

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	9.10.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0775/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.11.2018	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
08.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1065 - Steinbecker Meile - 1. Änderung des Bebauungsplanes - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes und des OBI-Baumarktes

Beschlussvorschlag

1. 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 Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
2. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
3. Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1065 – Steinbecker Meile – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Schreiben vom 31.08.2017 hat der Grundstückseigentümer für die Immobilien Steinbecker Meile 6 (Aldi Lebensmittelmarkt) und Steinbecker Meile 8 (Akzenta Getränkemarkt) die Anfrage gestellt, das bestehende Baurecht für die Lebensmittelmärkte auszuweiten. Aktuell begrenzt der geltende Bebauungsplan 1065 die überbaubaren Grundstücksflächen, so dass eine Erweiterung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich ist. Die derzeit bebaubaren Flächen werden bereits ausgeschöpft. Um die gewünschte Erweiterung nach Westen zu ermöglichen, sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenzen erweitert werden. Diese Erweiterung geht zu Lasten der vorhandenen Parkplatzfläche. Die verbleibende Parkplatzfläche ist zur Andienung der gesamten Kundenverkehre weiterhin ausreichend groß.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 1065 wurde am 07.12.2017 gefasst.

Zur Klärung der möglichen Größe einer Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort Steinbecker Meile wurde nach dem Aufstellungsbeschluss eine Stellungnahme der zuständigen Bezirksregierung zur Klärung der landesplanerischen Belange eingeholt. Aus dieser folgt, dass die Erweiterung von Verkaufsflächen für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort nur im Rahmen der durch den Flächennutzungsplan gezogenen Verkaufsflächenobergrenzen erfolgen kann. Der Flächennutzungsplan in der hier geltenden Fassung der 5. Änderung sieht diesbezüglich allerdings nur noch geringe Entwicklungsspielräume vor. So kann der Akzenta Getränkehandel gar nicht und der Aldi-Lebensmittelmarkt nur noch um ca. 150 m² erweitert werden. Trotz der so gegebenen Einschränkungen möchten der Grundstückseigentümer und die Fa. Aldi die Planungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterführen.

Für die Weiterführung der Planung spricht zudem der Umstand, dass die Fa. OBI, welche süd-östlich an den Planbereich grenzt, kürzlich eine Erweiterung der Außenverkaufsfläche für Saisonwaren beantragt hat. Eine Genehmigung hierfür kann aber nicht erteilt werden, da offensichtlich unbeabsichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1065 ein Teil der Baurechte für den OBI Baumarkt aus dem älteren vorhabenbezogenen Bebauungsplan 958V überplant wurden. Es bietet sich somit an, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens auch die bereits genehmigten und vorhandenen Außenverkaufsflächen des OBI Baumarktes erneut inklusive der gewünschten Erweiterung um ca. 160 m² zu berücksichtigen.

Als weitere Änderung ist eine neue Regelung zur Steuerung des zulässigen Einzelhandels nach den heutigen rechtlichen Kriterien vorgesehen. Die Regelung berücksichtigt die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan sowie die des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Diesbezüglich sollen verbindliche maximale Verkaufsflächen festgesetzt werden.

Da die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, soll das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet. Die

Planinhalte sind mit dem Grundstückseigentümer und den betroffenen ansässigen Betrieben abgestimmt, auch sind keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen zu erwarten. Die Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes um ca. 150 m² Verkaufsfläche wird zu keiner relevanten Veränderung der Verkehre und damit zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung führen. Der bereits realisierte Lärmschutz (Lärmschutzwand) ist weiterhin ausreichend.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die vorgesehene Ausweitung des Baurechtes für zwei bestehende Lebensmittelmärkte hat keine erkennbaren Folgewirkungen auf die demographischen Aspekte.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Grundstückseigentümer

Zeitplan

- 4. Quartal 2018 öffentliche Auslegung der Planung
- 1. Quartal 2019 Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 1	Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 2	Plankarte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Anlage 3	Übersicht der geplanten Änderungen
Anlage 4	Ursprungsplan