

Beschlussvorlage	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:	18.06.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0362/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.07.2014	BV Oberbarmen	Genehmigung einer
30.06.2014	Rat der Stadt Wuppertal	Dringlichkeitsentscheidung
Entscheidung		
Bebauungsplan 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - (mit Flächennutzungsplan-Berichtigung 91B) - Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Differenzierung der städtebaulichen Gemengelagesituation in Gewerbegebiete und Mischgebiete sowie Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - erfasst den Bereich zwischen Berliner Straße, Rauer Werth, Kleiner Werth, Bredde und schließt im Osten die Flächen bis einschließlich Berliner Str 39 mit ein (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1208 - Berliner Straße / Rauer Werth - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

5. Die Aufstellung zur Aufhebung des Bebauungsplans 1155 – Berliner Straße / Bredde – wird beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Antrag vom 14.04.2014 wurde die Frage nach der Zulässigkeit der Erweiterung eines bestehenden Discounters von 799 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche für das Grundstück Bredde 36 gestellt. Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan 1155 – Berliner Straße / Bredde -, dessen Anwendbarkeit durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Münster in 2012 in Frage gestellt worden ist. Daher soll der Bebauungsplan 1155 nicht mehr als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben herangezogen werden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im östlichen Bereich als Sondergebiet (Einkaufszentrum) dargestellt. Der Regionalplan weist die Flächen als Allgemeines Siedlungsgebiet aus. Die Darstellungen des Sondergebiets sehen eine Gesamtverkaufsfläche von 4.900 qm mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 qm für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente vor. Diese Darstellung basierte auf der städtebaulichen Konzeption eines Investors („Wupperhöfe“) zum Umbau des ehemals intensiv gewerblich genutzten Areals und sollte im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 1043V realisiert und in diesem Zusammenhang erneut landesplanerisch abgestimmt werden. Das Projekt der „Wupperhöfe“ wurde vom Investor aufgegeben. Als Neuansiedlung blieb die Errichtung des Lebensmitteldiscounters an der Straße Bredde, dessen Verkaufsflächen nun mit dem vorliegenden Antrag erweitert werden sollen.

Die derzeitigen Nutzungsstrukturen stellen sich als sehr diffus dar. Während an den Straßen Rauer Werth und Kleiner Werth wohnbauliche Strukturen dominieren, befinden sich an der Straße Bredde sowie im Blockinnenbereich auch größere Gewerbeflächenstandorte. Auch die entstandenen Nachfolgenutzungen der ehemaligen IMO-Druckerei sind planerisch zu berücksichtigen. Tendenzen zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aus dem Lebensmittelbereich sind im Planbereich an der Berliner Straße festzustellen. Derzeit errichtet ein Lebensmitteldiscounter an der Berliner Straße 23 eine neue Filiale mit 800 qm Verkaufsfläche.

Wie zuvor beschrieben liegt eine konkrete Anfrage zur Erweiterung von Verkaufsflächen des bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb vor. Weitere Bauanfragen für Neuerrichtungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind bei einer Genehmigung des Bauantrags zu erwarten.

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck aus dem Jahr 2006 (Drucksache VO/0915/14) weist diesem Standort keine besonderen Funktionen zu. Es steht zu befürchten, dass der Bereich östlich der Barmer Innenstadt eine vergleichbare Entwicklung nehmen könnte wie der Bereich Unterdörnen westlich der Innenstadt Barmens. Zum Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Barmen und Oberbarmen und zur Verhinderung einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sollen daher weitere Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten planerisch gesteuert werden.

Da die Rechtskraft des Bebauungsplanes 1155 in Frage zu stellen ist, ist die Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben somit § 34 BauGB. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und des bestehenden großflächigen Autohauses ist von einer Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB auszugehen. Für die beantragte Nutzungserweiterung besteht daher grundsätzlich ein Genehmigungsanspruch, sofern der Antragsteller die Verträglichkeit des Einzelhandelbetriebes mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde gemäß § 34 Abs. 3 BauGB nachweisen kann. Eine Nichtgenehmigung des Vorhabens kann u.U. Schadensersatzforderungen nach sich ziehen.

Um die zukünftige städtebauliche Entwicklung abschließend rechtssicher beurteilen zu können, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 1208 erforderlich. In dem vorgesehenen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sollen durch die Festsetzungen von Baugebieten die gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen differenziert werden. Damit verbunden ist auch die Nutzung der Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung, wie die Zurückstellung von Baugesuchen und die Aufstellung von Veränderungssperren.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Gliederungen der diffusen Gemengelage sowie zum Schutz und Entwicklung 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 m² überschreitet, aber unterhalb von 70.000 m² liegt (Größe des Plangebiets: ca. 43.000 m²), 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	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen sollen negative Einflüsse auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermieden werden.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

Zeitplan

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

Anlagen

01 Lageplan mit Geltungsbereich

02 Bebauungsplan 1155 - Berliner Straße / Bredde -