

BEGRÜNDUNG

Flächennutzungsplanänderung 149 – Nahversorgungszentrum Uellendahl –



Stand 07.2026

Feststellungsbeschluss

IMPRESSUM

Flächennutzungsplanänderung 149 - Nahversorgungszentrum Uellendahl -

Stand: 07.2026

- Feststellungsbeschluss -

Kontakt:

Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

Abteilung 105.1 Bauleitplanung

Johannes-Rau-Platz 1

42275 Wuppertal

bauleitplanung@stadt.wuppertal.de

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	2
2.1	Anlass der Planung.....	2
2.2	Entwicklungsziele.....	2
3	Formelles Planverfahren	4
4	Planungsrechtliche Situation.....	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Bebauungspläne	12
4.5	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	13
4.6	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	17
5	Bestandsbeschreibung	19
5.1	Städtebauliche Situation.....	19
5.2	Infrastruktur.....	19
5.2.1	Technische Infrastruktur.....	19
5.2.2	Soziale Infrastruktur	20
5.3	Geologie/ Boden/ Altlasten	21
5.4	Wasser / Hydrogeologie	21
5.5	Altlasten	22
5.6	Klima und Klimaanpassung	24
5.7	Immissionsschutz.....	25
5.8	Störfallschutz	25
5.9	Denkmalschutz.....	25
5.10	Baumschutzsatzung	25
5.11	Artenschutz.....	25
6	Geplante Darstellung	27
6.1	Städtebauliches Konzept	29
6.1.1	Nutzungen / Konzept	29
6.1.2	Verkehrliche Erschließung / ruhender Verkehr.....	30
6.1.3	Ver- und Entsorgung.....	30

6.1.4	Freiraumkonzept.....	32
6.1.5	Offenlegung Mirker Bach.....	32
7	Städtebauliche Kenndaten	34
8	Umweltbericht	34
9	Eingriff- und Ausgleich.....	34
10	Kosten und Finanzierung	34
11	Gutachten	35
12	Rechtsgrundlagen.....	36

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,9 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, 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 der 149. Änderung des Flächennutzungsplans
- Nahversorgungszentrum Uellendahl

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

2 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Planungsanlass geben zum einen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept – 1. Fortschreibung 2020, welches den Bereich des aufzustellenden Flächennutzungsplans als potenzieller Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in der Kategorie eines Nahversorgungszentrum darstellt.

Durch die Neuordnung des Gebietes 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, angesiedelt werden, um so die zentralörtliche Funktion über den Einzelhandel hinaus zu stärken. Darüber hinaus soll ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnraum geleistet werden.

Zum anderen 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 Baches stark anfällig für Extremwetterlagen. Insgesamt soll durch die Entwicklung des Gebietes eine Aufwertung der derzeit mindergenutzten Fläche erzielt werden.

Die derzeit im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen stehen der Neuordnung, insbesondere dem Neubau und der Ansiedlung weiterer Betriebe, in der geplanten Form entgegen. Um die planungsrechtlichen Bedingungen für die Umsetzung des Projektes zu schaffen, werden die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl - im Parallelverfahren erfolgen.

2.2 Entwicklungsziele

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung und Umnutzung südlich der Uellendahler Straße geschaffen werden. Damit der Bebauungsplan 1270 dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB entspricht, soll der Flächennutzungsplan geändert werden. Im

derzeitigen Flächennutzungsplan (Stand 2005) ist der Kern des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 20 – Einzelhandel - sowie der im Flächennutzungsplan unter 2.2 genannten Konkretisierung „SB-Markt, Fachmarkt (gem. Sort.), Fachmarkt (Bodenbeläge)“ dargestellt; die Flächen im Osten, Süden und im Westen des Plangebietes sind als Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Bereich der ehemaligen griechischen Schule im Nordwesten ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Zukünftig ist die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (siehe hierzu Kapitel 6), im südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche vorgesehen.

Mit der Planung werden die Zielsetzungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal“ bezüglich der Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrum 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 die Daseinsversorgung im Bereich der Nahversorgung in den Stadtteilen gesichert werden. Dabei wurden auch Potential und Ergänzungsflächen an den zentralen Versorgungsbereichen identifiziert. Der Bereich des Plangebietes 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 ergänzenden 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 Gebietes, 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 - und der 149. Flächennutzungsplanänderung 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 Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Dies umfasst u.a. alle Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

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. 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 ging insgesamt eine Stellungnahme ein, die sich auf das Baudenkmal entlang der Uellendahler Straße bezog. 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 in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan 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 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.

Die 149. Flächennutzungsplanänderung – Nahversorgungszentrum Uellendahl – wurde am 23.02.2026 vom Rat der Stadt Wuppertal einstimmig beschlossen. Im Anschluss wurde dieser gemäß § 6 BauGB der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde jedoch aufgrund nicht hinreichend bestimmter Festlegung zur Zweckbestimmung des Sondergebiets nicht erteilt. Vor diesem Hintergrund wurde die Zweckbestimmung des Sondergebiets in den Planunterlagen präzisiert (siehe Kapitel 6).

Ergänzend wurde das Hochwassergefahren und -risikogebiet HQ 1000 als Ri 1 „vorläufig bestimmtes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ in die „Nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke“ aufgenommen. Damit werden die betroffenen Flächen auch im Hinblick auf wasserrechtlich relevante Rahmenbedingungen vollständig und transparent dargestellt.

Durch diese Änderung sind die Grundzüge der Planung berührt. Daher wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die erneute Beteiligung erfolgte vom 17.06.2026 bis zum 17.07.2026. Von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf wurde auf das derzeit geltende Überschwemmungsgebiet sowie auf die aktuellen Berechnungen der Überflutungsflächen bei einem HQ100 und HQextrem hingewiesen – sowie auf dessen Beachtung des Gesamt- bzw. Zwischenumstands. Es wird um Korrektur in den Planunterlagen gebeten, da das Überschwemmungsgebiet nicht ausgetragen, sondern angepasst wird.

Zudem wurde auf die Luftqualität hingewiesen und die Empfehlung ausgesprochen, einen Fachbeitrag zur Verbesserung zu erstellen.

Die zuvor genannten Aspekte sowie weitere Stellungnahmen enthielten keine planungsrelevanten Hinweise. Seitens der Öffentlichkeit ging keine Stellungnahme ein.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Östlich, westlich sowie nördlich jenseits der Straße sind ebenfalls Allgemeine Siedlungsbereiche festgelegt. Lediglich südlich ist ein allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Der dem Vorhaben zugrundeliegende städtebauliche Entwurf entspricht den Festlegungen des Regionalplanes.

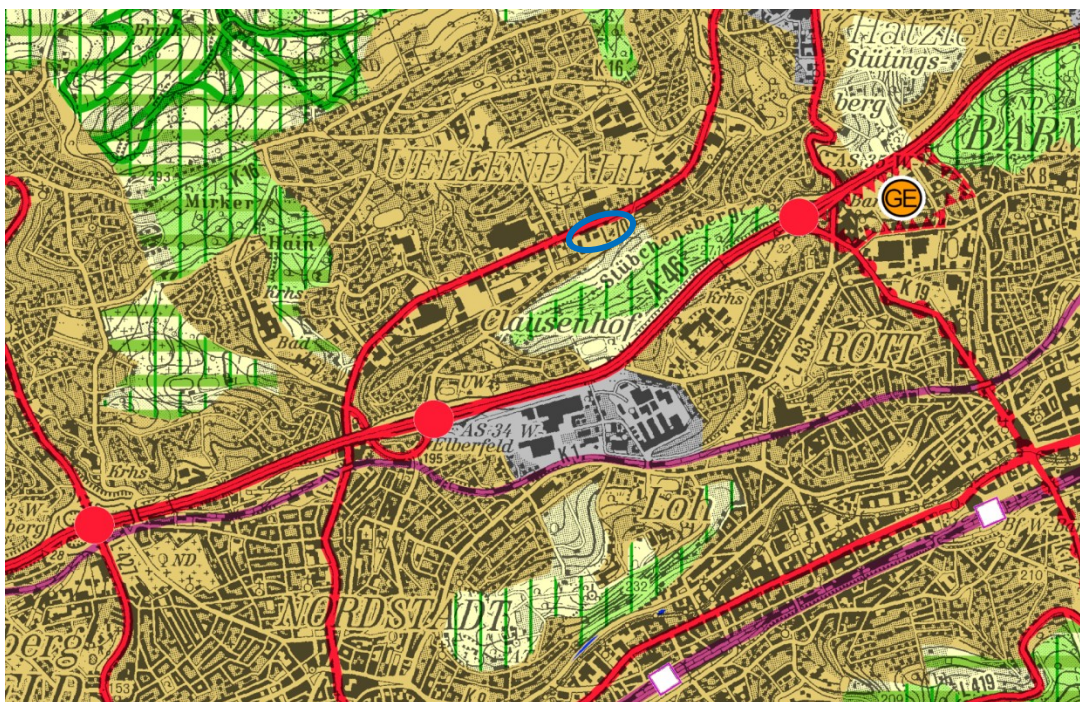


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (Stand 2018), ohne Maßstab

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 (ASB): 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 und steht diesem somit nicht entgegen. Das Ziel 6.5-1 LEP ist somit erfüllt.

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 parallel aufzustellenden Bebauungsplanes entsprechen diesen Zielen, somit wird hier ein neu geplanter zentraler Versorgungsbereich im Sinne des oben zitierten Ziels geschaffen. Der Standort liegt im potenziellen Nahversorgungszentrum – Uellendahl. Das Ziel 6.5-2 LEP NRW ist somit erfüllt.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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, so dass die Ausweisung gemäß

Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Nahversorgungszentrum unter der Prämisse einer Gesamtentwicklung, inklusive eines modernen Supermarktes und Drogeriemarktes sowie kleinteiliger Nutzungen, erfolgte. Ferner wird darauf verwiesen, dass in den Nahversorgungszentren Sonnborn, Unterbarmen, Wichlinghauser Markt, Weiher Straße / Am Diek, Langerfeld, Heckinghausen sowie im potenziellen Nahversorgungszentrum Uellendahl der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfsbereichs liegen soll, sodass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) anzusiedeln sind. Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden.

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

Durch die Neuordnung entstehen gemäß der vorliegenden Planung etwa 4.300 m^2 Verkaufsfläche (Lebensmittel-Vollsortimenter mit etwa 1.800 m^2 , Lebensmitteldiscounter mit etwa 1500 m^2 und Drogeriemarkt mit etwa 700 m^2 Verkaufsfläche + kleinflächige Ladeneinheiten wie Bäckerei, Apotheke). Der bisherige Bestand besteht aus einem etwa 1600 m^2 großen Vollsortimenter, einem etwa 270 m^2 großen Textildiscounter und einem etwa 1.450 m^2 großen Fachmarkt für Bodenbeläge. Somit würde rechnerisch ein Mehr an 980 m^2 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 der Versorgungsbereiche im Hinblick auf die nahversorgungsrelevanten Betriebe nicht zu erwarten. Die Einzugsgebiete für eine wohnortnahe Versorgung werden sich deutlich voneinander abgrenzen.

Die Planung ist insgesamt darauf ausgerichtet, einen bislang unterversorgten potenziellen zentralen Versorgungsbereich im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung funktional zu stärken und städtebaulich zu ordnen. Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsflächen erfolgt im Rahmen der Neuordnung vorhandener Einzelhandelsstrukturen und dient der Schaffung eines zeitgemäßen, leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes. Mit einem rechnerischen Zuwachs von rund 980 m² Verkaufsfläche bleibt die Erweiterung in einem überschaubaren Umfang. Zugleich liegt der Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sodass keine Entwicklung hin zu einem großräumig wirksamen Konkurrenzstandort erkennbar ist. Die maximal zulässigen Verkaufsflächen sind sowohl im Bebauungsplan 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – als auch in der 149. Flächennutzungsplanänderung eindeutig begrenzt., so dass auch künftig sichergestellt ist, dass der Standort seiner Funktion als Nahversorgungszentrum entspricht und eine darüber hinausgehende, großräumig wirksame Einzelhandelsentwicklung ausgeschlossen wird.

Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens innerhalb eines potenziellen zentralen Versorgungsbereichs, der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Entwicklungsfunktion des Standortes sowie der räumlich-funktionalen Abgrenzung zu anderen zentralen Versorgungsbereichen sind wesentliche Beeinträchtigungen anderer Zentren nicht zu erwarten. Vielmehr trägt die Planung zur Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung im Stadtbezirk bei.

Der Nachweis der Vereinbarkeit mit Ziel 6.5-3 LEP NRW kann daher auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen als erbracht angesehen werden.

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

6.5-7 beschäftigt sich mit Vorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Der parallel aufzustellende Bebauungsplan 1270 liegt innerhalb eines potenziellen 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 parallel aufzustellenden 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 m² 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 mit der Zweckbestimmung 20 – Einzelhandel - sowie der im Flächennutzungsplan unter 2.2 genannten Konkretisierung „SB-Markt, Fachmarkt (gem. Sort.), Fachmarkt (Bodenbeläge)“ dar.

Westlich, im Bereich der griechischen Schule ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Südlich hiervon, sowie im Süden und Nordosten des Plangebietes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Ferner tangiert eine Hochspannungsleitung mit 110kV den

aufzustellenden Bebauungsplans liegen, wird eine bis zu drei-geschossige, geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1 festgesetzt. Der Bereich des Mirker Baches 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 Plangebietes wird im Bebauungsplan 775 – Kreuzung Weinberg / Uellendahler Str. / Röttgen – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Südlich wird angrenzend 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 Baches von Bebauung freizuhalten.

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 Baches 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 Straße 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 Veränderung 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 Hochwassergefahren und -risikogebiet HQ 1000 werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans 1270 als hinweisende Darstellung aufgenommen (Hochwasserrisiko- und Gefahrenggebiete HQ 1000). In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung unter „Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ als Ri 1 „vorläufig bestimmtes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Die Regelungen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

Ziel I.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 Plangebietes im Fall eines seltenen (100-jährlich, 42 mm/qm/h) und extremen (hN = 90 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 Plangebietes 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.1.1.1 (Z) wird das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Plangebiets künftig geändert. Der Mirker Bach ist weiterhin als Risikogewässer einzustufen.

Um sichere und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewähren, wurde der Bereich umfangreich im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens 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.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, welches dem parallellaufenden Bebauungsplan 1270 zugrunde liegt, wurden die Erdgeschossflächen der Bebauung nördlich des Mirker Bachs anders als im Bestand im Mittel ca. 5,00 m über der Sohlhöhe des Mirker Bachs geplant, und es wird weitestgehend auf eine Ebene -1 verzichtet. 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 lieengeplant.

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 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 beispielsweise die Sicherung von Gewerbeflächen und die Ausarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien. Hinsichtlich der Lagekunst 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 der Bereich des Plangebietes als potenzieller zentraler Nahversorgungsbereich dargestellt. Zur finalen Einordnung als Nahversorgungszentrum werden im Einzelhandelskonzept Prämissen genannt:¹

„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

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

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 Baches als naturräumliches Potenzial. Nord-Süd Verbindung zwischen Uellendahler Straße und Am Wasserlauf ist in Form eines Fuß- und Radweges 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.“

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 1270 werden diese Prämissen berücksichtigt. 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, so dass 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, 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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 vertikal zur Uellendahler Straße ein 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 und einem 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 momentan von der Uellendahler Straße aus erschlossen und verfügt über weit ausgebaute 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 Plangebietes 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 ein von Südwest in Nordost-Richtung verlaufender Radweg entlang der Uellendahler Straße. Ferner wird die Uellendahler Straße beidseitig von einem Fußweg begleitet. Ein gemeinsamer Fuß- und Radweg „Am Wasserlauf“ befindet sich südlich des Plangebietes.

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 Stadtgebiet Elberfeld sowie der Bahnhof Elberfeld befinden sich in ca. 3,5 km Entfernung vom Plangebiet und ist 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 der Muckelmäuse e.V.. Die nächstgelegene Schule befindet sich ca. 800 m nördlich. 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 Gastronomiebetriebe.

5.3 Geologie/ Boden/ Altlasten

Geologie

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-schluffigen 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.

Auf dem gesamten Gelände wurden Auffüllungen, bestehend aus umgelagerten Boden, Bauschutt und Gesteinsbruch sowie vereinzelt Schlacke, Kohlereste und Glasbruch festgestellt. Organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht 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 Wasserschutzbereichs. 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 Kluftgrundwasserleiter 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 Erläuterungen 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 durch zuströmendes 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 Klima und Klimaanpassung

Gemäß der Klimafunktionskarte Wuppertal ist das Klima des Plangebiets überwiegend als Gewerbe- und Industrieklima geprägt, welches durch hohe Flächenversiegelung und den einhergehenden Aufheizungen von Luft, Trockenheit und Wärmeinseln geprägt ist. Der südöstliche Bereich wird dem Freilandklimatop zugeordnet, welches eine wichtige (Austausch-)Funktion als Kaltluft- und/oder Frischluftproduktionsgebiete für klimatische Ungunsträume wie stark versiegelte Stadtflächen besitzt. Der südwestliche und südöstliche Bereich ist dem Stadtrand-Klimatop zugeordnet, welches durch dichter stehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt ist und die lokalen Winde und Kaltluftströme behindert.

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

5.7 Immissionsschutz

Lärm

Um gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

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.

5.8 Störfallschutz

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

5.9 Denkmalschutz

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

5.10 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.

5.11 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 2 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 Geplante Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs.1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der baulichen Nutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar.

Entsprechend der Planungsziele soll der Flächennutzungsplan gemäß § 1 Abs. 2a BauGB zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes, einer Grünfläche und einer Wohnbaufläche geändert werden. Durch diese Darstellungsänderungen kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die beabsichtigte Entwicklung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die Konkretisierung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO20 - 2.2 wird von „SB-Markt, Fachmarkt (gem. Sort.), Fachmarkt (Bodenbeläge)“ in „Nahversorgungszentrum“ geändert. Die max. Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente wird unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan 1270 (Parallelverfahren) auf 4.500 m² erhöht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans legen dabei einen Nahversorgungsschwerpunkt fest und lassen nur eingeschränkt zentrenrelevante Sortimente zu. So sollen die gestiegenen Anforderungen an ein umfassendes Nahversorgungsangebot in unterschiedlichen Preislagen und Angebotstiefen berücksichtigt, den gewachsenen Flächenansprüchen der Lebensmitteleinzelhändler Rechnung getragen und damit eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht werden. Ziel ist die städtebauliche Entwicklung eines eigenen Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Uellendahl gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 der Stadt Wuppertal.

Die Tabelle 17 im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal aus dem Jahr 2005 wird über die Konkretisierung der Zweckbestimmung für Sondergebiete „Einzelhandel“ somit durch folgenden Eintrag zu Nr. 2.2 geändert:

Nr.	Flächen- bezeichnung	Fläche	Konkretisierung der Zweckbestimmung	max. Verkaufsfläche	
				Für zentren- und nahversorgungs- relevante Sortimente	insgesamt
2.2	Uellendahler Str. / Am Wasserlauf	Ca, 1,7 ha	Nahversorgungszentru m	4.500m ²	4.500m ²

Tabelle 1: Geplante Konkretisierung des Flächennutzungsplans der Stadt Wuppertal

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.

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. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Darstellung unter „Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke“ als Ri 1 „vorläufig bestimmtes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Die Regelungen der §§ 78b und 78c des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

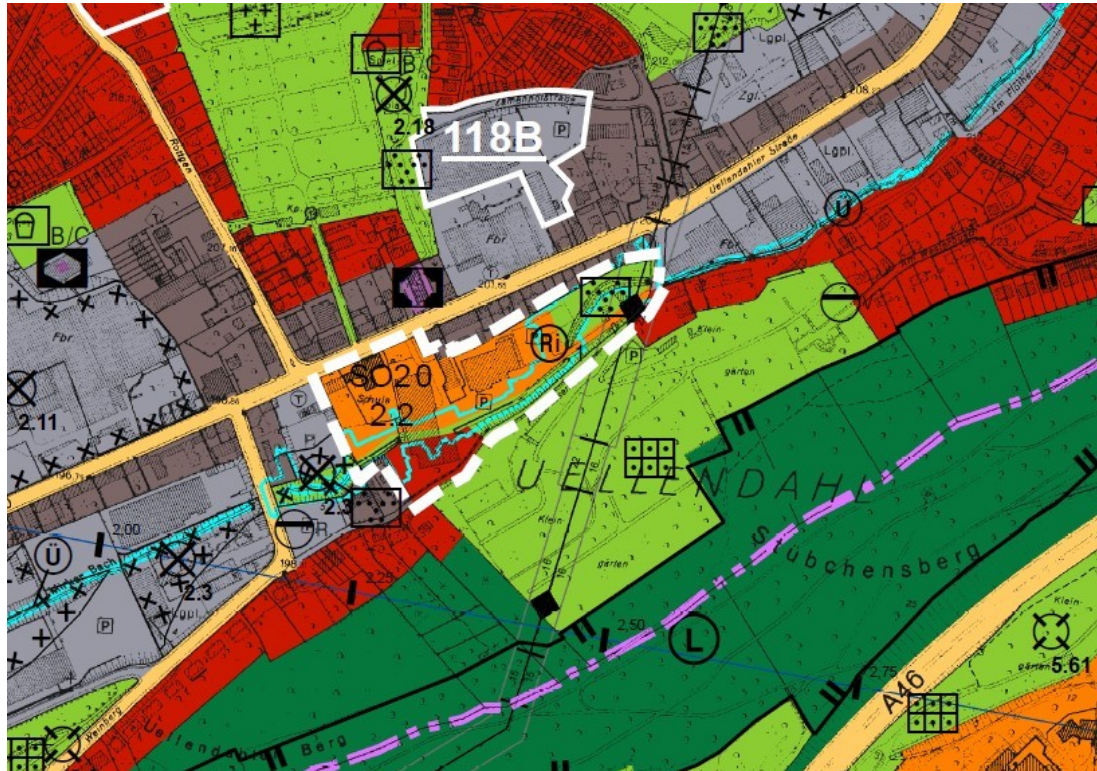


Abbildung 4: Geplante 149. Flächennutzungsplanänderung, ohne Maßstab

Gemäß dem städtebaulichen Konzept, welches dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl - zugrunde liegt, soll die derzeit sanierungsbedürftige Fläche innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans einer Nutzung als Nahversorgungszentrum sowie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des parallel betriebenen Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das städtebauliche Konzept stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für den Geltungsbereich des Vorhabens dar und wird in der vorliegenden Begründung zur 149. Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Nutzungen / Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Umstrukturierung und Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel, zusätzliche kleinteilige Nutzungen (auch Dienstleistungen) sowie Wohnbebauung vor (Siehe Abbildung 5).

Gemäß Konzept ist westlich des Eingangsbereiches die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit ca. 1.800 m² 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 zugunsten des Wohnungsbaus oder weiterer ergänzender Nutzungen zu errichten. Im vorderen Bereich sind 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 Geltungsbereichs ist. Im rückwärtigen Bereich ist die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche sowie eines direkt angrenzenden Drogeriemarktes mit ca. 700 m² 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 zugunsten des Wohnungsbaus 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.

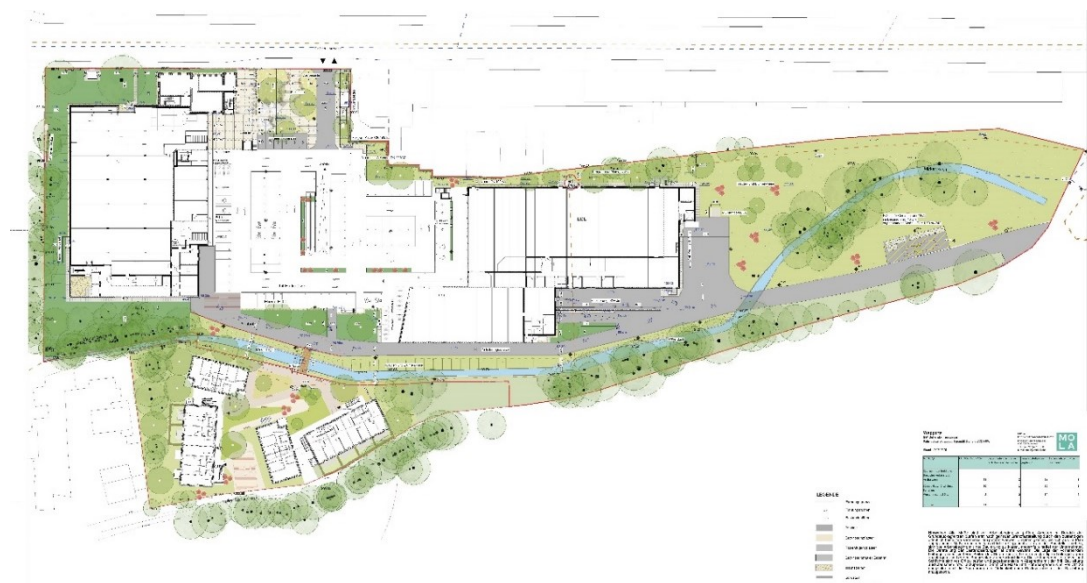


Abbildung 5: Städtebauliches Konzept mit Freianlagenplanung (msp architekten GmbH / Mola Landschaftsarchitektur GmbH, August 2025)

6.1.2 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 Wegführung 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.

6.1.3 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. 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 parallellaufenden 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 höhentechnisch 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 des südlichen Wohngebietes 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 l/(s*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 m² 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 der Nachweis für ein 100-jährliches Ereignis erbracht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass insgesamt ca. 316 m³ zurückzuhalten sind. Aufgrund der durch die ausgeprägte Topografie vorliegenden Überflutungsgefahr durch Starkregen wurde für den Planungsraum eine Starkregensimulation durchgeführt. Die in der Starkregenanalyse berechneten Fließwege auf dem Grundstück wurden für die räumliche Analyse bzw. Positionierung des erforderlichen Volumens herangezogen.

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

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 65 % des Gesamtenergiebedarfs für das Heizen mit Erneuerbaren Energien abgedeckt werden.

6.1.4 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.

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. Für die derzeit mindergenutzte Fläche im Osten des Plangebietes ist eine anteilige Entsiegelung sowie die Pflanzung von naturnaher und strauchartiger Bepflanzung vorgesehen. Ferner sollen die Bäume, insofern möglich, erhalten bleiben. Der Baum im Bereich der ehemaligen griechischen Schule soll ebenfalls erhalten bleiben und den Eingangsbereich prägen.

6.1.5 Offenlegung Mirker Bach

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. 40 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.

Zwecks Instandhaltung wurde im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes grundsätzlich auf einen ausreichend großen Abstand der baulichen Anlagen zum Bach geachtet.

7 Städtebauliche Kenndaten

Wohnbaufläche	Ca. 3.863 m ²
Sondergebiete 20 – 2.-2 „Nahversorgungszentrum“	Ca. 17.357 m ²
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	Ca. 4.003 m ²
Grünfläche Parkanlage	Ca. 4.138 m ²
Plangebiet gesamt	ca. 29.361 m²

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 die 149. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Eingriff- und Ausgleich

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

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.

10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

11 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

12 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

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).