

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.01.2009
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0033/09</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.03.2009</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.03.2009</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>10.03.2009</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1130 - Friedrich-Ebert-Straße / südlich Treppenstraße - - Offenlegungsbeschluss -</b>		

## Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

## Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper. Im Osten wird der Bereich begrenzt durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 121 und im Westen durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 139 ohne die Flurstücke der Hausnummern 133-137 (s. Anlage).
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südlich Treppenstraße – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen. Der Bebauungsplan soll nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## Unterschrift

Meyer

## Begründung

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße lag u.a. eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 530 qm und eines Fachmarktes für Erotikartikel / Internetcafe vor.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein, die ihren Betrieb im September 2004 eingestellt hat. Der Standort ist mittlerweile von den ehemaligen Produktions- und Bürogebäuden geräumt und z.T. durch neue Nutzungen bereits wieder bebaut worden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße in ca. einer Haustiefe Mischgebiet dar, für den restlichen Bereich bis zur Wupper ist gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB liegt nicht vor. Der Bereich ist dementsprechend nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Misch- bzw. Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Ursprünglich war für die Nachnutzung der Textilfabrik ein Multi-Service-Center mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Konkret war die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes geplant. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. Aus diesem Grund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1083V – Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt. Der Offenlegungsbeschluss erfolgte im ersten Quartal 2007 mit der Zielsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Eine landesplanerische Zustimmung zum Bauleitplanverfahren Nr. 1083V wurde nicht erteilt. Daraufhin wurde die weitere Bearbeitung des Plans eingestellt, die verfahrenleitenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 1083V wurden am 03.06.2008 vom Ausschuss Bauplanung aufgehoben. Die von Seiten der Landesplanung als unkritisch beurteilten Nutzungen wurden bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Hierunter fällt auch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auf den hinteren Bereich des Geländes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Ziel der Stadtentwicklung mit diesem Bauleitplanverfahren ist nun die weitere rechtssichere Entwicklung des ehemaligen Frowein-Areals. Der Spielraum für zukünftige Nutzungen und wirtschaftliche Betätigungen soll dabei so weit wie möglich gefasst werden. Die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen soll daher – bis auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – ausnahmslos gegeben sein.

Die nun in der Bauvoranfrage beantragten Nutzungen führen jedoch zu einer städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes. Eine solche Entwicklung verändert einerseits nachteilig die Zentrenstruktur (Verstoß gegen das im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellte Zentren- und Standortkonzept) und führt andererseits nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. in anderen Bezirken. Es ist zu befürchten, dass durch die bereits genehmigten Nutzungen am Standort im Zusammenwirken mit den nunmehr beantragten zusätzlichen Einzelhandelsflächen und ggf. durch mögliche weitere Betriebsverlagerungen eine weitere Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße (Hauptzentrum Elberfeld) erfolgt. Dies ist vor dem Hintergrund der Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur, der wohnortbezogenen Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Elberfeld städtebaulich nicht gewünscht. Eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches kann u.U. dauerhaft Leerstände in zentralen Lagen zur Folge haben.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem ehemaligen Frowein-Gelände ist auch im Zusammenhang mit der aktuellen Bauleitplanung an der Steinbecker Meile (Bebauungsplan Nr. 1125 – Tannenbergsstraße –) sowie auf dem ehemaligen ELBA-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten (Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstr. / Friedrich-Ebert-Straße –). Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe dieser Standorte im Stadtbezirk Elberfeld-West können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstr. / Friedrich-Ebert-Straße – (geplanter Satzungsbeschluss in März 2009) schließt daher ebenfalls zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz und zur Entwicklung des Zentrums Elberfeld für diesen Standort aus. Eine Veränderungssperre ist vom Rat der Stadt Wuppertal am 23.06.2008 beschlossen worden, da die Durchführung der gemeindlichen Planung ansonsten unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten sowie zur Steuerung des Einzelhandels, sollen für den Verfahrensbereich nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB – Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – getroffen werden. Der bereits genehmigte Bestand an nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscounters ist davon ausgenommen, da er sich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) befindet und lediglich eine Verlagerung darstellt. Er wird im weiteren Verfahren planrechtlich gesichert. Bebauungspläne, die nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße – wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Zweck eines Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2a BauGB ist es, Voraussetzungen zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen. Dabei sind lediglich Festsetzungen zur Verhinderung schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von der Norm umfasst. Die Vorschriften des § 9 Abs. 2a BauGB treten erheblich hinter den inhaltlichen Anforderungen zurück, die sonstige Bebauungspläne erfüllen müssen. Weitere Festsetzungen, die andere bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsmerkmale betreffen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen), können nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht getroffen werden. Daher kann in diesem Bebauungsplan auch nicht der Wunsch der Bezirksvertretung Elberfeld-West berücksichtigt werden, einen wupperbegleitenden Fuß- und Radweg festzusetzen. Das langfristige Ziel der Realisierung dieses Weges – im Konzept der „Lebensader Wupper“ niedergelegt – ist im Rahmen privatwirtschaftlicher Verträge oder ggf. weiterer zukünftiger Bauleitplanverfahren zu klären. In diesem Bebauungsplan kann nur das kurzfristig zu realisierende Ziel der Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels abgearbeitet werden.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde verzichtet, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die zukünftig zulässigen Nutzungen nur unwesentliche Auswirkungen auf die Öffentlichkeit haben. Eine Bürgerversammlung hat darüber hinaus bereits im Jahr 2006 für den Bebauungsplan Nr. 1083V stattgefunden. Diese Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt worden.

## **Zeitplan**

Satzungsbeschluss	3. Quartal 2009
Rechtskraft	3. Quartal 2009

## **Anlagen**

Anlage 01 Begründung  
Anlage 02 Textliche Festsetzungen  
Anlage 03 Bebauungsplan