

**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	Michael Kassubek 563 6334 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.07.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0902/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.09.2026	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
17.09.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
24.09.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
28.09.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
149. Flächennutzungsplanänderung - Nahversorgungszentrum Uellendahl - - Feststellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Entwicklung des Nahversorgungszentrums Uellendahl

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zu der Flächennutzungsplanänderung 149 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 149 – Nahversorgungszentrum Uellendahl – wird einschließlich der Begründung nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 den Beschluss für die Aufstellung die 149. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans 1270 – Nahversorgungszentrum Uellendahl - im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung und Umnutzung südlich der Uellendahler Straße geschaffen werden. Planungsanlass geben zum einen das Einzelhandels- und Zentrenkonzept – 1. Fortschreibung 2020, welches den Bereich des Flächennutzungsplans als potenzieller Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) in der Kategorie eines Nahversorgungszentrum darstellt.

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.

Durch die Neuordnung des Gebietes soll neben der Deckung des Bedarfs an Nahversorgungsmärkten im Einzugsgebiet, auch ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise 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.

Mit der Planung werden die Zielsetzungen des „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Wuppertal“ bezüglich der Umsetzung des potenziellen Nahversorgungszentrums Uellendahl aufgegriffen.

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Kern des Plangebietes als Sondergebiet 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.

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

Am 23.02.2023 tagte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen erneut und beschloss die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan.

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. Die Stellungnahmen wurden in der Anlage 02 gewürdigt.

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

Der Beschluss zur Veröffentlichung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 26.06.2025 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 27.08.2025 bekannt gemacht. Die

Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 15.09.2025 bis 17.10.2025 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Die Veröffentlichung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes 1270 - Nahversorgungszentrum Uellendahl und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes 775 – Kreuzung Weinberg/Uellendahler Straße/Röttgen wurde zeitgleich parallel durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

Im Rahmen der Veröffentlichung wurde deutlich, dass noch nicht alle wasserrechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Offenlegung des Mirker Baches ausgeräumt werden konnten. Die daraufhin erforderliche erneute eingeschränkte Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB wurden zeitgleich vom 05.01.2026 bis 19.01.2026 durchgeführt.

Die erforderlichen Änderungen nach der Veröffentlichung betreffen ergänzende Hinweise (Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses bei Starkregen / fachgutachterlichen Untersuchungen zur Entwässerung sowie Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht zu den Festsetzungen und zum derzeit noch eingetragenen Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereichs.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 23.02.2026 den Feststellungsbeschluss zur 149. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1270V) gefasst und der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung allerdings relevante Fehler im Aufstellungsvorgang festgestellt aufgrund derer eine Genehmigung nicht erteilt werden kann.

Die Bezirksregierung weist in ihrer Ablehnung daraufhin, dass innerhalb der Begründung eine genaue Festlegung des dargestellten Sondergebietes hinsichtlich der Nutzungsart fehlt. Des Weiteren fehlt die nachrichtliche Übernahme des Überschwemmungsrisikogebietes in der Plankarte sowie nähere Ausführungen hierzu in der Begründung.

Die erforderlichen Änderungen nach der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffen:

- Ergänzende Ausführungen innerhalb der Begründung zur Nutzungsart
- Ergänzende hinweisliche Eintragung eines Überschwemmungsrisikogebietes in der Plan-
- karte sowie nähere Ausführungen hierzu innerhalb der Begründung.
- Entsprechende Anpassungen innerhalb des Umweltberichtes.

Die erforderlichen Anpassungen in der Begründung sowie der Plankarte stellen eine relevante Änderung der Planung dar, so dass nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit eine erneute Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 17.06.2026 bis 17.07.2026 erfolgt ist. Im Anschluss ist der Feststellungsbeschluss nun erneut zu fassen.

Anlage 03 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen. Der erneute Feststellungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

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.

Eine quantitative Ermittlung der Treibhausemissionen ist nicht möglich. Es können jedoch folgende abwägungsrelevante qualitative Aussagen getroffen werden:

Positiv für das Klima	Neutral für das Klima	Negativ für das Klima
Begrenzung der GRZ im Geltungsbereich auf WA 0,4 (entspricht dem Orientierungswert von § 17 BauNVO) SO 1 u-2 auf 0,7.	Nutzung vorhandener Infrastruktur	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Errichtung von großflächigem Einzelhandel, inklusive ergänzender Nutzungen sowie Wohnbebauung
Dachfläche wird begrünt. Diese Maßnahme dient der Regenrückhaltung und der ökologischen Aufwertung (Kleinklima und ökologische Vielfalt) des Plangebiets	Die Dachform lässt die Nutzung von Photovoltaik zu	
Die klimatischen Auswirkungen der Planung sind räumlich begrenzt, d.h. keine Auswirkungen auf das globale Klima.	Aufgrund der Vornutzung sowie der Begrünungsmaßnahmen ist trotz Bebauung keine Verschlechterung des Lokalklimas zu erwarten	
Verbesserung/Ermöglichung Versickerung		
Im städtebaulichen Vertrag und im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirken bzw. die negativen Folgen einer Bebauung eindämmen. Insgesamt fällt der Klima-Check neutral aus, weil das Plangebiet ist bereits bebaut und durch das vorhandene Straßennetz erschlossen ist, so dass auf die Inanspruchnahme weiterer unversiegelter Flächen weitestgehend verzichtet werden kann.		

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Planung keine investiven Kosten.

Zeitplan

Feststellungsbeschluss	III. Quartal 2026
Genehmigung des Flächennutzungsplanes	IV. Quartal 2026

Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich
- Anlage 02 - 149. Flächennutzungsplanänderung
- Anlage 03 - Abwägung
- Anlage 04 - Begründung
- Anlage 05 - Umweltbericht