

<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:	11.07.2016
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0370/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>30.08.2016</b>	<b>BV Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.09.2016</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1232 - Weiherstraße / Am Diek - - Aufstellungsbeschluss Durchführungsplan 103 - Weiherstraße - - Aufstellungsbeschluss zur Planaufhebung</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum Weiherstr./Am Diek und Nebenzentrum Berliner Straße

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1232 - Weiherstr. / Am Diek - erfasst einen Bereich beiderseits der Weiherstraße bis zum Anschluss an den Bebauungsplan 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen -, verläuft von dort entlang der Straße Vor der Beule bis einschließlich der Flächen des Gewerbebetriebes Haus Nr. 14 und führt von dort entlang des Bachlaufs Schwarzbach zurück bis zur Weiherstraße (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1232 - Weiherstr. / Am Diek - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 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.

4. Die Aufstellung der Aufhebung des Durchführungsplanes 103 - Weiherstraße - wird für den Geltungsbereich zwischen der Straße Am Diek, der Straße Vor der Beule, der Weiherstraße, der Straße Schwarzbach und der Wittener Straße - wie in der Anlage 04 dargestellt - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Der Bereich Weiherstr. / Am Diek hat sich seit der Aufgabe der damals dort ansässigen Betriebe Carl Paas & Sohn (1992) und Wuppermetall (1996) zu einem zentralen Einzelhandelsstandort entwickelt. So entstanden beiderseits der Straße Am Diek seither drei Lebensmittel-discounter und zuletzt in der Nordspitze des Bergischen Plateaus ein Vollsortimenter. Auf der Nordostseite der Straße Am Diek schließen sich weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an (Pflanzenmarkt, Tierbedarfsmarkt, KFZ-Servicebetrieb und ein Fachmarkt für Pooltechnik).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 wurden die Flächen der Lebensmittelmärkte zusammen mit dem nördlichen Abschnitt der Straße Schwarzbach und dem südlichen Teil der Wittener Straße als Nahversorgungszentrum festgelegt. Hierzu ist in der Anlage 03 ein Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums beigefügt. Der zentrale Versorgungsbereich liegt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage mit umliegenden hochverdichteten Wohngebieten. Nach den Erhebungen im kommunalen Einzelhandelskonzept setzen sich diese zusammen aus Teilbereichen der Stadtquartiere Oberbarmen-Schwarzbach (ca. 13.930 EW), Wichlinghausen-Süd (ca. 9.460 EW), Wichlinghausen-Nord (ca. 6.230 EW), Nächstebreck-Ost (ca. 5.310 EW) und Hilgershöhe (ca. 3.250 EW).

Der zentrale Versorgungsbereich mit einer Länge von ca. 300 Metern ist deutlich zweigeteilt in einerseits kleinteiligen Wohn- und Geschäftsbesatz an den Straßen Schwarzbach und Wittener Straße und andererseits rein gewerblich geprägten größeren Grundstücken mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Weiherstraße und Am Diek. Die Angebote aus dem kurzfristigen Bedarfssegment Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 3.800 m<sup>2</sup> dominieren diesen Versorgungsbereich. Dies entspricht soweit der wesentlichen Funktion eines Nahversorgungszentrums, wobei aber auch ein Überangebot in diesem Warenssegment im Hinblick auf die entsprechenden Flächenangebote in den zentralen Versorgungsbereichen Barmen und Berliner Straße festzustellen ist. Im Einzelhandelskonzept werden mit Blick auf das abgestufte gesamtstädtische Zentrensystem Angebote im mittel- bis langfristigen Bedarfssegment (z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport) lediglich kleinflächig (unter 800 m<sup>2</sup> VKF) empfohlen, aber zudem nur unter dem Vorbehalt, dass keine negativen Auswirkungen auf die höherrangigen Zentren zu befürchten sein dürfen.

Die vier vorhandenen Lebensmittelmärkte stehen unter erheblichem Konkurrenzdruck, weshalb die Anbieter durch Umbauten im Bestand oder durch Neubau versuchen, mit größeren, attraktiveren Flächenangeboten und zeitgemäßer Warenpräsentation Kunden zu binden oder neue zu gewinnen. So wurde mittlerweile einer der Lebensmittelmärkte durch einen Neubau ersetzt und beabsichtigt aktuell die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.200 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben deckt sich grundsätzlich mit den konzeptionellen Vorgaben des Einzelhandelskonzepts, nach dem in Nahversorgungszentren auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (grö-

ßer 800 m<sup>2</sup> VKF) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind. Da bereits weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, ist das Vorhaben nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich genehmigungsfähig.

Vor diesem Hintergrund stellt sich nun die planerische Aufgabe, die bislang noch nicht qualifiziert beplanten Flächen des Nahversorgungszentrums in einem Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu versehen. Hierbei geht es im Wesentlichen um Fragen der zulässigen Betriebstypen bzw. Sortimente und grundsätzlich auch um die räumliche Ausdehnung der zur Verfügung stehenden Ansiedlungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

Für Anbieter des großflächigen Einzelhandels sind insbesondere die größer geschnittenen Grundstücke nordöstlich der Straße am Diek von Interesse, da dort sowohl ausreichend große Märkte als auch die dazugehörigen Stellplätze untergebracht werden können. Darum sind diese Flächen im Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich mit in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Die bereits durch Bebauungspläne abgedeckten Bereiche an der Straße Schwarzbach (BPL 846) und in der Nordspitze des Bergischen Plateaus (BPL 1076) müssen hingegen nicht in diesem Planverfahren neu behandelt werden. Die dort in den festgesetzten Mischgebieten vorhandenen kleinteiligen Grundstückszuschnitte und Bestandsgebäude lassen im Grunde keinen großflächigen Einzelhandel erwarten. Gleiches gilt für die ebenso kleinteiligen Bauungsstrukturen an der Wittener Straße. Dort sind sowohl innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs als auch darüber hinaus in nördliche Richtung bis zur Brücke mit der Nordbahntrasse vereinzelte kleine Fachgeschäfte vorzufinden. Eine Änderung bzw. Reglementierung der dortigen bauplanungsrechtlichen Zulassungsbestimmungen ist mit dem Planungsziel Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche nicht vereinbar. Es besteht dort kein planerischer Handlungsbedarf.

In der Anlage 02 ist ein Übersichtsplan mit Darstellung der Bebauungsplangebiete beigefügt.

Besonders zu erwähnen ist hierbei der alte Durchführungsplan 103 - Weiherstraße – (siehe Anlage 04), der lediglich Regelungen zu Straßen- und Baufluchtlinien enthält, aber keine Festsetzungen zu Baugebieten oder zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet. Somit handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, in dem die planungsrechtlichen Beurteilungen von Bauvorhaben den Vorschriften für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB unterliegen. Im Weiteren wurde der Bebauungsplan 103 in weiten Teilen seines Geltungsbereichs durch die Bebauungspläne 531, 562, 846 und 1076 ersetzt (siehe hierzu Anlage 02). Der Durchführungsplan ist zur städtebaulichen Steuerung nicht mehr erforderlich und soll nun im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben werden.

Der neue Bebauungsplan 1232 soll sich auf die noch nicht qualifiziert beplanten, überwiegend gewerblich geprägten Bauflächen beschränken, auf denen die eher großflächigen Einzelhandelserweiterungen oder Neuansiedlungen zu erwarten sind. Somit wird die konzeptionell festgelegte Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sowie auch die zugeschriebene Funktion und Ausstattung des Versorgungsbereichs in diesem Planverfahren verbindlich geregelt.

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. Die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs unterschiedlich getroffen werden. Die einzelnen Festsetzungen müssen dazu geeignet sein, einen positiven Beitrag zur Förderung der Zentrenstruktur bzw. des Einzelhandelskon-

zepts der Gemeinde zu leisten. Diesen Anforderungen wird der vorliegende Bebauungsplan dadurch gerecht, dass die Gewerbeflächen im nordöstlichen Anschluss an den zentralen Versorgungsbereich keine weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe aufnehmen sollen. Darüber hinaus sind aber auch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Regelungen für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zu prüfen, damit insbesondere das höherrangige Nebenzentrum Berliner Straße in seiner Funktion und Entwicklungsfähigkeit nicht negativ beeinflusst wird.

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. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **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 des gesamtstädtischen Zentrumsystems bzw. der zentralen Versorgungsbereiche sowie auch die Belange der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind insbesondere vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft ein wichtiger Belang der Stadtplanung.

### **Kosten und Finanzierung**

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	3. Quartal 2016
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2017
Satzungsbeschluss	4. Quartal 2017

### **Anlagen**

- 01 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1232
- 02 - Übersichtsplan mit Darstellung der Bebauungspläne
- 03 - Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs Weiherstr. / Am Diek
- 04 - Durchführungsplan 103 - Weiherstraße -