



Stellungnahme zum Verfahren:

BPlan 1270
Nahversorgungszentrum Uellendahl &
149. Änderung des Flächennutzungsplans

(gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

NABU Stadtverband Wuppertal e.V.

Postfach 21 01 14

42351 Wuppertal

beteiligung@nabu-wuppertal.de

Stand: 29.09.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	3
1. Bestehende Versiegelungen.....	4
2. Wohnbebauung.....	5
3. Photovoltaik.....	5
4. Hochwasserschutz, Klimaanpassung & Biodiversität.....	6
5. Einzelhandel im Umfeld.....	7
6. Flächennutzungsplanänderung.....	7
7. Schlussbemerkung.....	8

Zusammenfassung

Bestehende Versiegelungen

Großflächige Versiegelungen im Umfeld des Plangebiets (Parkplätze) haben negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima:

- Bewertung der ökologischen Auswirkungen, insbesondere auf den Wasserhaushalt.
- Erhebung des Potenzials zur Entsiegelung und Schaffung von versickerungsfähigen Flächen.
- Prüfung von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie Photovoltaik (PV).

Wohnbebauung

Der Wechsel zu einem Plan mit minimaler Wohnbebauung widerspricht dem festgestellten Wohnraumangel in Wuppertal und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2020 (EZK):

- Rückkehr zum ursprünglichen Plan, der Wohnnutzung über Einzelhandelsflächen vorsieht.
- Erhebung des Wohnraum- und Förderungsbedarfs.
- Analyse der Auswirkungen des Verzichts auf Wohnbaupotenzial auf Grünflächen und die Stadtentwicklung.

Photovoltaik

Fehlende Nutzung von erneuerbaren Energien (PV) und Dachbegrünung im Plan ist unvereinbar mit Klimazielen und Klimanotstand:

- Prüfung der Installation von PV-Anlagen auf 4.500 m² Ladenfläche und Parkflächen.
- Untersuchung der langfristigen wirtschaftlichen Vorteile von PV-Anlagen.
- Entwicklung von Ladekonzepten für Elektromobilität.

Hochwasserschutz, Klimaanpassung und Biodiversität

Das Gebiet ist klimatisch sensibel und anfällig für Überhitzung und Hochwasser

- Erstellung eines umfassenden Entwässerungs- und Hochwasserschutzkonzepts.
- Förderung von Regenwasserretention und Entsiegelung.
- Untersuchung der Biodiversität und der Auswirkungen der Bauprojekte auf die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung der Biodiversität.
- Beachtung und Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen der WRRL.

Einzelhandel im Umfeld

Mögliche Auswirkungen des neuen Nahversorgungszentrums auf bestehenden Einzelhandel:

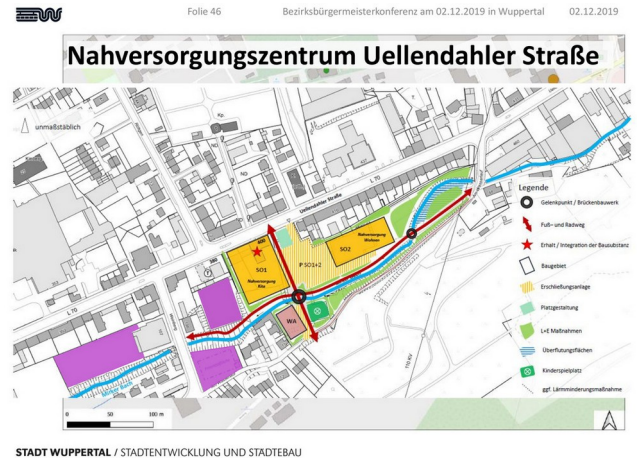
- Durchführung einer Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung.
- Sicherstellung der Versorgung während der Bauphase.

Flächennutzungsplanänderung

Ausweisung des Mirker Bachs und seines Umfelds als Grün- bzw. Parkfläche

1. Bestehende Versiegelungen

Wie den beiden Bildern zu entnehmen ist, bestehen im Umfeld des Geltungsbereichs des Plangebietes bereits großflächige Versiegelungen (lila):



Die nordöstliche Fläche ist KFZ-Parkplatz. Die südöstliche Fläche ist Stellplatz für KFZ.



Aldi Parkplatz



nordöstliche Fläche (P)



südöstliche Fläche (KFZ)

Der ALDI-Markt ist zudem Teil des Nahversorgungszentrums (NVZ).



Die ökologischen Auswirkungen dieser Versiegelungen, insbesondere auf den Wasserhaushalt und das Mikroklima, sollten zwingend mit untersucht werden. Eine Erhebung des Potenzials zur **Entsiegelung** und zur Schaffung versickerungsfähiger Flächen ist dringend erforderlich, um den natürlichen Wasserhaushalt zu verbessern und den städtischen Hitzeinseleffekt zu mindern. Ebenso sind

Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie PV zu berücksichtigen, um die ökologische Wertigkeit der Flächen zu erhöhen.

2. Wohnbebauung

Der Wechsel von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu einem Angebotsbebauungsplan mit nur noch „minimaler“ Wohnbebauung (s. [VO/1603/23](#)) ist aufgrund des festgestellten Wohnraum Mangels in Wuppertal nicht hinnehmbar! Zudem legt das zugrunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020 ([EZK](#)) eindeutig mehrgeschossige Bauweise mit Wohnungen im Obergeschoss fest.

Für das NVZ Uellendahl legt das EZK 2020, neben anderen, die Ziele

- *„Einbettung in eine Gesamtentwicklung aus Wohnen und Handel“*
- *„Die Gebäude sind als gemischte Immobilien zu errichten (z.B. mit Kindertagesstätte und Wohnen in den Obergeschossen)“*

fest (vgl. EZK 2020, S. 193).

In der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses wird dagegen festgehalten, dass *„im Bebauungsplan [...] nun lediglich eine Mindestmenge ergänzender Wohnbebauung (...) festgesetzt werden [sollen]“* und dass *„die nun vom Investor aufgezeichnete Minimalvariante Potentiale bei der Wohnraumentwicklung nicht vollständig ausschöpft“*. (s. VO/1603/23, S. 3)

Der Verzicht auf eine nennenswerte Wohnnutzung im Rahmen der Innenentwicklung steht im Widerspruch zum dringenden Wohnraumbedarf in Wuppertal und zum EZK 2020. Im gesamtstädtischen Kontext erhöht dies zudem den unnötigen Druck auf Grün- und Freiflächen (z.B. Hipkendahl, Marpe, etc.).

Wuppertal, wie viele andere Städte, kämpft mit Wohnraumknappheit, was den ursprünglichen Plan rechtfertigt, Wohngebäude über Einzelhandelsflächen zu errichten. Durch die Reduzierung der Wohnflächen und die stärkere Fokussierung auf Einzelhandel geht ein wertvolles Potenzial zur Schaffung von Wohnraum verloren.

Mit der Entscheidung, das Wohnbaupotenzial zu reduzieren wird eine Chance vertan, nachhaltig in den Wohnungsmarkt zu investieren und eine langfristige Lösung für den Wohnraummangel zu schaffen. Eine Reduktion der Wohnraumentwicklung reduziert zudem den prozentualen Anteil geförderten Wohnungsbaus.

Hier stehen Investoreninteressen eindeutig gegen die Interessen von Innen- und Zentrenentwicklung.

3. Photovoltaik

Die Nutzung von **erneuerbaren Energien** wird im Plangebiet vollständig vernachlässigt und ist zwingend zu untersuchen.

Die fehlende Verpflichtung für Dachflächen-PV auf 4.500m² geplanter Ladenfläche ist von hier aus nicht hinnehmbar. Auch die fehlende Berücksichtigung von Dachbegrünung und Photovoltaik-Nutzung auf den Stellflächen ist nicht akzeptabel.

In der Vorlage zum Bebauungsplan 1270 wird tatsächlich deutlich, dass eine Nutzung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dachflächen nicht aktiv vorgesehen ist, obwohl dies in Zeiten des Klimawandels und Klimanotstands zwingend mitgedacht werden muss.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass das Parkdeck von Überdachungen, inklusive PV-Anlagen, freigehalten werden soll, um die *ästhetische* Gestaltung des Nahversorgungszentrums nicht zu beeinträchtigen. Dies wirft mehrere Probleme auf:

- **Klimaschutzpotenzial ungenutzt:**
 - Die Entscheidung, keine PV-Anlagen auf den Dächern vorzusehen, widerspricht den Zielen des Klimaschutzes. Gerade auf großen Flächen wie einem Einkaufszentrum könnte die Installation von **Solaranlagen** einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung leisten.
- **Widerspruch zu Klimazielen der Stadt:**
 - Städte wie Wuppertal setzen zunehmend auf **klimafreundliche Stadtentwicklung**. Das Nichtvorsehen von PV-Anlagen steht in einem klaren Widerspruch zu den Klimazielen, die eine nachhaltige Nutzung von städtischen Ressourcen und Flächen beinhalten.
- **Nutzung von vorhandenen Flächen:**
 - Die **4.500 m² Ladenfläche** bieten ein enormes Potenzial zur Installation von PV-Anlagen, da sie sich perfekt eignen, um eine große Menge an Solarenergie zu erzeugen. Diese Entscheidung, das Dach nicht für PV zu nutzen, ist angesichts der vorhandenen Fläche und der Dringlichkeit des Klimaschutzes nicht hinnehmbar.
- **Langfristige Wirtschaftlichkeit:**
 - Neben den ökologischen Vorteilen könnten **Photovoltaik-Anlagen** auch wirtschaftlich attraktiv sein. Durch die Erzeugung von Strom vor Ort könnten Betriebskosten gesenkt und die Immobilie attraktiver für zukünftige Mieter gemacht werden.

Der Verzicht auf PV-Nutzung auf den Dachflächen widerspricht also den **Klimaschutzanforderungen** und stellt eine verpasste Gelegenheit dar, die zur **Nachhaltigkeit** und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beitragen könnte. Hier ist eine Anpassung im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen, um das Potenzial dieser Flächen vollständig auszuschöpfen.

Mieterstromkonzepte, bei denen die erzeugte Energie direkt den Mietern zugutekommt, könnten zusätzlich zur Akzeptanzsteigerung beitragen. Ladekonzepte für Elektromobilität werden im Aufstellungsbeschluss ebenfalls vollständig außen vor gelassen.

Im Rahmen dieser Thematik werden von uns umfassende Untersuchungen und Planungen gefordert, die schließlich auch integraler Bestandteil des Bebauungsplans sein müssen. Eine Planung ohne Einbezug ist aus heutiger Sicht schlichtweg nicht mehr zeitgemäß!

4. Hochwasserschutz, Klimaanpassung & Biodiversität

Das Plangebiet befindet sich in einem klimatisch sensiblen Bereich, der stark versiegelt ist und dadurch anfällig für die Aufheizung im Sommer sowie für Hochwasserereignisse. Ein umfassendes Entwässerungs- und Hochwasserkonzept muss daher zwingend erarbeitet werden. Maßnahmen zur

Regenwasserretention, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme (eine Kombination aus Versickerungsmulden und unterirdischen Rigolen, die Wasser zurückhalten und langsam in den Boden abgeben) und weitere Entsiegelungen, sind dringend notwendig. Wir begrüßen die geplante Renaturierung des Mirker Bachs und die Schaffung von Grünflächen entlang des Bachverlaufs, fordern jedoch eine stärkere Fokussierung auf natürlichen Wasserrückhalt und Versickerungskapazitäten, um zukünftigen Überschwemmungen vorzubeugen.

In diesem Zusammenhang ist die Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu beachten.

Die Erhaltung und Förderung der Biodiversität im Plangebiet ist von hoher Bedeutung. Es sind Untersuchungen zu den vorhandenen **Tier- und Pflanzenarten** im Plangebiet sowie zu den Auswirkungen der geplanten Bauprojekte auf deren Lebensräume durchzuführen. Zudem sollten Ausgleichsmaßnahmen zur Förderung der Biodiversität entwickelt werden, beispielsweise durch die Schaffung von Grünflächen und naturnahen Strukturen entlang des Mirker Bachs.

5. Einzelhandel im Umfeld

Die Errichtung des neuen Nahversorgungszentrums könnte Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte haben. Eine **Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung** sollte klären, ob der nahegelegene REWE-Markt (1,1 km entfernt) durch das neue Zentrum gefährdet wird und wie die langfristige Handelsstruktur im Stadtteil stabilisiert werden kann.

Zudem ist die Versorgung während der Bauphase sicherzustellen und zu gewährleisten.

6. Flächennutzungsplanänderung

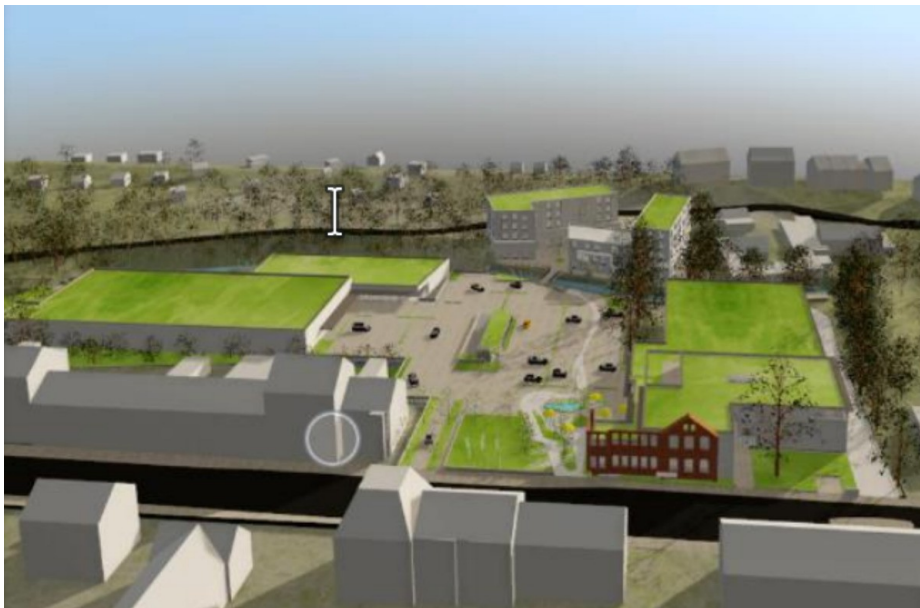
Im Zuge der geplanten Offenlegung des Mirker Baches muss auch der Flächennutzungsplan (FNP) entsprechend angepasst werden. Der Bereich, in dem der Bach offengelegt werden soll, sollte im FNP als "Gewässer" ausgewiesen werden, um die naturnahe Entwicklung und die Renaturierung des Baches dauerhaft zu sichern. Eine solche Ausweisung würde die ökologische Bedeutung des Mirker Baches betonen und zur Schaffung eines natürlichen Rückhaltebeckens und Biotopverbunds beitragen. Wir fordern daher, die geplante Änderung des FNP dahingehend zu präzisieren und die Fläche entsprechend als Gewässer bzw. Grün-/Parkfläche im FNP zu kennzeichnen.

7. Schlussbemerkung

Abschließend möchten wir betonen, dass eine nachhaltige und umweltfreundliche Stadtentwicklung von großer Bedeutung ist. Wir fordern die Stadt Wuppertal auf, die genannten Punkte in die Planungen zu integrieren, um eine klimafreundliche und nachhaltig-zukunftsfähige Bebauung zu gewährleisten.

Skeptisch wird von hier aus auch das Investorenmodell gesehen. Die in VO/1603/23 genannte Belmo Invest hat das Grundstück am 31.01.24 an eine Schwestergesellschaft der Leoff Capital GmbH mit dem Ziel veräußert, „das Wachstum in 2024 zu beschleunigen“¹. Leoff Capital ist im „Retail Investment zuhause“, um über „maßgeschneiderte und innovative Lösungen“ den „für unseren Kunden bestmöglichen Wert (zu) schaffen“².

Anstatt ein, wie im EZK 2020 gefordert, integriertes Konzept aus Wohn- und Gewerbefläche zu schaffen, deutet sich im Vorfeld bereits die maßgeschneiderte und innovative Lösung zur bestmöglichen Wertschaffung an, schlicht auf Wohnraum zu verzichten.



Leoff Capital [Investmentprofil](#) (PDF)

1 <https://leoff.com/leoff-capital-erwirbt-rewe-mit-entwicklungspotential-in-wuppertal/>

2 <https://leoff.com/services/real-estate-investment/>