

**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:	21.05.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0600/26 öffentlich
Sitzung am Gremium		
17.06.2026 BV Vohwinkel		Beschlussqualität
02.07.2026 Ausschuss für Stadtentwicklung,		Empfehlung/Anhörung
Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing		
Entscheidung		
Bebauungsplan 169 - Nathrath -		
5. Änderung des Bebauungsplans		
- Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Nebenzentrum Vohwinkel.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 169 – Nathrath – befindet sich nordwestlich der Bahnstraße, nordöstlich der Straße Siegersbusch, südöstlich der Grundstücke Kärntner Straße 2 – 20 (gerade Hausnummern) sowie südlich des Grundstücks Bahnstraße 67– wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans 169 – Nathrath – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift
Ohrndorf

Begründung

Anlass der Planung:

Der Anlass, der die Planung notwendig werden lässt, ist ein am 28.04.2026 bei der Stadt Wuppertal eingegangener Antrag für die Nutzungsänderung eines Getränkemarktes in eine Verkaufsstätte für „Waren aller Art“ mit Außenverkauf. Die Verkaufsfläche des Vorhabens (Innen- und Außenflächen) beträgt nach den vorliegenden Unterlagen ca. 800 m². Das Vorhaben liegt in der Nähe zum Nebenzentrum Vohwinkel. Auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK 2020) liegt ein Steuerungserfordernis vor. Es muss von einer Beeinträchtigung des ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichs ausgegangen werden. Das Ziel der Planung ist somit die Sicherung sowie der Erhalt der Entwicklungsmöglichkeiten des Vohwinkeler Zentrums im Sinne des EZK.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans 169 – Nathrath – umfasst lediglich das Grundstück des mittlerweile bereits geschlossenen Getränkehandlers (Bahnstraße 63; Gemarkung Vohwinkel, Flur 25, Flurstück 233) mit einer Größe von ca. 4160 m².

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EKZ):

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.06.2020 die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK 2020) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ziel des Konzeptes ist die Sicherung und Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) im Stadtgebiet. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist der Schutz und die Entwicklung der ZVB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich selber nicht in einem ZVB, liegt aber in der Nähe (etwa 500 m) des ZVB Nebenzentrum Vohwinkel, wodurch eine Beeinträchtigung des Nebenzentrums nicht ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche soll insb. großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten vorrangig in den ZVB zugelassen bzw. angesiedelt werden. Im Zuge einer Einzelfallprüfung kann bei Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen eine Ausnahme geprüft werden. Im direkten Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche bedürfen Einzelhandelsansiedlungen aber einer besonders sorgfältigen Überprüfung.

Die baurechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels (über 800 m² Verkaufsfläche) wird heute vor allem durch den § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen. Diese Regelung existiert allerdings erst seit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Der Bebauungsplan 169 beruht auf der Baunutzungsverordnung von 1962. Nach dieser sind in Mischgebieten noch alle Arten von Einzelhandel uneingeschränkt zulässig. Der Bebauungsplan 169 entfaltet somit keine ausreichende Steuerungswirkung, um die Ziele des EZK 2020 umzusetzen.

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK):

Auch im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Vohwinkeler Zentrum wird das strategische Ziel formuliert, ein „Lebenswertes Vohwinkel“ zu schaffen bzw. zu erhalten. In diesem Sinne soll die zentrale Lage Vohwinkels in ihrer wichtigen Versorgungsfunktion gestärkt werden. Mit durch Städtebauförderung finanzierten Projekten investiert die öffentliche Hand in die Entwicklung und die Steigerung der Attraktivität des Nebenzentrums. Beispielsweise werden die zentralen Freiflächen Stationsgarten und der Lienhardplatz umgestaltet und die wichtigsten Straßen des Zentrums (Kaiserstraße, Vohwinkeler Straße, Bahnstraße) aufgewertet, um ihrer Funktion als Versorgungszentrum besser gerecht zu werden. Außerdem ist zur Stärkung des Zentrums für die Laufzeit des ISEK vorgesehen, ein Zentrumsmanagement zu beauftragen. Ziel ist die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Vohwinkel breiter und zukunftssicher aufzustellen. Das ISEK wurde durch die Drucksache VO/1189/24 vom Rat der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist daher ein relevantes Planungsziel der Stadt Wuppertal.

Das Änderungsverfahren entspricht den Zielen des EZK und des ISEK Vohwinkel und soll diese Bemühungen flankieren.

Vorgesehene Entwicklung:

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans 169 – Nathrath – soll die Einzelhandelsentwicklung innerhalb des bestehenden Mischgebiets planungsrechtlich gesteuert werden. Die Gebietskategorie „Mischgebiet“ soll beibehalten, die Festsetzungen jedoch auf Grundlage der aktuellen Baunutzungsverordnung aktualisiert werden. Mit der Anwendung der aktuellen BauNVO erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung, durch die großflächige Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet künftig nicht mehr allgemein zulässig sind. Ergänzend sollen zentrenrelevante Kernsortimente entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal vollständig (klein- und großflächig) ausgeschlossen werden, um negative Auswirkungen auf das nur rund 500 m entfernte Nebenzentrum zu vermeiden und dessen Versorgungsfunktion langfristig zu sichern. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Wuppertaler Liste aufgrund der integrierten Lage mit einer größeren Mantelbevölkerung zugelassen werden können.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans soll als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ziel der Planänderung ist ausschließlich die Sicherung sowie Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Nebenzentrum Vohwinkel. Hierfür erfolgt eine Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, da die bisherigen Regelungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nicht ausreichen. Neue oder zusätzliche städtebauliche Konflikte werden hierdurch nicht ausgelöst, sodass die frühzeitigen Beteiligungsschritte entbehrlich sind.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans 169 – Nathrath – können zur Sicherung der Planungsziele während der Planaufstellung die Sicherungsinstrumente (Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen gem. §§ 14 -18 BauGB) angewendet werden. Das bedeutet, dass vorliegende sowie zukünftige Bauvoranfragen und -anträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden können, wenn zu befürchten ist, dass bei einer Zulassung des Vorhabens die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder

wesentlich erschwert werden würde. Eine Sicherung der Planung ist darüber hinaus im weiteren Verfahren über den Erlass einer Veränderungssperre möglich.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Die Steuerung des Einzelhandels dient grundsätzlich der Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung und einer Bündelung von Versorgungsfunktionen an zentralen Orten und dient damit auch der Wegevermeidung.

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	II/2027
Satzungsbeschluss	III/2027
Rechtskraft	III/2027

Anlagen

Anlage 01 - Geltungsbereich