

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Foerster 563 6696 563 8419 michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.01.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0031/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.02.2014</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>11.02.2014</b>	<b>BV Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1198 - Waldeckstraße / Auf der Bleiche - - Aufstellungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz der Nebenzentren Heckinghausen und Oberbarmen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1198 – Waldeckstraße / Auf der Bleiche – erfasst einen Bereich zwischen der Waldeckstraße im Westen, der Straße Auf der Bleiche bis einschließlich Haus Nr. 25 im Süden, verläuft von dort in nordöstliche Richtung bis zur Wupper und führt dann weiter entlang der Wupper bis zur Waldeckstraße.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1198 – Waldeckstraße / Auf der Bleiche – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Information verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Für Grundstücke an der Waldeckstraße bzw. Auf der Bleiche wurde mit Eingangsdatum vom 18.12.2013 ein Antrag auf Vorbescheid für einen Einzelhandelsmarkt (Lebensmittel-Discounter) mit Verkaufsflächen von 800 m<sup>2</sup>, 1000 m<sup>2</sup> oder 1200 m<sup>2</sup> gestellt.

Es gilt dort der Durchführungsplan 76 – Werléstraße – aus dem Jahr 1966, der für das Gebiet des Bebauungsplanes 1198 lediglich Straßen- und Baufluchtlinien festsetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben bzw. die Art und das Maß der baulichen Nutzung in diesem Gebiet richten sich nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Antragsgrundstück liegt in einem im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf dargestellten Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Faktisch aufgrund der überwiegend gewerblichen Prägung ist das Grundstück als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung einzustufen, so dass „kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe (</ = 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) grundsätzlich zugelassen werden können, sofern nach § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. Vor diesem planungsrechtlichen Hintergrund hat der Antragsteller ggf. einen Anspruch auf Zulassung seines Vorhabens, insbesondere für die Variante mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, da die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten wird. Anders verhält es sich mit den großflächigen Varianten 1000 m<sup>2</sup> und 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe stehen im Widerspruch zu den im Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, welcher die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) vorsieht. Gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe zudem regelmäßig nur in Kerngebieten und zu diesem Zweck festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Zentren- und Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet wurden im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Stadt Wuppertal, 2006, Drucksache-Nr. VO/0915/06) eingehend untersucht und bewertet. Das beantragte Vorhaben kann sich negativ auf die Nebenzentren Heckinghausen und Oberbarmen auswirken. Hierzu ist in der Anlage 1 ein Lageplan mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld des Antragsgrundstücks beigefügt. Beide fußläufig erreichbare Zentren in einer Entfernung von weniger als 200m sind insbesondere für die Nahversorgung der Stadtteile von besonderer Bedeutung. Beide Versorgungsbereiche sind bereits durch den strukturellen Wandel im Einzelhandel (Stichwort: Flächenwachstum und Filialisierung u.a.) deutlich geschwächt. Es ist erklärtes gemeindliches Ziel, die beiden Versorgungsbereiche zu sichern und nach Möglichkeit weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass das Antragsgrundstück und sein Umfeld aufgrund der Vorgaben des Regionalplans und seiner gewerblichen Vorprägung auch zukünftig als Standort für gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben soll.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler

Versorgungsbereich aufzustellen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann u.a. festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

Bebauungspläne, die nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) kann abgesehen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1198 können der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige gleichgeartete Bauanträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, da zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentliches stadtstrukturelles Ziel der Gemeinde.

### **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss im	1. Quartal 2014
Offenlegungsbeschluss im	3. Quartal 2014
Satzungsbeschluss im	1. Quartal 2015
Rechtskraft im	2. Quartal 2015

### **Anlagen**

01 – Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche

02 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1198 – Waldeckstraße / Auf der Bleiche -