

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	20.10.2010
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0825/10</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.11.2010</b>	<b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.12.2010</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Die zulässigen baulichen Nutzungen für den Bereich südlich der Straße Unterkirchen sollen unter Berücksichtigung des regionalen Einzelhandelskonzeptes durch Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt werden.

### Beschlussvorschlag

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - für den Geltungsbereich südwestlich des von der Berghauser Straße abzweigenden Abschnittes der Straße Unterkirchen - wie in Anlage 1 näher kenntlich gemacht -, wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. Verb. m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### Einverständnisse

nicht erforderlich

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Für das Grundstück Unterkirchen Nr. 23 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung einer bestehenden, bisher gewerblich genutzten Halle in eine Verkaufsstätte gestellt. Nach den Antragsunterlagen ist beabsichtigt, dort einen Tierfuttermarkt mit einer Größe von 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einzurichten. Die Ein- und Ausfahrt sollen über die Straße Unterkirchen erfolgen. Das Antragsgrundstück befindet sich südlich und damit jenseits der im regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das bergische Städtedreieck vom 25.08.2006 festgelegten konsensfähigen Erweiterungszone für das Nebenzentrum Cronenberg, dass als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches zu definieren ist (s. Anlage 02). Die konsensfähige Erweiterungszone erstreckt sich bis zu dem Abschnitt der Straße Unterkirchen, der von der Berghäuser Straße in nordwestliche Richtung abzweigt. Es handelt sich bei dem Antragsgrundstück insofern um einen so genannten nicht intergrierten Standort.

In direkter nördlicher Nachbarschaft befinden sich gegenwärtig bereits zwei großflächige Einzelhandelsmärkte, ein Discountmarkt der Fa. Aldi und Vollsortimentmarkt der Fa. Kaufpark, die eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt zur Straße Unterkirchen haben. Der beantragte Tierfuttermarkt würde mit diesen Märkten räumlich und funktional eine Einzelhandelsagglomeration bilden, die den Zielen des regionalen Einzelhandelskonzeptes entgegen steht und schädliche Auswirkungen auf das Nebenzentrum Cronenberg befürchten ließe. Der Standort südlich der Straße Unterkirchen bietet darüber hinaus noch weitere Flächenpotenziale für Umnutzungen durch Einzelhandelsbetriebe. Es steht zu befürchten, dass mit der Ansiedlung des Tierfuttermarktes weiterer Umnutzungsdruck entsteht, der letztlich zu einer stadtentwicklungsplanerisch unerwünschten Agglomeration von Einzelhandelsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches führt und somit im Widerspruch zu den konzeptionellen Aussagen des REHK steht. In der Konsequenz wäre darauf hin zu wirken, dass für Einzelhandelsnutzungen Flächenpotenziale in der Ortsmitte, d. h. dem ausgewiesenen Nebenzentrum Cronenberg, ausgeschöpft werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches wird ein Bebauungsplan i. S. des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt. Um den oben genannten Zielen entgegenstehende Vorhaben zu verhindern, ist von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung, Zurückstellung und Veränderungssperre, einzelfallbezogen Gebrauch zu machen. Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 (2a) BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 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. Die Festsetzungen können auch für Teile des Geltungsbereiches unterschiedlich getroffen werden. Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren im Sinne des § 13 BauGB anwenden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

## **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	4. Quartal 2010
Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	3. Quartal 2011
rechtskräftig	3. Quartal 2011

## **Anlagen**

1. Lageplan
2. Auszug REHK