Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

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:	11.03.2019
	Drucks.-Nr.:	**VO/0214/19** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.04.2019	**BV Oberbarmen**	**Empfehlung/Anhörung**
09.05.2019	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1255 - Am Diek/Kreuzstraße -
- Aufstellungsbeschluss

Grund der Vorlage
Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zum Schutz und zur Entwicklung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1255 – Am Diek/Kreuzstraße - erfasst einen Bereich nördlich der Straße Am Diek und schließt im Westen und Norden an die Hausgärten zu den Wohngebäuden Kreuzstraße, Wiescher Straße und Marienburger Straße an und verläuft im Osten entlang der Grenze zum Halstenbach Park zurück zur Straße am Diek (siehe Anlage 01).

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1255 - Am Diek/Kreuzstraße - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Das Bebauungsplanverfahren 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 umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 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.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Mit Eingang vom 29.01.2019 wurde für das bebaute und bis vor kurzem durch einen Lebensmittelmarkt (Kaufpark) genutzte Grundstück Am Diek 41 - 45 ein Antrag auf Nutzungsänderung für einen Non-Food-Discounter mit 700 m^2 Verkaufsfläche gestellt. Der Bauvorlage ist eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung beigefügt, die darlegt, dass wesentliche Teile des Sortiments zentrenrelevante Warengruppen umfasst.

Bei der im Gutachten vorgenommenen Gegenüberstellung der Einzelhandelsflächen des Vorhabens mit den gleichen Sortimenten in den umliegenden nach Zentren- und Einzelhandelskonzept (EZK 2015) festgelegten zentralen Versorgungsbereichen wurde eine maximale Umsatzverteilung von 4% beziffert. Demnach wären (zunächst) keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten.

Da kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Antragsgrundstück vorliegt, wäre das Vorhaben nach den Vorschriften für den planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB in dem dort anzunehmenden Mischgebiet nach § 6 BauNVO grundsätzlich genehmigungsfähig.

Aber die bis hier dargestellte Würdigung des Einzelhandelsvorhabens lässt außer Acht, dass nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal auch mögliche Beeinträchtigungen auf **die Entwicklung** der Zentralen Versorgungsbereiche zu betrachten sind. Denn das Nahversorgungszentrum Am Diek/Weiherstraße liegt nur rund 200 m entfernt in Richtung Osten und nach Westen sind es rund 550 m bis zum Nahversorgungszentrum Wichlinghauser Markt. In der Anlage 03 zur Drucksache ist eine Übersicht mit Eintragung des Plangebiets 1255 und der beiden Nahversorgungszentren beigefügt. In den beiden dargestellten Versorgungsbereichen sowie aber auch im etwa 1,5 km entfernten Nebenzentrum Oberbarmen/Berliner Straße bestehen Bedarfe für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Deshalb soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1255 das Ziel verfolgt werden, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet feinzusteuern, um die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Dieser Entwicklungsgedanke ist für den nahegelegenen Zentralen Versorgungsbereich Weiherstraße/Am Diek von besonderer Bedeutung, da gezielt für diesen Bereich zurzeit der Bebauungsplan 1232 - Weiherstraße/Am Diek - aufgestellt wird. In dem Planverfahren 1232 werden die Grenzen des Versorgungsbereichs planungsrechtlich festgelegt und damit auch die künftigen Einzelhandelsregelungen für die Bereiche, die an den Versorgungsbereich angrenzen. Ohne solche Regelungen könnte das Zentrum weiter wachsen und letztlich eine Stellung im konzeptionellen Gesamtgefüge einnehmen, die weit über die derzeitige Funktion hinausgeht.

Das Planverfahren 1255 dient somit unmittelbar der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und kann daher in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) kann abgesehen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1255 umfasst neben dem Antragsgrundstück an der Straße Am Diek auch das gesamte gewerblich genutzte Hinterland zur Kreuzstraße bzw. Wiescher Straße. Auch dort wären durchaus Potentialflächen für größere Einzelhandelsansiedlungen vorhanden. In Teilen der vorhandenen Hallen (Flurstück 222) befand sich der zum Kaufpark zugehörige Getränkemarkt. Im Osten schließt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 531 - Am Diek - mit den Festsetzungen Parkanlage und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Straße Am Diek an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1255 können der vorliegende Antrag auf Umnutzung durch einen Non-Food-Discounter sowie auch künftige gleichgeartete Bauanträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, da ansonsten zu befürchten wäre, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten können hingegen ohne Bedenken an dem Standort zugelassen werden. Der vorliegende Bauantrag ist noch unvollständig, so dass folglich noch keine Bearbeitungsfristen beachtet werden müssen.

Zum Schluss ist darauf hinzuweisen, dass der Rat der Stadt am 25.02.2019 den Beschluss zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts gefasst hat (Drucksache VO/1030/18). Im Zuge der Bearbeitung könnten ggf. die Regelungen für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe unter 800 m^2 Verkaufsfläche nochmals betrachtet werden, um insbesondere die Zulässigkeit solcher Betriebe in Abhängigkeit von der Entfernung zu zentralen Versorgungsbereichen neu zu regeln. Da der Versorgungsbereich Weiherstraße/Am Diek bereits nach 200 m ostwärts beginnt, wäre das Antragsgrundstück vermutlich in einer nach Einzelhandels- und Zentrenkonzept gelegenen Schutzzone um den Versorgungsbereich enthalten. Dann würde sich auch nach Überarbeitung des EZK keine andere Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsvorhabens ergeben. Diese Prüfungen sind allerdings Sache der konzeptionellen Bearbeitung.

Kosten und Finanzierung
Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine Kosten.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss im	2. Quartal 2019
Offenlegungsbeschluss im	1. Quartal 2020
Satzungsbeschluss im	3. Quartal 2020

Anlagen
01 Lageplan mit Geltungsbereich
02 Luftbild mit Geltungsbereich
03 Übersicht Zentrale Versorgungsbereiche