weitere Parkflächen sowie weitere versiegelte Flächen, die im Bestand als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden. Im Süden verläuft der Mirker Bach in Richtung Südwesten, in dessen direkter Umgebung weitere Grünflächen und Gehölze liegen.

## 5.2 Infrastruktur

### 5.2.1 Technische Infrastruktur

#### 5.2.1.1 Verkehr

##### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die weiträumige verkehrliche Erschließung für das Vorhaben ist durch die Lage an der Uellendahler Straße, die zum einen in Richtung Wuppertal-Elberfeld führt sowie über einen Anschluss an die Auffahrt zur Autobahn A46 (Auffahrt Wuppertal-Elberfeld) in Richtung Düsseldorf und Kreuz Wuppertal Nord (Anschluss an die A1 und A43) verfügt, gesichert.

Das Plangebiet wird derzeit von der Uellendahler Straße aus erschlossen und verfügt über weit ausgebauten Straßen, worüber unter anderem die Entsorgung von Abfällen durch Müllfahrzeuge gesichert ist.

##### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Auch an den öffentlichen Nahverkehr ist die Fläche durch die direkte Lage an den Bushaltestellen „Friedhof Uellendahl“ und „Wuppertal Uellendahl“ gut angebunden. Hier verkehren die Linien 625, 635 und E849 und E951. Die Linie 625 verkehrt in Richtung Norden zum „Am Handweiser“ und in Richtung Süden zum „Sudberg“, die Linie 635 in Richtung Nordosten zum „Markland“ und in Richtung Süden zum „Mastweg“ tagsüber jeweils im 30-Minuten-Takt. Darüber hinaus verkehrt der CE65 morgens zwischen Dönberg, Uellendahl und Cronberg. Zusätzlich verkehrt westlich des Plangebiets die Linie 623 in Richtung „Wuppertal Sonnenblume“ und „Villa Media“ tagsüber im 20-Minuten-Takt. Insgesamt ist für den Standort eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleistet.

##### Rad- und Fußwege

Seit 2024 verläuft entlang der Uellendahler Straße ein Radweg. Ferner wird die Uellendahler Straße beidseitig von einem Fußweg begleitet. Ein gemeinsamer Fuß- und Radweg „Am Wasserlauf“ befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets.

#### 5.2.1.2 Energie-/ Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation und Gas erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

### 5.2.1.3 Entwässerung/ -entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und teilweise an die Kanalisation angeschlossen.

### 5.2.2 Soziale Infrastruktur

Das Stadtzentrum Elberfeld sowie der Wuppertaler Hauptbahnhof befinden sich in ca. 3,5 km Entfernung vom Plangebiet und sind mit dem Kfz innerhalb von ca. 11 Minuten, mit dem ÖPNV in weniger als 20 Minuten und mit dem Rad in ca. 15 Minuten zu erreichen.

In ca. 300 m Entfernung befinden sich Kindergärten der AWO sowie des Muckelmäuse e.V.. Die nächstgelegene Schule befindet sich ca. 800 m nördlich des Plangebiets. Weitere Schulen befinden sich in Richtung Innenstadt und sind sowohl fußläufig als auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

In fußläufiger Distanz vom Plangebiet befinden sich entlang der Uellendahler Straße mehrere Gastronomiebetriebe.

## 5.3 Geologie/ Boden

### Geologie

Gemäß der digitalen Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW (BK50) steht im Plangebiet überwiegend der Bodentyp L4708\_G342GW2, Gley an. Diese Böden entsprechen einer tonig-schluffigen Bodenartgruppe des Oberbodens. Hinsichtlich der Grundnässe ist keine Versickerung möglich. Im Eingangsbereich steht der Bodentyp L4708, Pseudogley-Kolluvisol an. Dieser ist ebenfalls ungeeignet für die Regenwasserversickerung, eignet sich jedoch für Mulden-Rigolen-Systeme.

Auf dem gesamten Gelände wurden Auffüllungen, bestehend aus umgelagerten Boden, Bauschutt und Gesteinsbruch sowie vereinzelt Schlacke, Kohlereste und Glasbruch festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stehen die Schichten des Quartärs als tonig-sandiger Schluff an.

## 5.4 Wasser / Hydrogeologie

### Schutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiets. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

### Grundwasser

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind zwei Grundwasserstockwerke. Der obere Grundwasserleiter wird durch quartäre Talschotter bzw. Tallehne gebildet. Dieser

wird unterlagert vom unteren Grundwasserleiter, der als devonischer Klufftgrundwasserleiter ausgebildet ist.

An den zu temporären Messstellen ausgebauten Grundwassermessstellen im Südosten sowie im Nordwesten des Plangebietes lagen die Wasserspiegel am 24.02.2021 bei 197,93 m ü. NHN und 196,60 m ü. NHN. Im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung wurde ein Wasserstand 194,91 m ü. NHN festgestellt.

#### Gewässer / Mirker Bach

Das Grundstück wird von dem Mirker Bach in Fließrichtung von Nordost nach Südwest durchquert. Von Nordosten verläuft dieser zunächst in einem Bogen quer über den östlichen Geländeteil. Anschließend wird der Mirker Bach im Bereich des REWE-Markts bei km 3,4 auf einer Länge von insgesamt ca. 50 m verrohrt.

Ferner sind im weiteren Verlauf keine bzw. nur geringe Gewässerrandstreifen vorhanden. Teilweise befindet sich eine durch eine Betonwand abgesicherte Böschung. Im Rahmen des Verfahrens ist eine funktionale und ökologische Aufwertung des Mirker Bachs vorgesehen. Weitere Erläuterung sind in Kapitel 6.1 „Offenlegung Mirker Bach“ dargestellt.

#### Brunnen

Im Plangebiet sind zwei Brunnen und ein verbindender Stollen bekannt, die sich derzeit unter dem Bestands-REWE-Markt befinden. Diese sind entweder als Grundwassermessstellen auszubauen oder zurückzubauen. Im Rahmen der Ausführungsplanung sind hierzu Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal vorzunehmen.

### **5.5 Altlasten**

#### Wirkungspfad Boden-Mensch

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 55 Rammkernsondierungen bis in eine max. Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante durchgeführt. Im Nachgang wurden die Bodenproben zum Teil entsprechend den Prüfwerten der BBodSchV auf Schadstoffe untersucht. Zudem wurden die Mischproben der Auffüllungen untersucht. Insgesamt lässt sich feststellen, dass insbesondere im westlichen und zentralen Bereich größtenteils die Prüfwerte für „Industrie- und Gewerbeflächen“ trotz zum Teil erhöhter Gehalte an Schwermetallen, eingehalten werden. Die Bereiche, in denen keine Versiegelung, sondern Freiräume vorgesehen sind, sind im Rahmen der Ausgestaltung auszukoffern und mit sauberen Materialien aufzufüllen.

Für den südlichen Bereich, in dem eine Wohnnutzung vorgesehen ist, werden sogar die Prüfwerte für die sensibelste Nutzung „Kinderspielflächen“ eingehalten.

Der Bereich der ehemaligen Tankstelle im Osten, welcher entsiegelt und renaturiert werden soll, weist erhöhte Werte von Blei und Cadmium auf. Der oberste Auffüllungshorizont ist gegen sauberes Bodenmaterial auszutauschen. Die an die ehemalige Tankstelle angrenzenden Bereiche weisen nur gering mächtige Auffüllungen auf und sollten falls erforderlich, entsprechend der Folgenutzung als strukturreiche Grünfläche, ausgetauscht werden.

Sonstige Auffälligkeiten, wie aromatischer Geruch oder Verfärbungen, sowie Hinweise auf vorhandene Erdtanks, wurden nicht festgestellt.

Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden – Mensch kann nicht für alle Teilflächen ausgeschlossen werden. Es ist jedoch aufgrund der großflächigen Versiegelung, der vorgesehenen Nutzung sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch-/Auffüllung) von keinen wesentlichen Gefahren auszugehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

#### Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Neben dem Wirkungspfad Boden-Mensch, wurde auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht und es wurde festgestellt, dass die untersuchten Parameter, insbesondere Blei und Zink sowie der organische Summenparameter PAK und die PAK-Einzelsubstanz Benzo(a)pyren zum Teil oberhalb der Vorsorgewerte liegen. Jedoch ist überwiegend eine Abnahme der Gehalte zur Tiefe hin erkennbar. Im wässrigen Eluat wurden, mit der Ausnahme des Bereichs der ehemaligen Tankstelle, keine erhöhten Löslichkeiten für die im Feststoff erhöht vorliegenden Metalle und die PAK-Substanzen festgestellt.

In einer zusätzlichen Detailuntersuchung wurden die vorgefundenen PAK-Belastungen durch die Durchführung von Säuleneluaten analysiert. Ferner wurde überprüft, ob der Ursprung der Belastung auf dem Gelände selbst liegt oder durchzufließendes Grundwasser belastet wird.

Im Bereich des Schulhofs der ehemaligen griechischen Schule zeigen die Proben Belastungen durch Schwermetalle, für die jedoch keine erhöhten Löslichkeiten festgestellt wurden. Ein erhöhter PAK-Gehalt und eine erhöhte Löslichkeit wurden nur in den oberen Schichten zwischen 0,03 m und 0,5 m unter Geländeoberkante (u. GOK) festgestellt. Weitere Untersuchungen wurden nördlich der ehemaligen griechischen Schule durchgeführt. In diesem Bereich wurden Belastungen durch Metalle, jedoch keine erhöhten Löslichkeiten, festgestellt. Dasselbe Ergebnis wurde für den Bereich des geplanten Vollsortimenters festgestellt.

Insgesamt wurden an den Untersuchungsorten erhöhte PAK-Gehalte im Feststoff mit einhergehenden erhöhten Löslichkeiten für die PAK-Gehalte festgestellt. Die darunter liegenden Schichten sind analytisch unauffällig. Bei den Untersuchungen im wässrigen Eluat wurden in keiner Probe erhöhte Löslichkeiten für die im Feststoff erhöhten Metalle festgestellt. Auch eine Beeinflussung des Mirker Bachs durch die auf dem Gelände liegende verunreinigte anthropogene Auffüllung konnte nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der flächenmäßigen Versiegelung des Plangebiets, der Bepflanzung der unversiegelten Flächen sowie der wenig durchlässigen Schluffen unterhalb der Auffüllungen, ist von einer geringen Sickerwasserneubildungsrate auszugehen. Die Gefährdung des Grundwassers wird zwar als äußerst gering eingestuft, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der ehemaligen griechischen Schule ist daher die Errichtung von drei Grundwassermessstellen, inklusive eines dreijährigen Monitorings, vorzusehen. Die hieraus resultierenden Maßnahmen sind gesondert und außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

Bei der Aufschüttung des Geländes ist darauf zu achten, dass unbelastetes, den Vorgaben der BBodSchV entsprechendes Anschüttungsmaterial verwendet wird. Von einer Verwendung eines wasserdurchlässigen Pflasters o.ä. in Bereichen wie z.B. Parkplätzen ist abzusehen. Aufgrund der vorgefundenen Schadstoffe ist eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich.

#### Bodenluft

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde die Bodenluft auf leichtflüchtige aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe untersucht. Es wurden nur sehr geringe Konzentrationen deutlich unterhalb der Orientierungswerte gemessen.

## **5.6 Immissionsschutz**

### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Uellendahler Straße beeinträchtigt. Im Rahmen eines Schallschutzgutachtens wurde die bestehende und die zukünftige Lärmbelastung untersucht und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erarbeitet. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt und erläutert (siehe Kapitel 6.2.13).

### Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebiets befinden sich sowohl im Bestand als auch künftig Gewerbebetriebe. Die Auswirkungen auf die geplante und die angrenzende Wohnbebauung wurden im Rahmen des Schallgutachtens untersucht und es wurden Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erarbeitet (siehe Kapitel 6.2.13).

### Radon

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Radonvorsorgegebiet. Die Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft wird als gering eingestuft. Bei Errichtung von Neubauten sind die ohnehin geltenden Standards zu berücksichtigen. Weitergehende Vorkehrungen / Maßnahmen sind nicht zu treffen.

## **5.7 Störfallschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des angemessenen Abstandes zu einem Störfallbetriebsbereich im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

## **5.8 Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler. Gegenüber des Plangebiets entlang der Uellendahler Straße 407 befindet sich das Baudenkmal „Griechisch-Orthodoxe Kirche“.

## **5.9 Baumschutzsatzung**

Seit dem 07.10.2019 gilt in Wuppertal eine Baumschutzsatzung. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, welche nach Satzung geschützt sind. Nach Satzung geschützte Bäume sind einzumessen. Nötigenfalls ist ein formloser Fällantrag zu stellen.

## **5.10 Artenschutz**

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu ermitteln, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Gehölzbereiche im Westen sowie im Osten als wertvoll und die Bereiche südlich des Wasserlaufs als besonders wertvoll einzustufen sind. 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 Eingriffe in die Baumsubstanz wirken als Schmälerung der Nahrungsgrundlagen der im Planungsreal vertretenen Fledermausfauna, allerdings nicht populationsentscheidend. Der außerhalb des Geltungsbereichs gehörende Hangwald wird einen Teil der Nahrungsfunktionen übernehmen. Darüber hinaus wurde eine Höhlenbaumkartierung durchgeführt. Im gesamten Plangebiet wurden an zwei Bäumen, die sich südlich des Mirker Bachs befinden, Höhlen festgestellt. Eine Fällung der Bäume ist nicht vorgesehen. Ferner steht die Entwicklung weiterer Höhlenbäume vor allem im Bereich des östlichen Bachlaufes kurz bevor. Ein Eingriff in diesem Bereich ist ebenfalls nicht vorgesehen.

## 6 Planinhalte

### 6.1 Städtebauliches Konzept

#### Nutzungen / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem Gebiet eine Umstrukturierung und Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel, zusätzliche kleinteilige Nutzungen (auch Dienstleistungen) sowie Wohnbebauung vor (siehe Abbildung 4).

Gemäß Konzept ist westlich des Eingangsbereiches die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Das Gebäude soll in Richtung Uellendahler Straße in Übereinstimmung mit der umliegenden Bebauung zwei-geschossig errichtet und im rückwärtigen Bereich auf ein Geschoss abgestuft werden. Es besteht jedoch planungsrechtlich die Option, ein weiteres Geschoss zu errichten. Im vorderen Bereich sind eine Polizeistation und kleinteilige Nutzungen, wie beispielweise eine Apotheke und ein kleiner Gastronomiebetrieb (Café) im Erdgeschoss sowie vereinzelte Büro- und Sozialräume im Obergeschoss vorgesehen. Um die im Bestand bestehende ehemalige griechische Schule zu würdigen, ist der weitestgehende Erhalt der Fassade vorgesehen. Insgesamt kann durch die Integration der ehemaligen griechischen Schule ein städtebauliches Merkmal gesetzt und eine charakterliche Prägung hinsichtlich der Historie erreicht werden. Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Werbepylons für die geplanten Nutzungen, welches im Eingangsbereich integriert werden soll, vorgesehen.

Östlich des Eingangsbereiches befindet sich entlang der Uellendahler Straße eine straßenbegleitende Bebauung, die nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines direkt angrenzenden Drogeriemarktes mit ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Die vorgenannten Nutzungen sollen in einem eingeschossigen, vertikal zur Uellendahler Straße ausgerichteten, leicht versetzten Gebäudekomplex untergebracht werden. Analog zur westlichen Bebauung, soll auch hier die Option, im Süden ein weiteres Geschoss zu errichten, eröffnet werden.

Im rückwärtigen Bereich, südlich des Bachs, soll eine Wohnanlage entstehen, die durch eine verwinkelte Gebäudeanordnung und unterschiedliche Geschossigkeiten einen städtebaulichen Akzent setzt. Aufgrund der Höhenentwicklung des Geländes sowie der deutlich höher liegenden angrenzenden Bebauung im Süden wird durch die Wohnanlage eine klare Raumkante geschaffen.

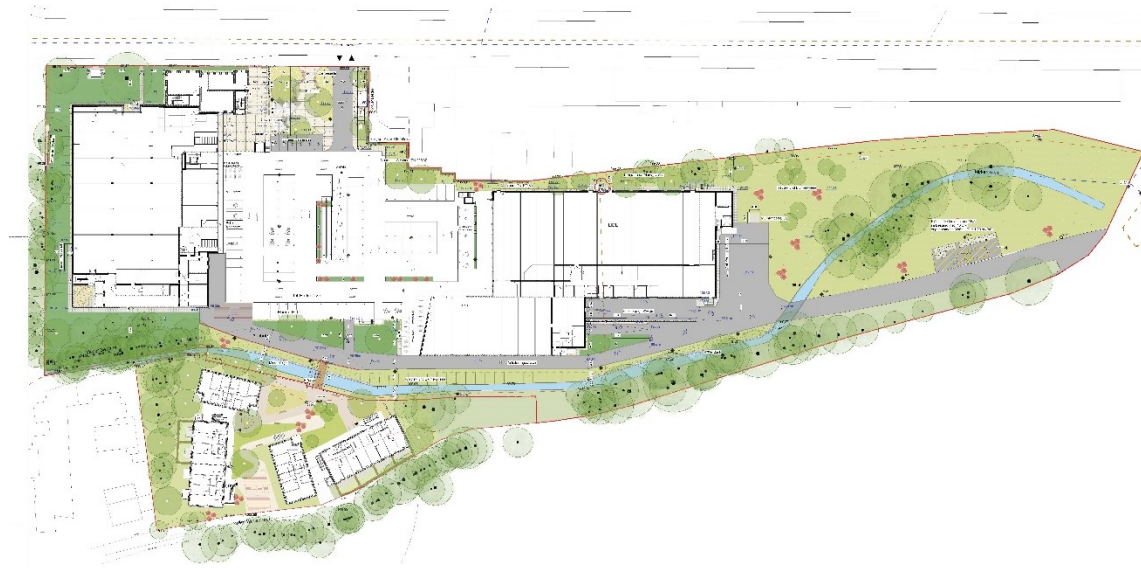


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept mit Freianlagenplanung (msp architekten GmbH / Mola Landschaftsarchitektur GmbH, August 2025)

#### Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr

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. Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung sollen gleichermaßen auf den Parkebenen untergebracht werden. Im Plangebiet sowie auf der Uellendahler Straße sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Die Erschließung der Wohngebäude im Süden ist für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über den Fuß- und Radweg entlang des Wasserlaufs sowie fußläufig über eine Brücke sichergestellt.

#### Ver- und Entsorgung

##### Schmutzwasser

Derzeit erfolgt die Schmutzwasserentwässerung über den Bestandskanal, der parallel zum Gewässer sowie unter dem Laminat-Depot und dem REWE-Markt verläuft. Langfristig ist eine komplette Aufgabe des Kanals in diesem Abschnitt geplant, was zu einem freien Baufeld für den Lebensmitteldiscounter, den

Drogeriemarkt- und den Lebensmittel-Vollsortimenter führt. Aufgrund dessen muss die Schmutzwasserentwässerung der neuen Gebäude und der Gebäude Am Wasserlauf 48 – 54 in den Schmutzwasserkanal (S-Kanal) in der Uellendahler Straße erfolgen. Die Entwässerung für die Gebäude „Am Wasserlauf“ ist vor Baubeginn bzw. Außerbetriebnahme des vorhandenen Kanals herzustellen. Der außer Betrieb genommene Schmutzwasserkanal wird in den nicht überbauten Bereichen im Untergrund belassen und fachgerecht stillgelegt. Im Bereich neu geplanter Bauwerke (Gebäude oder Tiefbaumaßnahmen) wird dieser entfernt. Die Schachtbauwerke werden, wenn erforderlich, in Abstimmung mit dem Betreiber und den zuständigen Behörden bis 1 m unter GOK rückgebaut.

Um eine Kreuzung des Gewässers durch Schmutzwasserleitungen künftig zu vermeiden, ist der Anschluss des südlichen Bereichs durch eine Druckleitung an den S-Kanal in der Straße „Am Wasserlauf“ vorgesehen. Der vorhandene S-Kanal in der Straße „Am Wasserlauf“ ist bis zur Grenze von Flurstück 260, Flur 19, Gemarkung Elberfeld zu verlängern.

#### Niederschlagswasser

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem; es wurde in der Vergangenheit bereits genutzt und ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine Pflicht zur Versickerung des Regenwassers nach § 44 LWG in Verbindung mit § 55 WHG liegt somit nicht vor. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit schwer möglich. Um dennoch einen möglichst klimaangepassten Umgang mit dem Regenwasser im Plangebiet zu erzielen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dabei wurden Maßnahmen zur Regenwasserretention im Plangebiet geprüft. Zur Minimierung der Niederschlagswasserabflüsse aus dem Gebiet ist für alle Dachflächen eine extensive Begrünung vorgesehen. Der Anteil der Verkehrsflächen wurde minimiert, um den Anteil an versiegelten, abflusswirksamen Flächen gering zu halten. Ferner sind für den nordöstlichen Bereich Entsiegelungen vorgesehen.

Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt für alle Flächen, die höhentechisch im Freigefälle bzw. ohne Hebeanlage an die vorhandenen Regenwasserkanäle angeschlossen werden können, über den Regenwasserkanal an der Uellendahler Straße. Die gesamten nördlichen Flächen werden hier angeschlossen. In den Regenwasserkanal in der Straße „Am Wasserlauf“ können maximal 40 l/s (n=1) eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Dach- und Balkonflächen der südlichen Wohnbebauung kann ohne Rückhaltung eingeleitet werden (9,61 l/s für n=1).

Die Flächen, die aufgrund der Höhenlage nicht an die Kanalisation angebunden werden können, werden zum Teil mittels einer Hebeanlage in den öffentlichen Regenkanal in der Uellendahler Straße bzw. teilweise in den Mirker Bach eingeleitet. Bei Einleitungen in den Mirker Bach ist in Abstimmung mit dem Wupperverband und

der Unteren Wasserbehörde zwecks Ausgleich der Wasserführung (Hochwasserschutz) eine Drosselung auf  $15 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{ha})$  bis zu einem 100-jährlichen Ereignis vorgesehen.

Das Regenwasser der Verkehrsflächen ist der Flächengruppe V3 der Belastungskategorie III zuzuordnen und ist vor Einleitung zu reinigen. Dafür ist ein Reinigungsschacht im Bereich der Einleitstelle vorgesehen. Das auf den Wegeflächen südlich des Mirker Bachs anfallende Niederschlagswasser kann ohne Reinigung in den Mirker Bach entwässert werden.

#### Überflutungsnachweis

Bei Grundstücken ab einer abflusswirksamen Fläche von  $800 \text{ m}^2$  ist nach DIN 1986 Teil 100 (Abschnitt 14.9.3) ein Überflutungsnachweis zu führen, um nachzuweisen, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden kann. Da das Plangebiet im Einzugsgebiet eines Risikogewässers (Mirker Bach) liegt und gleichermaßen einen Starkregenhotspot darstellt, wurde in diesem Einzelfall der Nachweis für ein 100-jährliches Ereignis gefordert und erbracht.

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. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insgesamt ca.  $316 \text{ m}^3$  (Entwässerungsgebiet Uellendahler Straße:  $172 \text{ m}^3$ , Entwässerungsgebiet Nord:  $109 \text{ m}^3$ , Entwässerungsgebiet Süd:  $35 \text{ m}^3$ ) zurückzuhalten sind. Für das Entwässerungsgebiet Uellendahler Straße (Dachflächen der Einzelhandelsbetriebe, Parkdeck und Vorplatz) kann das erforderliche Rückhaltevolumen auf dem unteren Parkdeck mit einem Einstauvolumen von ca.  $150 \text{ m}^3$  sowie im Eingangsbereich mit einem Einstauvolumen von ca.  $60 \text{ m}^3$  zurückgehalten werden. Weiterer Rückhalt kann auf den geplanten Grünflächen im Zufahrtsbereich des Parkdecks realisiert werden.

Das Niederschlagswasser eines 100-jährlichen Ereignisses im Entwässerungsgebiet Nord (Anlieferungsstraße, Teilbereiche westlich des REWE-Marktes und östlich des DM-Marktes) kann über eine Rückhaltung in den Mirker Bach geleitet werden. Die Rückhaltung liegt im Tiefpunkt des Gebiets und hat ein Volumen von  $120 \text{ m}^3$ . Damit die unterirdisch liegende Anlage den Abfluss eines 100-jährlichen Ereignisses aufnehmen kann, ist dafür zu sorgen, dass der Abfluss bis zu diesem Ereignis auf der Verkehrsfläche verbleibt und über die Regeneinläufe in den Kanal gelangen kann.

Für das Entwässerungsgebiet Süd (Wohnbebauung) erfolgt die erforderliche Rückhaltung von  $35 \text{ m}^3$  im Wesentlichen auf der ebenen Fläche zwischen den

Gebäuden und dem Mirker Bach. Zusätzlich bieten die geplanten Grünflächen Platz zum oberflächlichen Rückhalt.

Insgesamt kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eines 100-jährlichen Regenereignisses schadlos im Plangebiet zurückgehalten werden. Durch veränderte Starkregenfließwege sind keine Auswirkungen auf Dritte außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Vielmehr zeigen die Ergebnisse der Starkregensimulation eine deutliche Reduzierung der Überflutungsflächen für das Plangebiet. Aufgrund der Erhöhung der Zufahrt auf das Parkdeck wird das Wasser in diesem Bereich weiter entlang der Uellendahler Straße geführt, fließt jedoch westlich des geplanten REWE-Markts nach Süden in Richtung Mirker Bach ab. Auf der Uellendahler Straße sind dadurch punktuell Erhöhungen der Wassertiefe von 10 cm zu erwarten. Die für den Planfall ermittelten Wassertiefen für die westlich gelegene Tankstelle entsprechen denen der Starkregengefahrenkarte.

Südlich der angrenzenden Bebauung entlang der Uellendahler Straße befindet sich im Plangebiet ein Tiefpunkt. Um eine Ansammlung des Niederschlagswassers zu vermeiden, ist eine Ableitung über das benachbarte Parkdeck vorgesehen.

#### Energieversorgung

Die Energieversorgung soll zu einem großen Teil durch Solaranlagen auf den Gebäudedächern erfolgen. 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.

#### Freiraumkonzept

Im Zufahrtsbereich ist die Errichtung eines durchgrünten Entrée-Platzes vorgesehen, durch den die Zufahrt zum Plangebiet städtebaulich aufgewertet und ein einladender Charakter vermittelt wird. Das obere Parkdeck soll von Überdachungen, inklusive PV-Anlagen, freigehalten werden, da dies dem Ziel, ein offenes und einladendes Nahversorgungszentrum zu schaffen, entgegensteht und das Erscheinungsbild, insbesondere im Bereich der Sichtachse von der Uellendahler Straße aus, beeinträchtigen würde. Vielmehr soll durch architektonische und freiraumplanerische Maßnahmen (z.B. durch Pflanzkübel und Streifen) der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche bzw. einer Stellplatzfläche abgemildert werden. Ergänzt wird dies durch die Pflanzung von Bäumen im Eingangsbereich sowie Pflanzstreifen auf der Parkebene, wodurch nicht nur dem typischen Bild einer Stellplatzfläche entgegengewirkt, sondern auch eine Verbesserung des Mikroklimas hervorgerufen wird.

Darüber hinaus sind insbesondere im südlichen Bereich Freiflächen im Bereich des Bachlaufs geplant. Entlang des westlichen Bereiches des Mirker Baches sollen

Flächen für eine perspektivische Entwicklung einer Fußwegeverbindung von Bebauung freigehalten werden. Hier ist perspektivisch ein Wegerecht für Fußgänger zu sichern. Für die derzeit mindergenutzte Fläche im Osten des Plangebiets ist eine anteilige Entsiegelung sowie die Pflanzung von naturnaher und strauchartiger Bepflanzung vorgesehen. Ferner sollen die Bäume, sofern möglich, erhalten bleiben. Der Baum im Bereich der ehemaligen griechischen Schule soll ebenfalls erhalten bleiben und den Eingangsbereich prägen.

#### Offenlegung Mirker Bach

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 Bereich der östlichen Zufahrtsstraße reduziert sich der Abstand stellenweise auf 1,0 m ab Böschungsoberkante, während in angrenzenden Grünbereichen die 5,0 m vollständig eingehalten werden.

Im Rahmen der Umgestaltung des Plangebiets soll der derzeit verrohrte Abschnitt des Mirker Bachs offengelegt werden und in diesem Bereich eine ökologische Umgestaltung erfahren. Der Ausbau des Mirker Bachs auf den ca. 50 m ist entsprechend der Richtlinie für die Entwicklung naturnaher Fließgewässer durchzuführen. Darüber hinaus wird dieser so ausgebaut, dass die statistisch einmal in 100 Jahren auftretende Abflussmenge schadlos abgeführt werden kann.

Der übrige Verlauf des Mirker Bachs im Planungsbereich soll weitestgehend unverändert bleiben, sodass ein Eingriff in die großteils naturnahe Sohlstruktur vermieden wird. Der in der südlichen Böschung liegende Schmutzwasserkanal wird außer Betrieb genommen und fachgerecht verdämmt. Aufgrund des vorhandenen Bewuchses ist eine Entfernung des Kanals nicht vorgesehen.

Der naturnahe östliche Abschnitt des Mirker Bachs zwischen der Straße „Am Wasserlauf“ und der Erschließungsstraße bleibt unverändert. Die bestehende Versiegelung wird – mit Ausnahme einer Ver- und Entsorgungsfläche zurückgebaut.

Um eine Beeinträchtigung durch die geplante Fußgängerbrücke zu vermeiden, wird diese mit einer Breite von 2,5 m und außerhalb des Hochwasserprofils vorgesehen.

Zwecks Instandhaltung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzepts grundsätzlich auf einen ausreichend großen Abstand der baulichen Anlagen zum Bach geachtet. Im Ergebnis ist durch das Planvorhaben mit einer deutlichen Aufwertung und Verbesserung der Situation zu rechnen.

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Allgemeines Wohngebiet WA

Im Sinne des Planungsziels - eine Durchmischung von Einzelhandel und Wohnen zu schaffen - erfolgt für den südwestlichen Bereich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets WA.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ermöglicht grundsätzlich die perspektivische Ansiedlung anderer das Wohnen nicht störender Nutzungen, dient aber vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan wird der vorgegebene Nutzungskatalog entsprechend dem städtebaulichen Konzept und den städtebaulichen Entwicklungszielen für das Plangebiet angepasst und einzelne Nutzungen werden ausgeschlossen. Zulässig sind weiterhin die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind hingegen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe. Der Ausschluss erfolgt um mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden und die im rückwärtigen Bereich überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude vor zusätzlichem Publikumsverkehr und Immissionen zu schützen. Die Grundversorgung ist insbesondere durch das direkt angrenzende Sondergebiet ausreichend gewährleistet.

Die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind weiterhin ausnahmsweise zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich mit ihrer baulichen Struktur nicht in den Standort ein und stehen widersprüchlich zur angestrebten Nutzungsstruktur und dem allgemeinen Planungsziel. Darüber hinaus rufen Tankstellen regelmäßig ein erhöhtes Verkehrsaufkommen hervor, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen würde. Auch durch die Lage im rückwärtigen Bereich wären die zuvor genannten Nutzungen aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht als problematisch anzusehen. Die Nutzungen stehen nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Plangebiets in Einklang. Der südliche Bereich soll vorrangig für wohnungsnahen Nutzungen und kleinteilige gewerbliche Strukturen genutzt werden, um eine funktionale und sozialräumliche Durchmischung zu fördern.

Durch den Ausschluss der zuvor genannten Nutzungen wird die Eigenart des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets nicht gefährdet, da die Wohnnutzung weiterhin die Hauptnutzung darstellt und ergänzende Nutzung zulässig sind.

#### Sonstige Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“

Das Plangebiet befindet sich laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (siehe auch Kapitel 4.7) in einem potenziellen Nahversorgungszentrum, welches für diesen Bereich den Ausbau und die Sicherung der Versorgungsfunktion, inklusive gemischter Immobilien, vorsieht. Der Bereich stellt als Standort eines potenziellen zentralen Nahversorgungszentrums einen wichtigen Teil der städtischen Infrastruktur dar. Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist demnach gegeben. Das Vorhaben dient der langfristigen Funktionssicherung innerhalb des zentralen Nahversorgungszentrums.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird daher als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um den Standort gezielt für die lokale Nahversorgung zu sichern.

Das Sonstige Sondergebiet SO dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten entsprechend der Wuppertaler Sortimentsliste. Diese findet Anwendung, sodass die Einschränkung anderer Nahversorgungsbereiche verhindert wird. Darüber hinaus wird das Sonstige Sondergebiet SO durch die Aufteilung in SO 1 und SO 2 hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen feingesteuert.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß der Wuppertaler Sortimentsliste mit jeweils max. 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Ladeneinheit sowie „zentrenrelevante“ oder „nicht-zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß der Wuppertaler Sortimentsliste von max. 10 % der Verkaufsfläche des Kernsortiments; Läden mit „zentrenrelevanten“ oder „nicht-zentrenrelevanten“ Kernsortimenten gemäß der Wuppertaler Sortimentsliste und jeweils max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Abweichend hiervon sind im Sonstigen Sondergebiet SO 2 im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Kernsortimenten gemäß der Wuppertaler Sortimentsliste mit jeweils max. 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Ladeneinheit sowie „zentrenrelevanten“ oder „nicht-zentrenrelevanten“ Randsortimenten gemäß der Wuppertaler Sortimentsliste von max. 10 % der Verkaufsfläche des Kernsortiments zulässig.

Die Beschränkungen der maximalen Verkaufsfläche erfolgt, um dem sogenannten Konkurrenz-Effekt zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben im Umfeld vorzubeugen und um eine städtebaulich verträgliche Bebauung sicherzustellen.

Durch die Festsetzung der Anwendung der Wuppertaler Sortimentsliste soll gewährleistet werden, dass die geplanten Einzelhandelsbetriebe mit den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Einklang stehen. Sie dient der Regelung der anzubietenden Warengruppen innerhalb der Verkaufsflächen und verhindert die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Als komplementäre Nutzungen sind jeweils in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 auch Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungen (z. B. Reisebüros, Bankfilialen, Textilpflege oder Postfilialen), Büros und Praxen sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Um insbesondere künftigen Entwicklungen hinsichtlich der Schaffung von Wohnraum nicht entgegenzustehen, sind in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 2 ab dem ersten Obergeschoss Wohnnutzungen zulässig. Hierdurch wird die planungsrechtliche Grundlage für ein gemischt genutztes Gebäude geschaffen, das mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal übereinstimmt. Darüber hinaus sind ab dem 1. OG auch Dienstleistungsbetriebe, Büros und Praxen, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Wie in § 15 Abs. 1 BauNVO geregelt, müssen diese dem Gebiet untergeordnet sein und der Eigenart des Gebiets entsprechen. Ferner dürfen keine Belästigungen oder Störungen von den Nutzungen ausgehen. Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Anforderungen ist durch die weiteren zulässigen Nutzungen von keinen Einschränkungen für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ auszugehen.

Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet wird die städtebauliche Funktion des Areals klar definiert und langfristig geschützt. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich sind in allen Geschossen Spielhallen, Wettbüros und Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet sind, nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und dem Vorbeugen des sogenannten Trading-Down-Effekts, der oftmals durch diese Nutzungen hervorgerufen wird.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wie folgt festgesetzt:

	<b>GRZ</b> gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO	<b>„GRZ 2“</b> gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (einschließlich Tiefgaragen)	<b>Max. Gebäudehöhe</b> gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO
SO 1	0,7	0,8	Nord: 215,0 m. ü. NHN Süd: 213,0 m. ü. NHN West: 201,0 m. ü. NHN
SO 2	0,7	0,9	West: 209,0 m. ü. NHN Ost: 201,0 m. ü. NHN
WA	0,4	0,6	211,0 m. ü. NHN 214,0 m. ü. NHN

### Geschossfläche, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximalen Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig. Für Allgemeine Wohngebiete beträgt der Orientierungswert für die GFZ gemäß § 17 BauNVO 1,2 und für Sonstige Sondergebiete 2,4.

Durch die zulässige maximale Höhe sowie die festgesetzte GRZ wird eine Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ für das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht. Dies erfolgt, um eine angemessene bauliche Verdichtung – auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu erzielen. Durch die Festsetzungen der GRZ und der maximalen GH wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert und es wird eine der Umgebung entsprechende bauliche Dichte im Plangebiet vorbereitet. Unter Berücksichtigung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts wird ein angemessener Spielraum hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäudekubaturen ermöglicht.

### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 17 BauNVO)

In § 17 BauNVO wird der Orientierungswert für die GRZ für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 und für Sonstige Sondergebiete mit 0,8 definiert. Die GRZ wird im Allgemeinen Wohngebiet entsprechend des maßgeblichen Orientierungswertes festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Flächen vorzubereiten und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern. Für die Sonstigen

Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird abweichend vom maßgeblichen Orientierungswert eine geringere GRZ von 0,7 festgesetzt, sodass ausreichend Freiflächen gesichert werden. Um die notwendigen Nebenanlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 2 errichten zu können, wird festgesetzt, dass die GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 für das Sonstige Sondergebiet SO 2 überschritten werden darf. So kann auf die Inanspruchnahme bzw. Ausweisung weiterer Flächen im Plangebiet als Sondergebiet verzichtet werden.

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) nicht überschreiten. Um einen eindeutigen Bezugspunkt zu definieren, beziehen sich alle Höhenangaben auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN). Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches (Oberkante der Attika) oder der Brüstung des obersten Geschosses.

Die Festsetzung der maximalen Höhen gewährleistet eine auf das Umfeld und die bewegte Topografie abgestimmte Höhenentwicklung der vorgesehenen Gebäudekörper. Für den Bereich entlang der Uellendahler Straße wird die Errichtung von ca. 16 m hohen Gebäuden (gemessen vom Höhenniveau des angrenzenden Straßenraumes) ermöglicht, sodass sich die straßenbegleitende Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Zugleich entspricht die Höhe in etwa jener der ehemaligen griechischen Schule, deren Fassade erhalten bleiben soll. Im rückwärtigen Bereich ist eine Abstufung vorgesehen und die maximale Höhe des westlichen Gebäudekörpers entspricht in etwa 14 m, sodass weiterhin ausreichend Spielraum für zukünftige Entwicklungen ermöglicht wird. So wäre beispielsweise die Errichtung eines weiteren Obergeschosses möglich. Die obere Ebene der vorgesehenen Parkebenen soll in etwa auf einer Höhe mit der Uellendahler Straße sein. Entsprechend wird die Höhenfestsetzung, angelehnt an die Straßenhöhe, getroffen.

Im rückwärtigen östlichen Bereich sind je nach Geländehöhe ca. 17 m bzw. 14 m hohe Gebäude zulässig, was in etwa einer Geschossigkeit von vier bis fünf Vollgeschossen entspricht und das städtebauliche Konzept widerspiegelt. Die festgelegte Höhe berücksichtigt die südlich ansteigende Höhenlage außerhalb des Plangebiets und die dort bestehenden Gebäude mit maximalen Höhen von bis zu 217 m ü. NHN. Die direkt westlich angrenzende Bebauung weist zwar eine geringere Bebauungshöhe auf, jedoch wird ausreichend Abstand zu dieser gehalten und durch Baumpflanzungen eine abschirmende Wirkung erzielt.

### Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile, technische Gebäudeausrüstung und die dem Gebiet dienenden Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Die Festsetzung erfolgt, um den Ansprüchen der modernen Gebäudetechnik, wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Solaranlagen gerecht zu werden und ermöglicht unter anderem die Errichtung von Aufzugsanlagen mit den dafür notwendigen Aufzugsüberfahrten.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nutzung als Nahversorgungszentrum und der Anforderungen an die Gebäudetechnik Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, technische Gebäudeausrüstung und die dem Gebiet dienenden Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Überdachungen u. a. für Zufahrten- und Wege, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrrädern und Abfallsammelanlagen) bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Zusätzlich zur technischen Gebäudeausrüstung werden die ausnahmsweise zulässigen Überdachungen (siehe auch Kapitel 6.3.2) sowie sonstige Nebenanlagen für die vorgesehene Parkebene ermöglicht, ohne die Festsetzung zu den maximalen Höhen baulicher Anlagen für den gesamten Stellplatzbereich „aufzuweichen“.

### Geländehöhe

Aufgrund der geplanten verkehrlichen Anschlüsse, der ver- und entsorgungstechnischen Erschließungsplanung sowie der topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets ist eine Modellierung (Auf- und Abtrag) des vorhandenen Geländeneiveaus erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt zwar keine Festsetzung neuer Geländehöhen, jedoch sollen im Baugenehmigungsverfahren neue Höhen eingereicht werden. Diese sind gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW für die Abstandsflächenberechnung maßgeblich.

#### 6.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt, da die Stellung der Gebäudekörper aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so angeordnet, dass das städtebauliche Konzept für diesen Bereich klar widerspiegelt wird und zugleich eine ausreichende Flexibilität für die konkrete Ausführung hinsichtlich Positionierung, Ausrichtung und Dimensionierung der Gebäude geschaffen wird. Darüber hinaus wird insbesondere die Bebauung im Bereich des Mirker Bachs dahingehend eingeschränkt, dass ein ausreichend großer

Abstand zum Gewässer gehalten wird. Durch die Festlegung der GRZ wird die Versiegelung bzw. das Maß der baulichen Anlagen ausreichend begrenzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Teil differenziert nach ihrer vorgesehenen Nutzung gegliedert und entsprechend gekennzeichnet. So sind innerhalb der in der Planzeichnung mit „G1“ gekennzeichneten Fläche nur Parkebenen zulässig. Weitere Ausführungen hierzu sind im Kapitel „Stellplätze“ enthalten. Innerhalb der in der Planzeichnung mit „G2“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Werbeanlagen zulässig. In Kombination mit den gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen (Festsetzungsziffer B 3) soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild sichergestellt werden. Entsprechend werden die Standorte für Werbeanlagen gezielt gebündelt.

#### Überschreitung überbaubare Grundstücksfläche

Die Baufenster für die projektierten Wohngebäude im Süden wurden bewusst relativ eng gefasst, um das angestrebte städtebauliche Bild, welches unter anderem im Einklang mit den Empfehlungen des Gestaltungsbeirats steht, planungsrechtlich zu sichern bzw. zu ermöglichen. Gleichwohl sollen Baugrenzen durch Balkone und Terrassen, inklusive Terrassentrennwänden um maximal 2,0 m überschritten werden dürfen, um ein nutzerfreundliches und qualitativ hochwertiges Wohnumfeld realisieren zu können.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile sowie durch Außentreppe n um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von funktionalen und gestalterischen Elementen an den baulichen Anlagen, ohne die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude zu vergrößern. Durch diese Festsetzung können beispielsweise Vor- und Anbauten sowie erforderliche Fluchttreppen flexibel und praxistauglich errichtet werden. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erfolgt keine Festsetzungen, so dass diese im Plangebiet allgemein zulässig sind und ausreichend Flexibilität in der Bauausführung gewährleistet wird.

#### 6.2.4 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für das projektierte Parkhaus, welches auf zwei Ebenen errichtet werden soll, wird eine separate mit G1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist ausschließlich die Errichtung von Parkebenen und dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen sowie dem Gebiet dienende Nebenanlagen zulässig. Hierdurch wird die Errichtung einer Stellplatzanlage auf zwei Ebenen planungsrechtlich vorbereitet, auf der der gesamte ruhende Verkehr sowie Nebenanlagen, die dem Gebiet dienen, untergebracht werden sollen. In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche

zulässig. Die mit „St“ gekennzeichnete Fläche im nordwestlichen Bereich soll für ein Dienstfahrzeug der vorgesehenen Polizeistation vorbehalten werden. Im Bestand liegt hier bereits eine asphaltierte Fläche, die bis zum Stamm des erhaltenswerten Baumes reicht. Bei Errichtung des Stellplatzes wird dies berücksichtigt und der Eingriff in den Wurzelbereich durch entsprechende Maßnahmen minimiert.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze soll im projektierten Parkhaus der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 erfolgen. Weitere Stellplätze sind nicht vorgesehen.

#### 6.2.5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten wird durch entsprechende Signatur in der Planzeichnung auf bestimmte dafür vorgesehene Bereiche beschränkt. Im Bereich der Uellendahler Straße ist der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich so positioniert, dass ausreichend Abstand zur Fußgängerüberquerung und der T-Kreuzung Uellendahler Straße / Röttgen eingehalten wird. Die Festsetzung dient insbesondere der Verkehrssicherheit und verhindert, dass an der vielbefahrenen Uellendahler Straße mehrere Zufahrten zum Plangebiet möglich sind. Eine weitere Ein- und Ausfahrt ist im westlichen Bereich im Übergang zur Straße „Am Wasserlauf“ zeichnerisch festgesetzt und sichert insbesondere die Ausfahrt aus dem Plangebiet. Die Einfahrt über die Straße „Am Wasserlauf“ ist nur für den Lieferverkehr vorgesehen.

#### 6.2.6 Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Um bereits auf Ebene des Bauleitplanverfahrens die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gemäß den Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert werden könnten, wird für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt, dass insgesamt 30 % der Wohngebäude so zu errichten sind, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Festsetzung ist im Einklang mit dem Ratsbeschluss der Stadt Wuppertal (Februar 2024), aus dem hervorgeht, dass bei bauleitplanerischen Entwicklungen von Wohngebieten der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von 20 % auf 30 % zu erhöhen ist. Die Sicherung der Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 6.2.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### Rad- und Gehweg

Im Süden des Plangebiets soll die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung planungsrechtlich gesichert werden. Hierzu wird der Bereich als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

Verkehrliche Auswirkungen der Planung – Verkehrsgutachten

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens von dem Büro MobilWerk GmbH ermittelt. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Verkehre wurden nach der Berechnungsmethode nach Bosserhoff prognostiziert. Die zur Berechnung des Neuverkehrs angenommenen Spannweiten sind zumeist als Mittelwerte oder höher angesetzt, um einen „Worst-Case“ zu erzeugen. Insgesamt wird mit einer Zunahme um 5.141 Kfz-Fahrten pro Werktag sowie 32 Schwerverkehrsfahrten pro Werktag gerechnet. Diese wurden mit der allgemeinen Verkehrsentwicklung in Wuppertal – dem Prognose Nullfall – überlagert und auf das Straßennetz umgelegt. Die nachfolgende Tabelle stellt die Verkehrsqualität im Bestand sowie mit der Planung in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden wochentags dar. An Wochenenden wurde unter Berücksichtigung der Planung keine wesentliche Verschlechterung festgestellt. Die Knotenpunkte sind mindestens mit einer befriedigenden Verkehrsqualität (QSV C) abwickelbar.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Qualitätsstufen im Bestand und mit Planung wochentags dargestellt.

Knoten	Zeit	QSV Bestand	QSV Planung
KP1 und KP 2 Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen	morgens	C	D
	abends	C	D
KP 3 – Uellendahler Straße / Zufahrt Plangebiet	morgens	A	A
	abends	A	B
KP 4 – Uellendahler Straße / Am Wasserlauf	morgens	B	C
	abends	C	D
KP 5 – Am Wasserlauf / Abfahrt Plangebiet	morgens	A	A
	abends	A	A

Tabelle 1: Gegenüberstellung QSV Bestand und Prognose, wochentags

Am Knotenpunkt 1 und 2 Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen sowie am Knotenpunkt 3 Uellendahler Straße / Zufahrt Plangebiet ist eine leichte Verschlechterung in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden von C auf D bzw. von A auf B zu erwarten. Für den Knotenpunkt 4 „Uellendahler Straße / Am Wasserlauf“ ist morgens eine Abstufung von B auf C und abends von C auf D zu

erwarten. Bei den sonstigen Knotenpunkten ist keine Abweichung der Qualitätsstufe festzustellen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Kfz-Verkehrs auf Grundlage der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur auch im Falle einer Umsetzung der Planung sichergestellt werden kann.

#### 6.2.8 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im östlichen Bereich ist eine Fläche für die Abfallentsorgung zeichnerisch festgesetzt, um eine geordnete und funktionale Entsorgung sicherzustellen. Innerhalb der Flächen sind nur Anlagen zur getrennten Sammlung und Entsorgung von Abfällen (z.B. Altglas) zulässig. Um mögliche Verunreinigungen durch nicht ordnungsgemäß abgelegten Abfall auf die umliegenden Flächen zu vermeiden, ist die Herstellung einer Einfriedung im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen.

#### 6.2.9 Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)

Die nordöstliche private Grünfläche und Maßnahmenfläche wird mit der Festsetzung „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB überlagert. Die Fläche soll als potenzieller Standort für Maßnahmen zur Rückhaltung von Starkregen- und Hochwasserabflüssen gesichert werden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB mit der Kennzeichnung „B“. Im Vergleich zur bestehenden Situation ändert sich durch die Errichtung des Parkdecks die Abflusssituation. Das Niederschlagswasser wird – anstatt in das Plangebiet zu fließen – auf der Uellendahler Straße gehalten. Um eine Drittbetroffenheit bzw. Verschlechterung für Unterlieger aufgrund des Planvorhabens auszuschließen, wird festgesetzt, dass in der zeichnerisch dargestellten Fläche für die Regelung des Wasserabfluss mit der Kennzeichnung „B“ die erforderlichen Regenwasserfließwege und Notwasserwege entsprechend den hydraulischen Berechnungen des Büros Hydrotec (Projektbericht zum Angebotsbebauungsplan 1270, „Hydraulische Stellungnahme nach § 78 WHG“, „Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100“) so herzustellen sind, dass eine ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen gewährleistet wird. Im Ergebnis wird so planungsrechtlich vorbereitet, dass das Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses entlang der westlichen Grundstücksgrenze in den Mirker Bach eingeleitet wird.

Um das im Plangebiet selbst anfallende Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis schadlos zurückzuhalten und ableiten zu können, werden die Flächen entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes SO 2 sowie der Bereich des projektierten Parkdecks (Gl 1) ebenfalls als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB mit der Kennzeichnung „B“ festgesetzt. In diesem Bereich sind gemäß Festsetzung, ebenfalls die in den hydraulischen Berechnungen des Büros Hydrotec dargestellten

Regenwasserfließwege und Notwasserwege so herzustellen, dass eine ordnungsgemäße und schadlose Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen gewährleistet wird. Die Fläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist so auszubilden, dass das Niederschlagswasser möglichst nah an den projektierten Gebäuden in einer Mulde Richtung Westen zur Entlastungsstelle im Bereich des geplanten Parkdecks und im weiteren Verlauf durch das Parkdeck in Richtung Mirker Bach abgeleitet wird. Die konkreten baulichen Maßnahmen wie beispielsweise überfahrbare Rinnen im Bereich des Parkdecks und Tiefpunkte im Gelände sind im Rahmen nachgelagerter Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entsprechend den Simulationsergebnissen eines Starkregenereignisses sammelt sich das Wasser vom Mirker Bach im Westen des Plangebiets, nördlich des Mirker Bachs. Weitere Wasseraufstauungen lassen sich im östlichen Bereich des Plangebiets feststellen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass in den zeichnerisch dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit der Kennzeichnung „C“ bauliche Anlagen, sonstige Anlagen sowie Geländeänderungen, die den geplanten Wasserabfluss entsprechend den hydraulischen Berechnungen des Büros Hydrotec (Projektbericht zum Angebotsbebauungsplan 1270, „Hydraulische Stellungnahme nach § 78 WHG“, „Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100“) beeinträchtigen können, unzulässig sind.

Im Sinne der Flexibilität in der späteren Bauausführung kann von den oben genannten Festsetzungen abgewichen werden, soweit nachgewiesen wird, dass durch sonstige Maßnahmen eine gleichwertige Funktionalität in Bezug auf den Wasserabfluss und den Hochwasserschutz erreicht wird.

#### 6.2.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Bereiche im Osten außerhalb der Maßnahmenfläche entlang des „Mirker Bachs“ sowie im Süden angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet werden als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen, die im Bestand versiegelt sind, sind vollständig zu entsiegeln und zu begrünen. Darüber hinaus sind die Bäume und Sträucher soweit möglich zu erhalten. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartige Ersatzpflanzungen oder Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 4) vorzunehmen. Insgesamt kommt den Grünflächen eine bedeutende Funktion zu. Die Festsetzung zielt insbesondere auf den Erhalt und die Weiterentwicklung naturnaher Strukturen ab, durch die ein wichtiger Betrag zum Mikroklima und zur Biodiversität geleistet wird.

#### 6.2.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bestand sind insbesondere die Bereiche entlang des Mirker Bachs durch gewachsene Gehölz- und Vegetationsstrukturen geprägt. Diese übernehmen eine

bedeutsame Funktion als Nahrungsquelle und Fortpflanzungshabitat für verschiedene Tiere. Hervorzuheben ist ebenfalls der Baumbestand, der sich aus standortgerechten und heimischen Bäumen zusammensetzt. Aufgrund der ökologischen und landschaftlichen Bedeutung wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaftsbild die Bäume und Sträucher soweit möglich zu erhalten sind. Darüber hinaus sind versiegelte Flächen vollständig zu entsiegeln und dauerhaft zu begrünen.

Die Flächen sind mindestens als extensiv Rasenfläche (z.B. als Kräuter- und Blumenwiese) anzulegen. Vorliegend ist es vorgesehen, insbesondere im östlichen Bereich eine extensive Begrünung mit Kräutern- und Blumen anzulegen, sodass ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet und eine Verbesserung der Lebensräume und des Nahrungsangebots erzielt wird. Um dieses dauerhaft sicherzustellen, sind die extensiv Rasenflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Nutzung als Wasserfläche bzw. aufgrund der wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind die Bereiche des Mirker Bachs, inklusive der Böschungsbereiche von der Begrünungspflicht ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind die Flächen für notwendige Zuwegungen und Gehwege.

Hinweisend ist der Mirker Bach dargestellt, welcher als naturnahes Gewässer erhalten werden soll. Ferner ist es Ziel, den derzeit verrohrten Abschnitt des Mirker Bachs offenzulegen und diesen einer ökologischen Entwicklung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes zuzuführen. Durch die Offenlegung und Neuordnung des Bestands wird die Ausgangssituation, insbesondere der Abstand zwischen Gewässer und Bebauung, deutlich verbessert, wenn auch punktuell der vorgesehene Gewässerunterhaltungstreifen von 3,0 m ab Böschungsoberkante unterschritten wird. Vielmehr erfährt der Mirker Bach durch das Planvorhaben eine ökologische und funktionale Aufwertung, was unter anderem auch zur Reduzierung des Überschwemmungsrisikos beiträgt.

Die festgesetzte Maßnahmenfläche überlagert auch Bereiche des Allgemeinen Wohngebiets. Hierzu zählt unter anderem der Bereich der projektierten Brücke im Norden. In diesem Bereich soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Bereiche, die nicht für die Brücke erforderlich sind, weiterhin naturnah gestaltet werden bzw. erhalten bleiben. Im südöstlichen Bereich sind ebenfalls erhaltenswerte Strukturen vorhanden, die durch die Festsetzung gesichert werden.

#### Baumschutzsatzung

Ein Teil der Bäume, die aufgrund des Planvorhabens gefällt werden, fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wuppertal. Diese sind gemäß den Vorgaben der Satzung auszugleichen. Durch einen anteiligen internen Ausgleich können die durch

die Fällung verlorengegangenen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle, Filterung von Luftschadstoffen) direkt im Plangebiet wiederhergestellt werden. Entsprechend wird das Ziel verfolgt, eine möglichst hohe Anzahl an Bäumen im Plangebiet selbst zu pflanzen. Drei der auszugleichenden Bäume sollen im Eingangsbereich angepflanzt werden, um eine einladende Eingangssituation zu schaffen.

Durch die Pflanzung von Bäumen und die Schaffung von Grünstrukturen werden zahlreiche Vorteile erzielt. Hierzu zählen insbesondere die positiven Wirkungen von Bäumen auf die Luftqualität, die Beschattungswirkungen und der Minderung von Hitzeinseln sowie die Stabilisierung der Bodenfunktion und die Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens. Darüber hinaus werden die erforderlichen Baumfällungen teilweise im Plangebiet selbst kompensiert und die Lebensräume für die örtliche Fauna wird in unmittelbarer Nähe geschaffen. Die Festsetzung als Maßnahmenfläche dient der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und dem Schutz wertvoller ökologischer Strukturen.

#### 6.2.12 Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine perspektivische Wegeverbindung von dem Nahversorgungszentrum in Richtung Westen zu schaffen, ist die mit „G“ gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Um die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets für die Anlieger zu sichern, wird eine mit „GF“ gekennzeichnete Fläche festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist.

Im Bereich der privaten Grünfläche, bzw. kleinteilig innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 2 befindet sich der Mirker Bach. Um die Zugänglichkeit für die Ver- und Entsorger sowie dem Wasserverband zu sichern, ist über die mit „G“ und „GF“ gekennzeichneten Flächen hinaus die Zugänglichkeit zu dem Mirker Bach für Ver- und Entsorger, den Wasserverbänden sowie für beauftragte Dritte (z.B. Instandhaltung, Instandsetzung, Bauarbeiten) zu gewährleisten.

#### 6.2.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Dementsprechend sollen schädliche Umweltauswirkungen, die beispielsweise in Form von Schallimmissionen auftreten, weitestgehend vermieden werden. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den umliegenden Verkehrsstraßen,

insbesondere der Uellendahler Straße und der vorhandenen sowie geplanten Gewerbebetriebe wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

#### 6.2.13.1 Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Belastung durch Verkehrslärm wurden die Verkehrsdaten der Uellendahler Straße sowie der Straße „Am Wasserlauf“ herangezogen. Die Bewertung der innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsgeräusche erfolgte anhand der Verkehrsdaten unter Zugrundelegung der Planung. Im Rahmen der städtebaulichen Planung erfolgt die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen nach dem Runderlass des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr auf der Grundlage der DIN 18005.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete für Verkehrslärm gemäß des Beiblatts 1 zu DIN 18005 betragen 55 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr). Für Sondergebiete betragen diese 45 - 65 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 45 - 55 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr), je nach Schutzanspruch und Nutzungsart. Die Einhaltung der Werte ist nicht zwingend, sondern gilt als Orientierung. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastung herzustellen, ist die Einhaltung anzustreben. Im Rahmen der Abwägung in der städtebaulichen Planung kann mit plausibler Begründung eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ohne weitergehende aktive Lärmschutzmaßnahmen zugelassen werden, da diese Immissionsgrenzwerte im Sinne der Verordnung mit gesunden Wohnverhältnissen in den jeweiligen Gebietskategorien vereinbar sind. Die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV Lärm betragen für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr). Für Sondergebiete werden keine Immissionsgrenzwerte festgelegt. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungen können die Grenzwerte für ein Gewerbegebiet herangezogen werden, die bei 69 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 59 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) liegen.

#### Sonstige Sondergebiete

Im Bereich der Bestandsbebauung – der ehemaligen griechischen Schule - unmittelbar an der Uellendahler Straße liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Der angestrebte Orientierungswert der DIN 18005 für sonstige Sondergebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird hier demnach um bis zu 8 dB (A) tags überschritten. Im Hinblick auf die Festsetzungen als Sondergebiet ohne Wohnen ist der Nachtzeitraum für die Bewertung nicht relevant. Durch die abschirmende Wirkung der Bestandsbebauung

sowie der geplanten Gebäudekörper werden die Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Bebauung im rückwärtigen Bereich eingehalten.

Als kritischer Toleranzwert gilt in der Regel ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts. Bei Erreichen bzw. Überschreiten dieser Werte ist entsprechend der Rechtsprechung von einer Gefährdung der menschlichen Gesundheit auszugehen, so dass weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu treffen sind. Hinsichtlich der Überschreitung werden auf Ebene des Bebauungsplans Vorkehrungen zum Schutz festgesetzt. Diese sind im Folgenden erläutert.

#### Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Wohnbebauung liegen Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts ohne die abschirmende Wirkung der Plangebäude an der Uellendahler Straße vor. Somit werden die Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschritten. An den Südostfassaden werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Unter Berücksichtigung der Planung ist insgesamt mit niedrigeren Beurteilungspegeln zu rechnen.

#### Außenwohnbereiche

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Der obengenannte Schwellenwert von 62 dB(A) wird an der geplanten Wohnbebauung eingehalten, sodass zum Schutz der Außenwohnbereiche keine Vorkehrungen erforderlich sind.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) der Vorzug gegenüber passiven Maßnahmen an Gebäuden zu geben. Um in dem vorliegenden Fall eine aktive Schallschutzmaßnahme effektiv umsetzen zu können und den Verkehrslärm abzuschirmen, müsste eine Schallschutzwand in Gebäudehöhe zwischen der Uellendahler Straße und der geplanten Gebäudekörper in Betracht gezogen werden. Eine entsprechend hohe Lärmschutzwand an diesem Standort wäre weder praktikabel noch mit dem städtebaulichen Bild vereinbar. Durch die geplante Bebauung und Gliederung der Baukörper wird eine Schallschutzwand-ähnliche Wirkung für die lärmabgewandten Seiten erzielt. Ferner

müsste ein Lückenschluss erzielt werden, was jedoch im Konflikt mit der Ein- und Ausfahrt in dem Bereich stünde.

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei dem Plangebiet kommt es durch die Nähe zur viel befahrenen Uellendahler Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Da aktive Schallschutzmaßnahmen städtebaulich nicht umsetzbar sind, sind insbesondere an den zur Straße orientierten Fassaden Lärmschutzmaßnahmen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Um in den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurden daher für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 festgesetzt.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) sind gemäß den in Kapitel 7 dieser DIN aufgeführten Anforderungen auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ( $R'w_{ges}$ ) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und der Korrekturwerte der unterschiedlichen Raumarten ( $K_{Raumart}$ ) nach der Gleichung:  $R'w_{ges} = L_a - K_{Raumart}$ .

Dabei gilt:

$L_a$  = siehe in der Planzeichnung zum Bebauungsplan

$K_{Raumart}$  25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart}$  35 dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'w_{ges}$  35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'w_{ges}$  30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Da im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine überwiegend freie Schallausbreitung für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen ist, sind abhängig von der tatsächlichen baulichen Umsetzung (zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten) Außenbauteile mit geringerem Schalldämmmaß ausreichend. Des Weiteren sind gemäß in den jeweiligen Geschossen unterschiedliche Beurteilungspegel zu verzeichnen. Die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigen jedoch den jeweils höchsten anzunehmenden Beurteilungspegel im lärmintensivsten Geschoss bei freier

Schallausbreitung. Im Bebauungsplan wird daher geregelt, dass wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachterlich ein Nachweis geführt wird, dass aufgrund einer dauerhaft geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch Fremd- oder Eigenabschirmung der geplanten Bebauung) niedrigere La Pegel (ermittelt gemäß DIN 4109-2) dauerhaft sichergestellt sind, diese zur Ermittlung der  $R'_{w,ges}$  herangezogen werden können.

#### Schutz der Nachtruhe

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass bei der aus energetischen Gründen vorgeschriebenen Luftdichtheit der Fenster ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenem Fenster ggf. nicht mehr gegeben ist. Grundsätzlich kann für Aufenthaltsräume tags unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine Querlüftung, d.h. kurzzeitiges komplettes Öffnen der Fenster und anschließendes Verschließen durchgeführt werden.

Für Schlafräume kann nachts keine Stoß- und Querlüftung erfolgen. Andererseits herrschen bei einem gekippten Fenster, sofern es in einer lärmbelasteten Fassade liegt, keine ruhigen Schlafbedingungen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume mit Fenstern an Fassaden mit einem Gesamtbeurteilungspegel  $> 45 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges}$  zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels  $\leq 45 \text{ dB(A)}$  nachts zulässig.

Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude, ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln (worst-case) gewährleistet. Gleichzeitig wird durch Ausnahmeregelungen dafür gesorgt, dass im Rahmen der konkreten Planung keine überdimensionierte Schalldämmung erfolgen muss.

Darüber hinaus wird im Schallgutachten vorgeschlagen, aufgrund der hohen Beurteilungspegel unmittelbar entlang der Uellendahler Straße von zum Teil mehr als  $70 \text{ dB(A)}$  tags, Aufenthaltsräume im Sondergebiet, die zum Tageszeitraum genutzt werden, ebenfalls mit einer fensterunabhängigen Belüftung zu versehen.

### Verkehrslärm in der Umgebung

Die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden im Verfahren gutachterlich untersucht. Aufgrund des durch die Planung hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist mit einer geringfügigen Zunahme der Lärmpegel an den Fassaden der umliegenden Gebäude zu rechnen.

Am Haus Uellendahler Straße 376a (U12) werden die höchsten Beurteilungspegel mit maximal 74 dB(A) tags und 67 dB(A) nachts errechnet, womit der dort maßgebliche Orientierungswert für Mischgebiete deutlich überschritten ist. An den weiteren untersuchten Immissionsorten entlang der Uellendahler Straße (U01 – U09 und U12) sowie entlang der Straße „Röttgen“ (U10 und U11) werden die maßgeblichen Orientierungswerte im Bestand ebenfalls deutlich überschritten.

Im Bestand werden bereits Beurteilungspegel oberhalb bzw. knapp unterhalb der Grenze zur potenziellen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgestellt. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Planfall ist eine Zunahme der Beurteilungspegel um maximal 0,7 dB(A) im Tages- und Nachzeitraum zu erwarten.

Im Bereich der Straße „Am Wasserlauf“ (U14 und U 15) werden die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten, die Grenze zur potenziellen Gesundheitsgefährdung jedoch nicht. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Planfall ist an der Straße „Am Wasserlauf“ eine Zunahme der Beurteilungspegel um bis zu 1,1 dB(A) tags und um bis zu 1,0 dB(A) nachts zu erwarten.

Die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um maximal 1,1 dB(A) liegt unterhalb der vom menschlichen Gehör wahrnehmbaren Schwelle von 1 – 2 dB(A), sodass von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben auszugehen ist. Eine Erhöhung um maximal 0,7 dB(A) oberhalb des lärmkritischen Bereiches (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) unterliegt auch unter Berücksichtigung der Wahrnehmbarkeitsschwelle einer Abwägung.

Das mit der vorgesehenen Planung verfolgte städtebauliche Ziel stellt wichtige öffentliche Belange dar. Durch Umsetzung des Vorhabens werden dem Belang der Versorgung und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rechnung getragen.

Seitens der Stadt Wuppertal wurde die Lärmproblematik bereits erkannt und im Rahmen des Lärmaktionsplans berücksichtigt. Der betreffende Straßenabschnitt wurde als sogenannter „Lärmbrennpunkt“ identifiziert. In diesem Zusammenhang wurden konkrete Vorschläge zur Reduktion der Lärmbelastung erarbeitet. Bei Umsetzung der Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die Situation bereits im Bestand verbessert.

Darüber hinaus wurde die Uellendahler Straße saniert und erhielt in diesem Zuge eine neue Fahrbahndecke, was erfahrungsgemäß zu einer Reduktion des

Verkehrslärms führt. Durch die Neuanlegung eines Radwegs ist der Fahrstreifen nun etwas weiter weg von der Bestandsbebauung angeordnet, was ebenfalls zu einer Reduzierung der Immissionen beiträgt.

Insgesamt ist die durch die Planung verursachte Veränderung der Lärmbelastung nicht als erheblich im Sinne des § 1 Abs. 7c BauGB einzustufen.

#### 6.2.13.2 Gewerbelärm

Die schalltechnischen Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete für Gewerbelärm gemäß TA Lärm betragen 55 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 40 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr). Für die Sonstigen Sondergebiete werden die Immissionsgrenzwerte eines Gewerbegebietes herangezogen. Diese betragen 65 dB(A) am Tag (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr – 06:00 Uhr).

Der maßgebliche Immissionsort für Gewerbelärm liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Vorliegend ist mit Emissionen durch Kunden- und Lieferverkehr sowie durch Verladungsaktivitäten zu rechnen.

#### Allgemeines Wohngebiet

Für die Wohnbebauung ist insbesondere die untere Parkebene, die im Südwesten in Richtung der Wohnbebauung geöffnet ist, relevant. Durch die Nähe des Untergeschosses zu den geplanten Wohnnutzungen sind hier Minderungsmaßnahmen zu ergreifen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Untersuchungen zeigen, dass, wenn die Decken parallel zu den Öffnungsflächen auf einer Tiefe von 15 m vom Rand hochabsorbierend verkleidet werden (z.B. sogenannte "Sauerkrautplatten"), die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

#### Anlieferung

Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters erfolgt gemäß städtebaulichem Konzept in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung im Nachtzeitraum erfolgt nicht. Unter Berücksichtigung einer Einhausung der Anlieferungsfläche werden die Immissionsgrenzwerte innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass bei den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen im Umfeld die Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. ausgeschöpft werden.

Außerhalb der Bereiche von schützenswerten Nutzungen, wie beispielsweise im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Uellendahler Straße und der Straße „Am

Wasserlauf“ sowie im Nahbereich der Anlieferung zum Discounter und Drogeriemarkt werden die Immissionsgrenzwerte unterschritten.

#### 6.2.14 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden und Nebenanlagen sind vollständig zu begrünen. Von dieser Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, technische Anlagen oder Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

Die Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv durchzuführen. Der Schichtaufbau muss mindestens 12 cm, die Substratschicht mindestens 8 cm betragen. Es ist ein schadstofffreies, zertifiziertes Dachbegrünungssubstrat zu verwenden. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossmischungen aus heimischen Arten zu verwenden. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Festsetzung zur Dachbegrünung wird zu einer Drosselung des Regenwasserabflusses sowie zu einer Verbesserung des Mikroklimas – insbesondere vor dem Hintergrund der Zuordnung des Plangebiets zum Gewerbeklimatop – beigetragen.

##### Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Erhaltung der raumbedeutsamen Eiche im Bereich der Uellendahler Straße zu sichern, wird dieser in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang ist in der nächsten Pflanzperiode eine gleichartige Ersatzpflanzung oder eine Ersatzpflanzung entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort darf um bis zu 3 m abgewichen werden.

Zur Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Bereich des Sonstigen Sondergebiets SO 1 und des Allgemeinen Wohngebiets WA sind die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode gleichartige Ersatzpflanzungen oder Ersatzpflanzungen entsprechend der Pflanzliste vorzunehmen. Vom Erhalt ausgenommen sind Flächen, die für notwendige, dem Gebiet dienende Zuwegungen sowie für zulässige Nebenanlagen und technische Einrichtungen vorgesehen sind.

### 6.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW 2018) getroffen. Diese dienen dazu, eine einheitliche und harmonische Gestaltung zu erreichen. Es werden Regelungen zu Dachformen, Überdachungen, Werbeanlagen, technischen Aufbauten, Einfriedungen und zu den Standorten von Abfallsammelbehältern getroffen.

#### 6.3.1 Dachform

Das Erscheinungsbild von Baugebieten wird wesentlich durch die Ausprägung der Dachflächen bestimmt. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 sowie des Allgemeinen Wohngebiets WA sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig. Neben architektonischen und stadtgestalterischen Gründen, wird durch die gewählte Dachform die gewünschte Dachbegrünung ermöglicht bzw. verbindlich festgesetzt.

#### 6.3.2 Überdachungen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit G1 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind Überdachungen auf der oberen Ebene der Stellplatzflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Überdachungen von Nebenanlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Zufahrten, Anlagen zur Unterbringung der Einkaufswagen und von Abfallsammelanlagen) sowie sonstige dem Gebiet dienenden Nebenanlagen.

Der Ausschluss von Überdachungen des Parkplatzes, auch durch PV-Anlagen erfolgt um dem Ziel ein offenes und einladendes Nahversorgungszentrum zu schaffen, zu entsprechen. Durchgängige Überdachungen würden das Erscheinungsbild, insbesondere im Bereich der Sichtachse von der Uellendahler Straße aus, beeinträchtigen. Durch architektonische und freiraumplanerische Maßnahmen (z.B. durch Pflanzkübel und Streifen) soll der Eindruck einer großen befestigten Grundstücksfläche bzw. einer Stellplatzfläche abgemildert werden. Ergänzt wird dies durch die Pflanzung von Bäumen und Grünstreifen, wodurch nicht nur dem typischen Bild einer Stellplatzfläche entgegengewirkt, sondern auch eine Verbesserung des Mikroklimas hervorgerufen wird. Durch die gezielte Platzierung von PV-Anlagen auf Nebenanlagen und Dächern sowie der Anpflanzung von Bäumen im Eingangsbereich wird sowohl eine harmonische Integration in das städtebauliche Bild als auch die Nutzung solarer Energie gewährleistet.

#### 6.3.3 Werbeanlagen

Ziel ist es, eine ortsbezogene Werbenutzung zu gewähren und übermäßige Werbung im öffentlich zugänglichen Raum zu vermeiden. Daher wird festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich für im Plangebiet ansässige Betriebe an der jeweiligen Stätte der Leistung und innerhalb der mit „G2“ gekennzeichneten

überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Werbeanlagen an Lampen und an Bäumen sind unzulässig.

Um Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit sowie visuelle Störeffekte, insbesondere in den Nachtstunden, zu vermeiden, sind Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen nicht zulässig.

Insgesamt sollen Werbeanlagen, die dem Gebiet dienen, ermöglicht werden, während gleichzeitig durch gestalterische Vorgaben ein hochwertiges Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Durch die Festlegung einer überbaubaren Fläche wird die Errichtung eines Werbepylons im Eingangsbereich planungsrechtlich vorbereitet. Gleichwohl erfolgt eine Begrenzung der Werbeanlagen im Eingangsbereich.

#### 6.3.4 Technische Anlagen und Aufbauten

Technische Anlagen und Aufbauten sind auf Gebäuden so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade einen Abstand einhalten, der mindestens 0,5 des Maßes ihrer baulichen Höhe entspricht. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass technische Anlagen von den öffentlichen und privaten Freiflächen nur eingeschränkt einsehbar sind. Im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### 6.3.5 Einfriedungen

Einfriedungen, die an öffentliche Flächen und/oder öffentlich nutzbare private Wege grenzen, sind nur als standortgerechte heimische Hecken sowie als Kombination von Draht- und Stabgitterzäunen mit standortgerechten heimischen Hecken entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 4) bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Diese Festsetzung trägt neben der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Erscheinungsbildes auch zur Begrünung des Quartiers (insbesondere von den öffentlichen Flächen aus betrachtet) bei.

#### 6.3.6 Standorte von Abfallsammelbehältern

Um die Attraktivität der Freiflächen im Plangebiet zu erhöhen und den Grüncharakter des Gebiets gewährleisten zu können, sind Abstellplätze für Abfallsammelbehälter ab einer Grundfläche von 1,0 m<sup>2</sup> vollständig einzuhausen (Müllboxen) oder durch Laubgehölzschnithecken entsprechend der Pflanzliste (Hinweis 4) in einer Höhe, die mindestens der Höhe der Einhausung entspricht, einzufassen.

## 6.4 Hinweise

### 6.4.1 Technische Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese beim Ressort Bauen und Wohnen der Stadt Wuppertal, Rathaus-Neubau, Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal, Zimmer C-241, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### 6.4.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 6.4.3 Artenschutz

Baumfällarbeiten, Rodungen, Beseitigungen der Vegetation, Entfernen und Abtransport des Schnittguts sowie die Baufeldräumung sind auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres beschränkt.

Ist ein Abbruch der Bestandsgebäude im Zeitraum von Mitte März bis Mitte August unvermeidbar, ist vorher eine Sichtkontrolle auf Vogelnistplätze oder Fledermauswochenstuben durchzuführen. Gegebenenfalls sind im Vorfrühling mögliche bzw. alte Vogelnistplätze unbrauchbar zu machen bzw. ist bei begonnenen Bruten oder entdeckten Fledermausfortpflanzungsstätten abzuwarten, bis diese wieder verlassen sind.

Sollte während der Abbrucharbeiten ein relevantes Vorkommen von Fledermäusen angetroffen werden (z.B. Sommer- oder Winterquartier), so sind die weiteren Arbeiten einzustellen und entsprechende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Abstimmung mit einem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wuppertal vorzunehmen.

### 6.4.4 Pflanzliste

Pflanzliste 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum

<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Acer ginnala</i>	Feuer-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlach-Weißdorn
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Philadelphus inodorus grandiflorus</i>	Großblütiger Pfeifenstrauch
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus salicifolia</i>	Weidenblättrige Birne
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wasser Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### Pflanzliste 3: Hecken

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
Weigelia	Weigela
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Hypericum androsaemum</i>	Mannsblut
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Ribes x nidigrolaria</i>	Jostabeere

#### 6.4.5 Starkregenbetrachtung

Die Prüfung der Starkregenkarten der Stadt Wuppertal zeigt eine erhöhte Betroffenheit des Plangebiets im Fall eines seltenen (100-jährlich, 42 mm/qm/h) und extremen (hN = 90 mm/qm/h) Starkregenereignisses. In gefährdeten Bereichen wird empfohlen, Öffnungen der Gebäudehülle mindestens 20 cm über den maximalen Wasserständen gemäß SRI 10 anzuordnen. Wo dies nicht realisierbar ist, sind zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen (z. B. wasserdruckdichte Türen/Fenster) im Zuge der Bauausführung vorzusehen.

Die im Entwässerungskonzept und der Starkregenbetrachtung aufgeführten Maßnahmen und Notwasserfließwege sind bei der Bauausführung zu beachten.

#### 6.4.6 Hochwassergefahren und -risikogebiete

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 Überschwemmungsgebietes 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.

Gemäß den vorläufigen Erkenntnissen der Bezirksregierung Düsseldorf sind entlang des Mirker Bachs Flächen betroffen, die im Ereignisfall HQ 100 und HQ 1000 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 diese 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.

#### 6.4.7 Brunnen / Stollen

Im Plangebiet befinden sich Brunnen / Stollen. Diese sind entweder als Grundwassermessstellen auszubauen oder zurückzubauen. Abstimmungen hierzu sind mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Wuppertal vorzunehmen.

#### 6.4.8 Gewässerunterhaltungs- und Gewässerrandstreifen

Die Gewässerunterhaltungs- (§ 97 Abs. 4 LWG NRW) und Gewässerrandstreifen (vgl. Ratsbeschluss VO/0663/22-Neuf.) können im Plangebiet teilweise unterschritten

werden. Der Abstand zum Gewässer kann dabei bis auf höchstens 1,0 m ab der Böschungsoberkante reduziert sein.

#### 6.4.9 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 30.388 Punkten, so dass zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Auf der Kompensationsfläche Nr. 554 (Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1474 (teilw.) können insgesamt 24.820 ÖWE kompensiert werden. Für die übrigen 5.568 ÖWE ist eine Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Eine Regelung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

### 7 Städtebauliche Kenndaten

Allgemeines Wohngebiet WA	Ca. 3.555 m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete	Ca. 17458 m <sup>2</sup>
- SO 1	- Ca. 7.872 m <sup>2</sup>
- SO 2	- Ca. 9.587 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Rad- und Gehweg	Ca. 1.416 m <sup>2</sup>
Flächen für Ver- und Entsorgung	Ca. 136 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	Ca. 3.183 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche	Ca. 3.840 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>ca. 29589 m<sup>2</sup></b>

### 8 Umweltbericht

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 1 BauGB) sind wesentliche Auswirkungen der Planung in einem Umweltbericht darzulegen. Vorliegend sind durch die Planung keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten.

Durch den Bebauungsplan 1270 –Nahversorgungszentrum Uellendahl– ist von wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen nicht auszugehen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB liegt dieser Begründung als separates Dokument bei.

### 9 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in ein Sondergebiet, anteilig im Südwesten in eine Wohnbaufläche sowie in Grünflächen geändert.

## 10 Verträge

Zur Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Wuppertal und der Projektträgerin bzw. Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag (SBV) gemäß § 11 BauGB sowie ein separater Vertrag zur Durchführung der Erschließungsleistungen (Erschließungsvertrag) geschlossen. Die beiden Vertragswerke regeln insbesondere folgende Inhalte:

- Vormietrecht für die Stadt für einen Raum, in dem die Bezirksvertretung tagen kann
- Nutzungen im Sondergebiet – Flächen für kleinteilige gewerbliche Nutzungen vorhalten
- Nutzung der Stellplätze
- Durchführung der Maßnahmen aus dem Bodengutachten sowie der Errichtung von drei festen Grundwassermessstellen
- Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Bodenarbeiten
- Durchführung und Kostenbeteiligung der Entwässerungseinrichtungen / Maßnahmen
- Durchführung und Kostenübernahme der Hochwasserschutzanlagen / Maßnahmen
- Maßnahmen zur Niederschlagswasserentwässerung,
- Maßnahmen Offenlegung / Renaturierung Mirker Bach
- Herstellung und Erhalt der Grün- und Maßnahmenflächen, Ausgleichsregelungen
- Maßnahmen zum Schallschutz
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Regelungen zu Wegerechten (GFL-Rechte)
- Einheitliche Gestaltung der Fassaden der Einzelhandelsgebäude

## 11 Eingriff- und Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der Eingriff in Landschaft und Natur bewertet und bilanziert.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet können die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig kompensiert werden. Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 30.388 Punkten, so dass zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Auf der Kompensationsfläche Nr. 554 (Gemarkung Elberfeld, Flur 5, Flurstück 1474 (teilw.) können insgesamt 24.820 ÖWE kompensiert werden. Für die übrigen 5.568 ÖWE ist eine Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Eine Regelung hierzu erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

## **12 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

## **13 Gutachten**

Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I und II zum Projekt „Neubau eines Nahversorgungszentrum in Wuppertal Uellendahl“, Dr. Fritz Ludescher, Bochum, Juli 2022

Höhlenbaumkartierung im Areal des geplanten Nahversorgungszentrums Wuppertal-Uellendahl, Dr. Fritz Ludescher, Bochum, September 2024

Schalltechnische Untersuchung zum Nahversorgungszentrum Uellendahler Straße in Wuppertal, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, August 2025

Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Neubaus eines Nahversorgungszentrums an der Uellendahler Straße, MobilWerk GmbH, Wuppertal, April 2025

Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben „Vollsortimenter“, GEOBAU GmbH, Bochum, September 2021

Baugrunduntersuchung für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums, GEOBAU GmbH, Bochum, Oktober 2021

Baugrunduntersuchung für das Bauvorhaben, GEOBAU GmbH, Bochum, Dezember 2021

Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen griechischen Schule, GEOBAU GmbH, Bochum, September 2020

Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände Uellendahler Straße 402 – 408 in Wuppertal, GEOBAU GmbH, Bochum, April 2021

Orientierende Gefährdungsabschätzung für das Gelände Uellendahler Straße 400 – 408 in Wuppertal, GEOBAU GmbH, Bochum, Juni 2022

Detailuntersuchung für das Gelände Uellendahler Straße 400 – 408 in Wuppertal, GEOBAU GmbH, Bochum, Januar 2025

Projektbericht - Entwässerungsplanung Regenwasser für den Bebauungsplan 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl-, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Juli 2025

Projektbericht - Überflutungsnachweis nach DIN1986-100 für den Bebauungsplan 1270 -Nahversorgungszentrum Uellendahl-, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Dezember 2025

Projektbericht - Offenlegung Mirker Bach für den Bebauungsplan 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl-, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Juli 2025

Projektbericht – Hydraulische Stellungnahme nach § 78 WHG für den Bebauungsplan 1270 -Nahversorgungszentrum Uellendahl-, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Dezember 2025

#### **14 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Planzeichenverordnung - PlanZV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 1172).