

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	11.03.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0856/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.04.2011	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
12.04.2011	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
13.04.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1155 - Berliner Str. / Bredde - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1155 – Berliner Str. / Bredde – umfasst den Bereich nördlich der Berliner Str. und der Straße Rauer Werth, östlich der Straße Kleiner Werth, südlich der Straße Bredde und westlich der Färberstr., wie in Anlage 01 dargestellt.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1155 – Berliner Str. / Bredde – wird gem. § 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 gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Jung

Begründung

Der Baublock im Bereich Bredde grenzt unmittelbar östlich an das Zentrum von Barmen und unterliegt daher hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandel einem gesondert zu betrachtenden Planerfordernis. Im Regionalen Einzelhandelskonzept liegt der Bereich außerhalb des Hauptzentrums direkt angrenzend an der festgelegten Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches.

Aufgrund eines Antrages zur Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes auf dem ehemaligen ARAG – Grundstück (Berliner Str. Nr. 23) und einer weiteren zwischenzeitig eingegangenen Anfrage auf einem Nachbargrundstück Haus Nr. 26-28 würde im Genehmigungsfall eine unerwünschte räumliche Konzentration und damit ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bewirkt. In dem bestehenden Aldi Markt wird eine ausreichende Versorgung für das angrenzende Wohngebiet gesehen, weitere Ansiedlungen von Einzelhandel würden nicht zu einer Attraktivitätssteigerung der Barmer-City beitragen, sondern vielmehr weitere schädliche Kaufkraftabflüsse nach sich ziehen.

Daher wurde das Planverfahren mit der Drucksache VO/0332/10 mit Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2010 eingeleitet, um die bereits vorher im Jahr 2009 gefassten Beschlüsse zu erneuern und über das mittlerweile geschaffene Instrument des § 2a BauGB in der Frage der Einzelhandelssteuerung ein in sich eigenständiges Verfahren vorzuziehen, damit im Hinblick auf zu erwartende weitere Anträge zu Einzelhandelsnutzungen eine sichere planungsrechtliche Grundlage geschaffen wird. Damit kann dann jederzeit von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden. So erfolgte folgerichtig im aktuellen Fall am 27.07.2009 die Zurückstellung, am 12.07.2010 die Anordnung einer Veränderungssperre. Alle weiteren Aspekte - für die jedoch zunächst kein aktueller Handlungsbedarf besteht – können im „Hauptverfahren“ abgearbeitet werden (vgl. Zielsetzung zum Aufstellungsbeschluss Nr. 1069).

Alleiniges Ziel des aktuellen Planverfahrens ist also die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung auf Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und den mittlerweile vorliegenden Strukturdaten für den Einzelhandel in Barmen. Das Hauptverfahren Nr. 1069 ruht derzeit, da eine eindeutige Steuerungsnotwendigkeit zur grundlegenden städtebaulichen Neuordnung (Planerfordernis) an der Stelle nicht erkennbar ist.

Durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll gem. § 9 Abs. 2a BauGB lediglich der Erhalt bzw. die Entwicklung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden. Die ansonsten nach § 34 BauGB gewünschten gewerblichen bzw. mischgebietsverträglichen Nutzungsarten nach BauNVO sollen weiterhin zugelassen werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen sollen zunächst unverändert bleiben.

Wenngleich im Verfahren nach § 2a BauGB nicht erforderlich, wurde eine eingeschränkte frühzeitige Trägerbeteiligung am 05.10.2010 durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Zielsetzung des Planverfahrens uneingeschränkt bestätigt, sodass die Offenlegung ohne weitere Festsetzungen erfolgen kann. Die weiteren Aussagen bereits vorgetragener Anregungen aus bereits durchgeführten frühzeitigen Trägerbeteiligungen wurden gesichtet, begründen jedoch keinen akuten Handlungsbedarf, sodass diese je nach städtebaulicher Erfordernis im Hauptverfahren Nr. 1069 abschließend behandelt werden können. Neben den üblichen Aussagen der Fachbehörden ist der Aspekt des Wunsches nach einer Offenlegung des verrohrten Mühlengrabens hervorzuheben, der insbesondere nach Aussage einzelner Bewohner eine erhebliche Attraktivitätssteigerung für das Wohnumfeld darstellen würde. Eine zukünftige sicherlich wünschenswerte Berücksichtigung scheint jedoch aufgrund des Versiegelungsgrades allenfalls in Teilen möglich zu sein.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks:

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	o

b) Erläuterung zum Demografie-Check:

Die planungsrechtliche Steuerung der Nahversorgungsfunktion und die Abstimmung mit der zentralörtlichen Entwicklung hat eine stabilisierende Wirkung auf die städtebauliche Entwicklung.

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplan

Anlage 02: Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 03: Begründung

Anlage 04: besondere planungsrechtliche Festsetzungen

Anlage 05: Demografie-Check