

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Alina Pochwalla 5635521 alina.pochwalla@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.03.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0323/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.04.2026	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
30.04.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
06.05.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
11.05.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1021/1 - Uellendahler Straße / Am Haken - 1. Änderung des Bebauungsplans (mit Flächennutzungsplanberichtigung 172B) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Fortentwicklung des bestehenden Planungsrechts zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 15.12.2025 die Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – beschlossen (VO/0414/25). Ziel des Änderungsverfahrens ist die Sicherung einer im Stadtgebiet bereits vorhandenen Gewerbefläche. Dem Ressort Bauen und Wohnen lagen in diesem Zusammenhang in der Vergangenheit mehrere Bauanträge für Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – vor, die gemäß des Ursprungsplanes planungsrechtlich zulässig sind, einer nachhaltigen Nutzung der begrenzten Gewerbeflächen allerdings entgegenstehen. Aus diesen Entwicklungen wird deutlich, dass die Festsetzung der Nutzungsarten im Plangebiet nicht mehr ausreicht, um den Gewerbestandort langfristig für Betriebe des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors (z. B. Handwerk) zu sichern. Teile des Plangebietes sind zudem als Potentialfläche im Handlungsprogramm Gewerbeflächen aufgeführt (VO/0514/24). Durch eine Beschränkung der zulässigen Nutzungsarten wird der Empfehlung des Handlungsprogrammes gefolgt, vorhandene Gewerbeflächen konsequent zu schützen. Aktuell ist das Plangebiet durch verschiedene Nutzungen aus den Bereichen Handwerk, Einzelhandel / Großhandel, Systemgastronomie und Dienstleistungen geprägt. Es ist somit bereits eine Tendenz einer Tertiärisierung zu erkennen, durch welche klassische gewerbliche Nutzungen zunehmend unter Druck geraten.

Der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan 1021/1 setzt für das gesamte Gebiet ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Um das Gebiet als Gewerbestandort nachhaltig entwickeln und stärken zu können, wurden im ursprünglichen Planverfahren bereits Nutzungen ausgeschlossen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gewerbegebietes stören oder behindern können. Das gilt insbesondere für Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahmen), Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Des Weiteren sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzungen werden für den überwiegenden Bereich des Plangebietes auch im Änderungsverfahren beibehalten.

Mit Blick auf das Planungsziel erfolgt nun zusätzlich der Ausschluss der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Shisha-Bars und von Bordellen und bordellartigen Betrieben. Bei einer Shisha-Bar handelt es sich nach aktueller Rechtsauffassung um eine besondere Gaststättenart (Wasserpfeifengaststätte), die als Gewerbebetrieb aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Gleichzeitig sollen mit der 1. Änderung in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Eine Inanspruchnahme für sportliche Zwecke würde die Verfügbarkeit dringend benötigter Gewerbeflächen weiter reduzieren. Anlagen für sportliche Zwecke (insbesondere Fitnessstudios) stellen eine sehr flächenintensive Nutzung mit einer geringen Arbeitsplatzdichte dar. Vor dem Hintergrund des bestehenden Engpasses an Gewerbeflächen würde daher auch die Ansiedlung eines solchen Betriebes dem oben formulierten Planungsziel entgegenstehen.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straße Bornberg (95 und 97) zwei Gebäude, die als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Wuppertal eingetragen sind. Die bisherige Gliederung der zulässigen Nutzungsarten in die Bereiche GE1 und GE2 wird im Rahmen des Änderungsverfahrens um den Bereich GE3 erweitert. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen im GE3 nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zugelassen werden. Um die denkmalgeschützten Gebäude langfristig zu erhalten, ist es sinnvoll, mehr Flexibilität bei der Nutzung zu ermöglichen, da bauliche Veränderungen oft nur eingeschränkt umsetzbar sind. Diese Festsetzung soll somit dazu beitragen, die historische Gebäudesubstanz nachhaltig zu erhalten und die Zuführung zu einer denkmalgerechten Nutzung zu erleichtern.

Neben der Präzisierung der zulässigen Nutzungsarten erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Kennzeichnung der bei Starkregen besonders gefährdeten Bereiche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, die nachrichtliche Übernahme sowohl des Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG als auch des Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sowie die Festsetzung von Gewässerrand- und Gewässerunterhaltungstreifen um den Mirker Bach. Darüber hinaus wird die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bei Neubauten festgesetzt.

Trotz der geplanten Einschränkungen entspricht das Plangebiet weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt, auch wenn auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungsarten aus dem grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Spektrum gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen für die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Veröffentlichung für die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben vom 21.01.2026 bis 27.02.2026 stattgefunden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kann Anlage 04 entnommen werden. Die nachrichtliche Übernahme des Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist nicht Teil der Veröffentlichung gewesen und resultiert aus einer in diesem Zusammenhang von der Bezirksregierung eingereichten Stellungnahme. Da diese Ergänzung gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB allerdings offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt und in der Begründung schon auf die Problematik hingewiesen wurde, kann die Anpassung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans 1021/1 – Uellendahler Straße / Am Haken – können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente – Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 -18 BauGB) – angewendet werden. Eine Sicherung der Planung über eine Veränderungssperre wurde am 29.04.2024 durch den Rat der Stadt Wuppertal für das Grundstück „Uellendahler Straße 302 b“ angeordnet (VO/0202/24). Die Veränderungssperre wurde mit einem Beschluss vom 08.07.2025 (VO/0486/25) um ein Jahr verlängert und tritt mit Rechtskraft des Planverfahrens außer Kraft.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Die Planung trägt dazu bei, ein bereits seit zwei Jahrzehnten bestehendes Gewerbegebiet langfristig für Nutzungen des produzierenden, verarbeitenden und artverwandten Sektors zu sichern. Damit wird einer Inanspruchnahme von Flächen in anderen Bereichen für diese Nutzungen entgegengewirkt. Gleichzeitig erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens eine Festsetzung von Gewässerrand- und Gewässerunterhaltungstreifen in den Randzonen des Mirker Baches sowie einer Dachbegrünung für Neubauten, wodurch langfristig ein positiver Effekt auf die Folgen des Klimawandels ausgeübt wird.

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	II. Quartal 2026
Rechtskraft	II. Quartal 2026

Anlagen

- Anlage 01 – Bebauungsplan
- Anlage 02 – Begründung
- Anlage 03 – Textliche Festsetzungen
- Anlage 04 – Abwägung
- Anlage 05 – FNP-Berichtigung 172B