

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.01.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/1616/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.02.2016	BV Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
25.02.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1224 - Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1224 wird im Norden durch die Uellendahler Straße, im Osten durch die angrenzende Bebauung Uellendahler Straße 212, im Süden durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Bornberg 23-47 und im Westen durch die Straße Bornberg begrenzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich konkret auf die Flurstücke 215, 147, 117, 216, 140, 12, 222, 13/18, 106, 13/14, 229, 230, 228, 224, 227 225 und 223 der Flur 31, Gemarkung Elberfeld sowie auf die Flurstücke 102 und 135 der Flur 24, Gemarkung Elberfeld.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 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. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Mucke

Begründung

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erfasst folgende Flurstücke:

215, 147, 117, 216, 140, 12, 222, 13/18, 106, 13/14, 229, 230, 228, 224, 227, 225 und 223 der Flur 31, Gemarkung Elberfeld

sowie die

Flurstücke 102 und 135 der Flur 24, Gemarkung Elberfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2013. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1195 erstreckt sich zum Teil über das ehemalige Betriebsgelände der Firma Max Probst GmbH & Co. KG Pressehandel (leverdy Pressegroßhandel). Aufgrund der Verlagerung des Firmensitzes nach Leverkusen wurde der Betrieb im März 2013 eingestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg weist eine Größe von rd. 16.294 qm auf.

Derzeitiges Planungsrecht

Regionalplan GEP'99

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Flächennutzungsplan FNP

Der FNP stellt für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet, für den rückwärtigen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Aufstellungsbeschluss 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg vom 18.09.2013.

Planungsanlass

Für das Grundstück Uellendahler Straße 190 und 194 ist am 06.08.2013 bei der Stadt Wuppertal ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 qm eingegangen. Das Vorhaben war zu diesem Zeitpunkt in der beantragten Weise gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen. Am 18.09.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – gefasst. Bereits im März 2013 ist die bisherige gewerbliche Nutzung (Pressegroßhandel) an diesem Standort aufgrund einer Betriebsverlagerung aufgegeben worden, so dass nun eine Entwicklung eintreten könnte, die das „klassische“ Gewerbe durch Handel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten verdrängen kann.

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren sollten in erster Linie die Einzelhandelsentwicklung in dem Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg gesteuert sowie als Folge daraus die

Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe im Planbereich möglichst offen gehalten werden.

Im Bezirk Uellendahl-Katernberg besteht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) ein räumliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes entlang der Uellendahler Straße eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt. Vor diesem Hintergrund ist aus städtebaulicher Sicht eine angemessene planungsrechtliche Steuerung erforderlich, die eine funktions- und standortgerechte Nutzung der Grundstücke im Bereich der Uellendahler Straße ermöglicht und zugleich Potentiale für die Entwicklung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtquartier Uellendahl sichert.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 15.10.2014 eine Veränderungssperre für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1195 erlassen, nachdem zuvor mit Bescheid vom 31.10.2013 der Antrag auf Errichtung einer Verkaufsstätte mit 800 qm Verkaufsfläche auf dem Grundstück Uellendahler Straße 190 und 194 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 31.10.2014 zurückgestellt wurde, weil zu befürchten war, dass im Falle der Realisierung des Bauvorhabens die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde.

Mit Bescheid vom 16.04.2015 lehnte die Stadt Wuppertal die Erteilung des beantragten Bauvorbescheides unter Hinweis auf die Veränderungssperre ab. Das Planungsziel stehe dem beantragten Vorhaben entgegen. Gegen diesen Bescheid wurde Klage erhoben. Das Verwaltungsgericht Düsseldorf hat die Klage abgewiesen, die Klägerin hat aber gegen das Urteil inzwischen jedoch die Zulassung auf Berufung beim OVG NRW beantragt.

Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Wuppertal am 30.09.2015 bis zum 22.10.2016 verlängert.

Zielsetzung des Planverfahrens

Bislang wurde die Gewerbeflächensicherung an der Uellendahler Straße nur als positiver Nebeneffekt des Bebauungsplanverfahrens 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – nach § 9 Abs. 2a BauGB betrachtet. Die Stadt Wuppertal möchte dieses Ziel nunmehr stärker gewichten. Da eine rechtssichere Umsetzung der hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen nicht im Rahmen eines Planverfahrens zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB möglich erscheint, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich. Aufgrund der Änderung der Verfahrensart sowie der Vergrößerung des Geltungsbereiches wird ein neues Planverfahren – Bebauungsplan 1224 – Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg eingeleitet. Die Zielsetzung des Planverfahrens trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2011) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Das mittelfristige Angebot an gewerblichen Bauflächen wird voraussichtlich 2017 / 2018 aufgebraucht sein. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch zu begrenzen. In diesem Gesamtkontext ist die Aufstellung des Planverfahrens 1224 zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung einzuordnen.

Des Weiteren soll im Rahmen des Planverfahrens geprüft werden, ob der Planbereich auch als Standort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, im Sinne des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK 2015), gesichert werden kann. Das kommunale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich der Uellendahler Straße als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels dar. Das EHK knüpft dabei an das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) an, welches die Uellendahler Straße als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt bewertet hat. Dabei sollen auch die städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen für den Bestand und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Planbereich nachhaltig gesichert werden.

Um der oben dargestellten Zielsetzung gerecht zu werden soll im Plangebiet analog zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet und für den rückwärtigen Bebauungsplanbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Die Zielsetzung korrespondiert außerdem mit der planerischen Leitvorstellung der „Automeile Uellendahler Straße“ der Stadt Wuppertal. Die Uellendahler Straße hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für jegliche Angebote rund ums Auto entwickelt. Die so genannte Automeile Wuppertals bietet neben einer hohen Konzentration von Autohändlern und Autowerkstätten auch zusätzlich zahlreiche Serviceleistungen, wie Waschstraße, Tankstellen und Herstellern von Autoschildern. Die bereits bestehenden Nutzungen aus dem Automobilbereich entlang der Uellendahler Straße können dabei aufgegriffen werden.

Die Gewerbeflächenentwicklung sowie der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind auch in Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen entlang der Uellendahler Straße zu sehen. Die Stadt Wuppertal hat dort ein System von Bebauungsplänen zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt. Die Zulassung von weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in diesem Bereich würde somit auch die inhaltlichen Regelungen dieser Bebauungspläne – die nach wie vor die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal darstellen – nachhaltig in Frage stellen.

Überschwemmungsgebiet Mirker Bach

Durch das Plangebiet fließt der Mirker Bach, der zu den hochwassergefährdeten Gewässern in Wuppertal zählt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Wirkung zum 25.09.2014 ein Überschwemmungsgebiet für den Mirker Bach festgesetzt. Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist eine wichtige Vorsorgemaßnahme für den Hochwasserschutz und dient der Information der betroffenen Anlieger. Mit ihr sind keinerlei bauliche Veränderungen an den Gewässern verbunden. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung des natürlichen Überflutungszustandes, der bei einem statistisch einmal in hundert Jahren auftretenden Hochwasserereignis entsteht. Die prognostizierten Überschwemmungen im Hochwasserfall betreffen jedoch nicht nur Grundstücke im Plangebiet, sondern – mit wesentlich höherem Schadenspotenzial – auch die dichte Bebauung im Bereich Gathe / Am Mirker Bach. Hier ist insbesondere auch das Grundstück einer städtischen Grundschule betroffen. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements werden unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde und des Wupperverbandes derzeit Lösungsmöglichkeiten entwickelt, um die Gefährdungssituation in diesem Bereich zu verringern. Die zur Umsetzung dieser Maßnahmen erforderlichen Festsetzungen werden ggf. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verfahrensart

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen gewerblichen Flächen.

Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Planung nicht wesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern und die Schaffung neuer bzw. den Erhalt bestehender Arbeitsplätze zu ermöglichen. Wesentliche Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Stadt Wuppertal sind nicht zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen der Stadt keine investiven Kosten.

Zeitplan

I. Quartal 2016:	Aufstellungsbeschluss
III. Quartal 2016:	Offenlegungsbeschluss
IV. Quartal 2016:	Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg
Anlage 02	Demografie-Check