

<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:	03.06.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0335/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.06.2014</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.06.2014</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1206 - Carnaper Str. / Hatzfelder Str. - - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung anlässlich einer Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1206 - Carnaper Straße / Hatzfelder Straße - erfasst den Bereich südlich der A 46 zwischen der Hatzfelder Str. im Westen, der Carnaper Str. und der Schützenstraße im Süden und endet im Osten an den Friedhofsflächen bzw. an der Wohnbebauung Schützenstraße 33 - wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1206 - Carnaper Straße / Hatzfelder Straße - wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Bei der Stadt Wuppertal ist am 15.05.2014 ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen SB-Marktes Hatzfelder Straße 10 eingegangen. Die heutigen Verkaufsflächen setzen sich zusammen aus den Flächenanteilen des Lebensmittel-Discounters mit 799 m<sup>2</sup> und dem außen angebauten Backshop mit 38 m<sup>2</sup>, so dass eine Gesamtverkaufsfläche von 837 m<sup>2</sup> vorliegt. Es ist vorgesehen eine Trennwand zwischen dem Verkaufsraum und dem Non-Food-Lager zu beseitigen, um so die Verkaufsfläche auf insgesamt 915 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Es ist grundsätzlich festzustellen, dass in den letzten Monaten die Zahl der Anträge von Lebensmittelmärkten auf Erweiterung der Verkaufsflächen sowohl im Bestand als auch durch Neuerrichtungen erheblich gestiegen ist.

Dies ist u. a. zurückzuführen auf eine geänderte Rechtsprechung zur Ermittlung und Anrechnung von Verkaufsflächen durch das OVG Münster vom 29.05.2013 (Aktenzeichen 10 A 1144/11). Bis dato wurden Verkaufsflächen von Backshops oder vergleichbaren kleinen Ladenflächen nicht zu den Verkaufsflächen eines Lebensmittelmarktes hinzugerechnet, wenn diese baulich und funktional getrennt waren, also wenn sie über eigene Eingänge und eigene Personal- und Nebenräume verfügten und so auch eigenständig betrieben werden konnten. Nach dem Urteil des OVG Münster gilt nun Folgendes: „Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als "Hauptbetrieb" geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als "Nebenleistung" ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der "Hauptleistung" steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt.“

Dieser neue Beurteilungsmaßstab bewirkt, dass nun an vielen Standorten die als Nahversorger genehmigten Einzelhandelsbetriebe mit unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche durch das Hinzurechnen der kleineren Shopflächen als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten. Hiervon besonders betroffen sind die Gewerbe- und Mischgebiete, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. In den unbepflanzten Gebieten gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind die bestehenden, nach heutiger Rechtsprechung großflächigen Einzelhandelsbetriebe, unter Umständen Vorbilder für weitere großflächige Ansiedlungen oder auch zur Vergrößerung der eigenen Verkaufsflächen. Dies kann zur Folge haben, dass gewachsene gewerbliche Strukturen erheblich unter Druck geraten, da mit Einzelhandelsansiedlungen das Bodenpreisniveau deutlich steigt. Eine Verdrängung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes kann die Folge sein. Aber auch die Versorgungssituation in den Wohngebieten kann hiervon betroffen sein, wenn sich Anbieter aus den zu versorgenden Siedlungsbereichen immer weiter zurückziehen und in peripheren, meist autogerechten Lagen neu ansiedeln. Ebenso werden die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde geschwächt, wenn der Konkurrenzdruck durch Anbieter in nicht integrierten Lagen steigt.

Das vorliegende, rund 3,9 ha große Plangebiet südlich der A 46 zwischen der Hatzfelder Straße, Carnaper Straße und Schützenstraße in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Wuppertal-Barmen ist einer der historisch gewachsenen Gewerbestandorte Wuppertals. Seit Aufgabe der früheren industriellen Nutzungen sind zwar große Teile des Gebietes von Leerständen oder Mindernutzungen betroffen, aber dennoch haben die Flächen, nicht zuletzt wegen der verkehrsgünstigen Lage, ein großes Potential für neue gewerbliche Aktivitäten.

Daher ist der Bereich gemäß dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal (Ratsbeschluss vom 23.05.2011) als gewerbliche Baufläche zu erhalten bzw. zu entwickeln. An der Hatzfelder Straße und der Schützenstraße sind je ein Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungsmärkte zugelassen worden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (FNP) wird dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt; im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

Die Fläche befindet sich deutlich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die in dem vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck (Drs.-Nr.: VO/0915/06) dargestellt werden.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW als Rechtsverordnung in Kraft getreten (GV. NRW v. 12.07.2013, 419 bis 450). Dieser Plan enthält Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben zu beachten und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und daher nicht in Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt und festgesetzt werden. Im Ziel 2 wird vorgegeben, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen gem. Anlage 1 des sachlichen Teilplans auch Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Gem. Ziel 3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigerungsverbot).

Abweichend von den o.g. Festlegungen ermöglicht Ziel 7 die Überplanung von vorhandenen Standorten mit bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Dabei sind lt. sachlichem Teilplan die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen zu begrenzen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.

Nach Ziel 8 haben die Städte und Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Die beantragte Nutzung als großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und innerhalb eines regionalplanerischen Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) steht daher im Widerspruch sowohl zu den Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes als auch zu einzelnen Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ist deshalb gem. § 1 Abs. 3 und 4 BauGB in diesem Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Steuerung der

Einzelhandelsentwicklung erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben u.a. die Belange Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sowie private Interessen zur Verwertung von Grundstücken ermittelt und bewertet werden. Der Umsetzung der konzeptionellen Ziele der Gemeinde im Hinblick auf das Gewerbeflächenkonzept und das Einzelhandelskonzept wird besonderer Bedeutung zukommen.

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses kann von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung Gebrauch gemacht werden.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen Gewerbeflächen sowie zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist gerechtfertigt, weil der Bebauungsplan für ein vollständig bebauten Gebiet aufgestellt wird. Mit den planerischen Steuerungen werden keine zusätzlichen Bauflächen geschaffen oder die vorhandenen Nutzungen intensiviert. Da die voraussichtliche zulässige Grundfläche das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet, aber unterhalb von 70.000 m<sup>2</sup> liegt (Größe des Geltungsbereichs: 39.180 m<sup>2</sup>), werden im nächsten Schritt die Auswirkungen auf die Umweltbelange mit den Fachbehörden grob abgeschätzt und dokumentiert (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt es beim beschleunigten Verfahren.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Gemeinde zu erwarten. Dennoch trägt das Verfahren zur Stabilisierung der Wohnquartiere mit Blick auf den Erhalt der Versorgungsstrukturen bei.

### **Kosten und Finanzierung**

Durch die Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss:	1. Quartal 2015
Satzungsbeschluss:	3. Quartal 2015
Rechtskraft:	3. Quartal 2015

### **Anlagen**

- 01 - Lageplan mit Geltungsbereich des BPL 1206
- 02 - Luftbild