

## **Bebauungsplan 1232 - Weiherstr./ Am Diek -**

**Begründung** Satzungsbeschluss

## **Durchführungsplan 103 - Weiherstr. -**

**Begründung** Satzungsbeschluss zur Aufhebung

Stand: Dezember 2019

Die geänderten Passagen dieser Begründung sind gegenüber der Begründung zum Offenlegungsbeschluss *kursiv gedruckt!*

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele des Bebauungsplanes 1232 sowie der Aufhebung des Durchführungsplanes 103.....	3
2.1	Anlass der Planung Bebauungsplan 1232 .....	3
2.2	Aufhebung des Durchführungsplanes 103.....	4
2.3	Entwicklungsziele .....	4
3.	Formelles Verfahren.....	6
4.	Gebietsbeschreibung.....	7
4.1	Lage und Charakter des Plangebiets .....	7
4.2	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	8
4.3	Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel .....	9
4.4	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden.....	10
5.	Planungsrechtliche Situation.....	10
5.1	Landes- und Regionalplanung .....	10
5.2	Flächennutzungsplan.....	11
5.3	Landschaftsplan.....	11
5.4	Störfallbetriebe .....	11
5.5	Bebauungs- und Durchführungspläne .....	11
5.5.1	Bebauungspläne .....	11
5.5.2	Durchführungsplan.....	12
5.6	Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet .....	12
5.7	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal .....	12
6.	Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	14
6.1	Funktion und Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche Weiherstr./ Am Diek, Wichlinghauser Markt und Oberbarmen .....	14
6.2	Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung .....	17
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen, <i>Hinweise und Kennzeichnungen</i> .....	19
8.	Kosten.....	21
9.	Rechtsgrundlagen und Quellen .....	21
9.1	Rechtsquellen .....	21

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1232 - Weiherstr. / Am Diek – befindet sich im Stadtbezirk Oberbarmen im Norden des Quartiers Schwarzbach.

Er erfasst einen Bereich beiderseits der Weiherstraße entlang der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 1076 - Rangierbahnhof Wichlinghausen – und 562 – Am Diek –, 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.

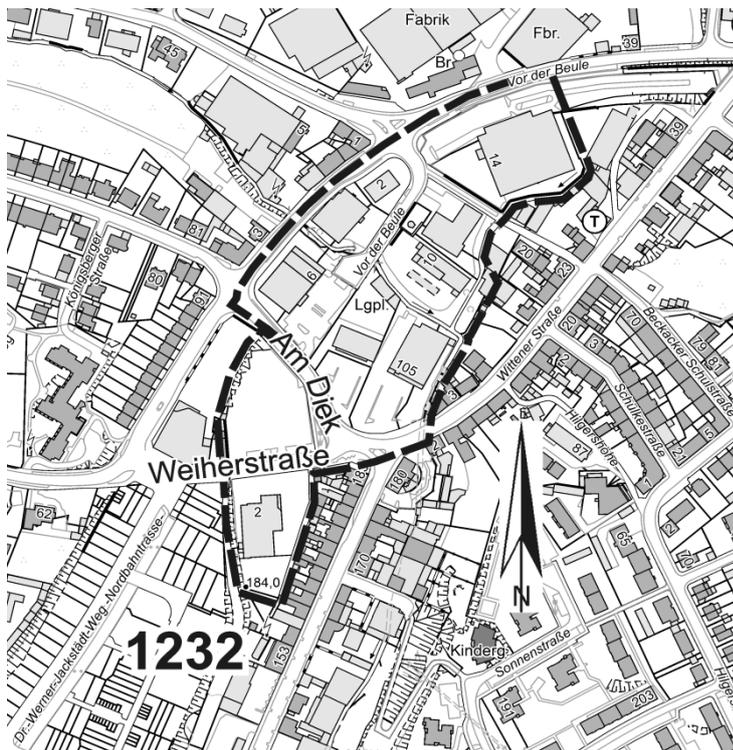


Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich

## 2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele des Bebauungsplanes 1232 sowie der Aufhebung des Durchführungsplanes 103

### 2.1 Anlass der Planung Bebauungsplan 1232

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 Lebensmitteldiscounter und zuletzt in der Nordspitze des Bergischen Plateaus ein Vollsortimenter. Auf der Nordostseite der Straße Am Diek schließen sich Handwerksunternehmen und weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an (Pflanzenmarkt, Tierbedarfsmarkt, KFZ-Servicebetriebe und ein Fachmarkt für Pooltechnik).

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 mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1200 m<sup>2</sup>. Für einen anderen Discounter existiert eine positiv beschiedene Bauvoranfrage zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1200 m<sup>2</sup>.

Die Sicherung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Weiherstr./ Am Diek sind die städtebauliche Gründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB.

So kann im Planbereich A die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesene Funktion als Nahversorgungszentrum langfristig gewährleistet werden. Daher soll die Ansiedlung von verdrängenden und/oder konkurrierenden Sortimenten des großflächigen zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Kernsortiments innerhalb dieses Teilbereichs ausgeschlossen werden. Zur weiteren Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist es erforderlich, im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Planbereich B) nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente gänzlich auszuschließen. Dieser Bereich ist gewerblich geprägt mit großen Grundstücken und es besteht die Gefahr von Betriebsverlagerungen vom Planbereich A in den Planbereich B, die mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes verhindert werden sollen.

## **2.2 Aufhebung des Durchführungsplanes 103**

Der Durchführungsplan 103 – Weiherstr- (Anlage 06) enthält lediglich Regelungen zu Straßen- und Baufluchtlinien und keine Festsetzungen zu Baugebieten oder zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. 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 06). Der Durchführungsplan ist zur städtebaulichen Steuerung nicht mehr erforderlich und soll nun im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben werden.

Die Aufhebung dient der Bereinigung des Planungsrechtes und durch die Aufhebung werden die Anwendungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB geschaffen. *Während der Offenlage des Durchführungsplanes 103 – Weiherstr. – wurden keine Anregungen geäußert; der Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Planes kann daher beschlossen werden.*

## **2.3 Entwicklungsziele**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen hat am 08.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens 1232 sowie die Aufstellung zur Aufhebung des Fluchtlinienplanes 103 beschlossen.

Ziel der Planung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EZK) der Stadt Wuppertal von 2015 und somit die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Weiherstr./ Am Diek.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Ziele des EZK. Das EZK bildet als räumlich funktionales Bezugssystem den Entwicklungsrahmen für alle einzelhandelsrelevanten Planungen der Stadt. Es gliedert das polyzentrische Wuppertaler Zentrensystem unter räumlich- funktionalen Kriterien in Innenstadtzentrum, Bezirkszentrum sowie Neben- und Nahversorgungszentren. Mit der Differenzierung der Zentren nach Größe, Funktion und Versorgungsgrad sowie der Unterscheidung der Versorgungsbereiche nach Angebot und Vielfalt als Bereiche für die tägliche, pe-

riodische und aperiodische Versorgung der Bevölkerung wird der Aufgabe Rechnung getragen, eine ausreichende, umfassende und bedarfsorientierte Versorgung, orientiert an den Siedlungsschwerpunkten, sicherzustellen. Durch die Konzentration von Einzelhandel und Komplementärnutzungen (wie Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen) auf die Zentralen Versorgungsbereiche können diese gesichert und gestärkt werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden die Flächen der Lebensmittelmärkte zusammen mit dem nördlichen Abschnitt der Straße Schwarzbach und dem südlichen Teil der Wittener Straße als Nahversorgungszentrum festgelegt. Dieser Zentrale Versorgungsbereich wurde aufbauend auf der Zentrenstruktur des Regionalen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2006 definiert und abgegrenzt. Das 2015 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept versieht diese Funktionseinheit mit dem Ziel, grundsätzlich klein- und großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln. Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen ausgeschlossen werden, da diese schwerpunktmäßig auf die Haupt- und Nebenzentren gelenkt werden sollen. Die Ansiedlung von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ist zur Wahrung der Entwicklungsfähigkeit mit nahversorgungs- und ggf. kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimenten aus städtebaulicher Sicht innerhalb der Nahversorgungszentren zu verhindern.

Hierzu ist in der Anlage 04 ein Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums beigefügt. Der zentrale Versorgungsbereich liegt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage mit umliegenden hochverdichteten Wohngebieten.

Da nur der südliche Bereich des Geltungsbereichs als Nahversorgungszentrum festgelegt ist, erhalten der südliche und nördliche Teil des Bebauungsplanes unterschiedliche Festsetzungen und der Bebauungsplan wird in einen südlichen (Planbereich A) und nördlichen Teilbereich (Planbereich B) gemäß Anlage 01 unterschieden.

Der Planbereich A - Bereich „Nahversorgungszentrum“- umfasst die Discounter, einen Pflanzenmarkt und ein Bürogebäude.

In Nahversorgungszentren sind gem. EZK auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer 800 m<sup>2</sup> VKF) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig. Da bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, ist eine Erweiterung planungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig.

Im Planbereich B des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen den Bächen Schwarzbach und Schellenbecker Bach und der Straße Vor der Beule sind folgende Betriebe ansässig: zwei Kfz- Werkstätten, eine Waschstraße, ein Tierbedarfsmarkt, ein Fachmarkt für Pooltechnik, ein Jugendtreff und ein Dachdeckerbetrieb.

Diese größer geschnittenen Grundstücke sind für Anbieter des großflächigen Einzelhandels interessant, da dort sowohl größere Märkte als auch die dazugehörigen Stellplätze untergebracht werden können.

Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches, daher sollen hier entsprechend des EZK keine Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entstehen.

### 3. Formelles Verfahren

Die Entwicklung der Zentren wird seit jeher von der Handelsfunktion bestimmt. Der in den 1960er Jahren einsetzenden Strukturwandel im deutschen Einzelhandel, der vor allem zur Entwicklung neuer Betriebstypen und einer veränderten Standortwahl geführt hat, führte allerdings auch zu negativen Auswirkungen für die Struktur und Funktion der gewachsenen Zentren.

Der Gesetzgeber hat neben dem § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Jahre 2007 den § 9 Abs. 2 a in das Baugesetzbuch eingeführt. Damit steht den Städten und Gemeinden ein weiteres Planungsinstrument zur Verfügung, um den Schutz und die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich sicherzustellen. In der Begründung zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte wird unter Bezug auf den § 9 Abs. 2a BauGB ausgeführt:

„Ermöglicht werden soll daher ein Bebauungsplan, mit dem in den nicht beplanten Innenbereichen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche gezielt Bestimmungen über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen und damit insbesondere von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden können.“ (BT- Drs. 16/2496, S. 10)

Die Voraussetzungen für ein Planverfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB liegen hier vor. Der städtebaulich tragende Grund ist der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Das vom Rat der Stadt beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal 2015 bildet mit seinem Zentren- und Sortimentskonzept eine Grundlage für die planerischen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Die Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsbetrieben leisten einen positiven Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 a BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist gerechtfertigt, weil die planerischen Steuerungsabsichten sich auf den Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB beschränken (vgl. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird lediglich die Nutzungsart Einzelhandel über textliche Festsetzungen gesteuert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1232 - abgesehen von der Nutzungsart Einzelhandel - weiterhin ausschließlich nach § 34 BauGB. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei nicht allgemein durch Ausweisung eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auch werden keine weiteren Festsetzungen vorgenommen, wie etwa das Maß der baulichen Nutzung (z. B. Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahl etc.), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise.

Neben der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei diesem Plan um einen Textbebauungsplan. Die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange *sind* im Zuge der Planoffenlegung beteiligt *worden*.

Das Verfahren gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist nur im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB zulässig. Das heißt, dass hier kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB existieren darf. Dies ist vorliegend der Fall. Der rechtsverbindliche Durchführungsplan 103 – Weiherstr. -, von 20.07.1961 wird im Parallelverfahren vereinfacht gemäß § 13 BauGB aufgehoben (Anlage 05).

*Die Offenlage des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 30.09.- 31.10.19. Anregungen, die zu einer Überarbeitung des Planes führen, erfolgten nicht; der Satzungsbeschluss kann daher gefasst werden.*

## **4. Gebietsbeschreibung**

Gegenstand der Planung ist die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten um den Zentralen Versorgungsbereich Weiherstr./ Am Diek und die angrenzenden Versorgungsbereiche Wichlinghauser Markt und Oberbarmen zu schützen und stärken. Demnach beschränkt sich die Beschreibung der Bestandssituation im Wesentlichen auf Aussagen zur vorliegenden Nutzungsstruktur im Plangebiet.

Eine ausführliche Analyse und Bewertung der technischen Infrastruktur des Plangebiets ist hierbei nicht erforderlich. Ebenso sind wesentliche Umweltauswirkungen auf Grund der Feinsteuerung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **4.1 Lage und Charakter des Plangebiets**

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 49.000 m<sup>2</sup> und befindet sich im Stadtbezirk Oberbarmen.

#### Planbereich A

Im Kreuzungsbereich der Straßen Weiherstr./ Am Diek existieren drei Lebensmitteldiscounter, ein Pflanzenmarkt und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich besteht in der Nordspitze des Bergischen Plateaus ein Vollsortimenter.

Dementsprechend wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 die Flächen der Lebensmittelmärkte zusammen mit dem nördlichen Abschnitt der Straße Schwarzbach und dem südlichen Teil der Wittener Straße als Nahversorgungszentrum festgelegt (Anlage 04). Der zentrale Versorgungsbereich liegt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage mit umliegenden hochverdichteten Wohngebieten. Der Zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Weiherstr./ Am Diek“ übernimmt die Versorgungsfunktion für Teile der angrenzenden Quartiere 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).

#### Planbereich B

Im Norden wird das Plangebiet von der Straße Vor der Beule begrenzt; dort verläuft auch der Jackstädtweg, die sogenannte Nordbahntrasse (Fahrradtrasse). Hier haben sich Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt (Tierbedarfsmarkt, KFZ-Servicebetrieb und ein Fachmarkt für Pooltechnik). Dieser Planbereich ist gewerblich geprägt.

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche liegen am Wichlinghauser Markt rund 1 km und in Oberbarmen (Nebenzentrum) an der Berliner Straße rund 1,2 km entfernt.

#### **4.2 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Daher wird u. a. von der (förmlichen) Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem zugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Davon unabhängig sind in jeder Bauleitplanung die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Bei einem Bebauungsplan, der lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall. Durch die Beschränkung der Regelungsinhalte auf eine Nutzungsfeinsteuerung (hier: Nutzungseinschränkungen für Einzelhandelsbetriebe) werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Insofern sind Auswirkungen auf die Umweltgüter und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a bis i BauGB nicht zu erwarten. Folglich werden auch keine kompensationspflichtigen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet.

### 4.3 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen zahlreiche Einträge im Altlastkataster vor.

In einem qualifiziertem Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB muss diesen Nennungen nachgegangen und abschließend geklärt werden, ob ein Gefährdungspotential für Mensch und Umwelt besteht.

Der Bebauungsplan 1232 wird jedoch nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren beschränken sich die Regelungsinhalte nur auf die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben; weitere Festsetzungen werden nicht vorgenommen.

Die abschließende Konfliktlösung der Altlastproblematik wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich sein.

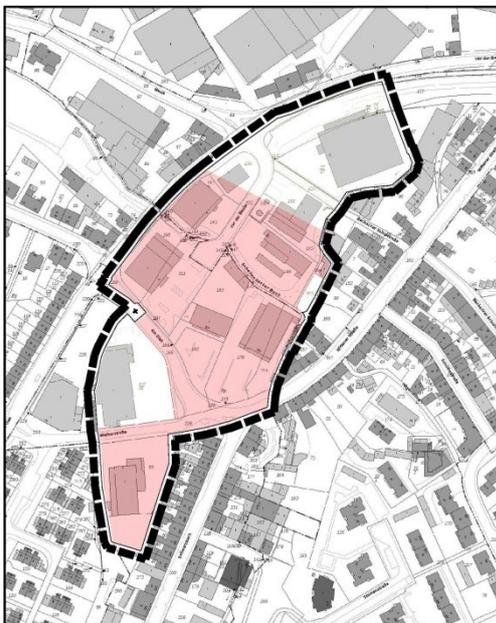
Dennoch werden aufgrund der vielfachen Nennungen im Altlastkataster Teile des Plangebietes A 1 und 2 gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 9 Abs. 2a BauGB kann hier nur eine Anstoßwirkung erzielt werden.

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet.

Deshalb ist im Zuge von Bauanträgen für Neubauten ein Hinweis bezüglich der Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Bauantragsverfahren erforderlich.

Karte Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung



-  Überprüfung der zu überbauenden Flächen wird empfohlen
-  Grenze des Geltungsbereiches BP 1232

#### **4.4 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden**

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB sind auf Grund der Größe des Plangebiets, der auf eine Nutzungsart fokussierten Zielstellung der planerischen Regelungen und der innerstädtischen Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

### **5. Planungsrechtliche Situation**

#### **5.1 Landes- und Regionalplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe möglich.

Bezogen auf die Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich sind die raumordnungsrechtlichen Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW 2016 (LEP) sowie des Regionalplanes (RPD) zu beachten. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde landesplanerisch zulässig.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans zum Großflächigen Einzelhandel dienen vor allem dem Erhalt und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden des Landes (vgl.: Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land NRW - Nr. 23 vom 12.Juli 2013, S. 424/432f). Insofern sind sie auch im Rahmen eines Verfahrens nach § 9 Abs. 2a BauGB bauplanungsrechtlich umsetzbar.

Gemäß Ziel 1 ist großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen landesplanerisch zulässig. Ziel der Regelung ist es vor allem eine räumliche Übereinstimmung zwischen Angebot und Nachfrage in den Allgemeinen Siedlungsbereichen herzustellen und somit eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten, Verkehr zu vermeiden sowie Standortkonkurrenzen zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Großflächigen Einzelhandelsbetrieben andererseits in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) zu unterbinden. Insbesondere mit der räumlichen Zuordnung des großflächigen Einzelhandels zu den Allgemeinen Siedlungsbereichen wird eine wesentliche räumliche Voraussetzung für den Schutz und die Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche geschaffen.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Demnach sind hier auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Gemäß Ziel 2 soll großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden oder neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Folglich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Planbereich B auszuschließen.

Weiterhin ist Ziel 8 beachtlich. Danach haben die Gemeinden dem Entstehen, der Verfestigung sowie der Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Diese Regelung dient wie Ziel 1 dem Schutz und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche.

Der Stadt Wuppertal stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, um der Entstehung, ggf. auch der Verfestigung oder Erweiterung solcher Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken, die auch das Bundesverwaltungsgericht beschrieben hat (BVerwG, Urt. v. 10.11.2011, 4 CN 9/10 = BVerwGE 141, 144):

- der Ausschluss der Nutzungsart „Einzelhandel“ nach § 1 Abs. 5 BauNVO,
- der Ausschluss sortimentsbezogener Einzelhandelstypen (Anlagetypen) gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- die Gliederung des Plangebietes (z.B. räumlich).

Es ist auch zu berücksichtigen, dass von der Genehmigung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes eine erhebliche Präzedenzwirkung ausgeht. Damit einhergehend würde der Umnutzungsdruck auf bisher gewerblich genutzte Grundstücke im Umfeld deutlich erhöht. Dies ist insbesondere für den nördlichen Planbereich B zu unterstellen. Letztlich würden mit der Genehmigung des Vorhabens die Rahmenbedingungen eintreten, die die Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche begünstigt. Vor diesem Hintergrund ist ein planerisches Einschreiten der Gemeinde im Sinne des Ziels 8 und konkret zum Schutz der Zentralen Versorgungsbereich gerechtfertigt.

## **5.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wuppertal 2005 weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus und den Bereich entlang der Straße Vor der Beule als Bahnanlage. Am Grundstück Vor der Beule 14 existiert ein unterirdisches Regenrückhaltebecken. Weiterhin kennzeichnet der Flächennutzungsplan südlich der Straße Vor der Beule eine Auffüllung (Tabelle 34 Punkt 6.1 des FNP- Erläuterungsberichtes) und nördlich der Straßen Am Diek und Weiherstr. eine standorttypische Kontamination eines Ölhandels (Tabelle 34 Punkt 6.11 des FNP- Erläuterungsberichtes).

Die auf Einzelhandelsnutzungen beschränkten Festsetzungen des Bebauungsplanes nehmen keinen Einfluss auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

## **5.3 Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder einer früheren Landschaftsschutzverordnung.

## **5.4 Störfallbetriebe**

Der Planbereich liegt nicht im Achtungsabstand eines bestehenden Störfallbetriebes. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

## **5.5 Bebauungs- und Durchführungspläne**

### **5.5.1 Bebauungspläne**

Im Geltungsbereich existiert kein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB).

### **5.5.2 Durchführungsplan**

Der Durchführungsplan 103 – Weiherstr- (Anlage 06) enthält lediglich Regelungen zu Straßen- und Baufluchtlinien und keine Festsetzungen zu Baugebieten oder zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. 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 07). Der Durchführungsplan ist zur städtebaulichen Steuerung nicht mehr erforderlich und soll nun im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben werden.

Die Aufhebung dient der Bereinigung des Planungsrechtes.

*Die Offenlage des Durchführungsplanes erfolgte in der Zeit vom 30.09.- 31.10.19. Anregungen zur Aufhebung dieses Durchführungsplanes erfolgten nicht.*

### **5.6 Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet**

Die zukünftige Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet, die nicht die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen zum Inhalt haben, beurteilt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

### **5.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal**

Das vom Rat der Stadt Wuppertal am 22.06.2015 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (VO/1442/15) löst die Inhalte des zuvor gültigen Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für das Bergische Städtedreieck ab und stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Es konkretisiert u.a. die Ziele bzw. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse der Stadt die zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente festgelegt.

Somit schafft das Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Grundlage für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf Ebene der Bauleitplanung.

Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und damit insbesondere die Stärkung und den Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren eingestuft.

Auf Grundlage einer im Jahr 2014 durchgeführten Vollerhebung der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet, sowie einer Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z.B. Dienstleistung, Gastronomie) und der Leerstände in den wesentlichen Wuppertaler Geschäftslagen, ergänzt durch Kundenbefragungen, Experteninterviews und Trägerbeteiligungen, wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein Sortimentskonzept (Wuppertaler Sortimentsliste) und ein Standortkonzept mit der Klassifikation von Hauptzentren, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, Nahversorgungslagen, Sonderstandorten und sonstigen Lagen (z. B. Gewerbegebiete, Wohngebiete) entwickelt. Die Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungszentren bilden in diesem System die zentralen Versorgungsbereiche. Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Festlegung der Zentrenstruktur erfolgten auf Basis der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie anhand intensiver Vor-Ort-Besichtigungen.

Die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche werden detailliert dargestellt und bewertet. Darin sind insbesondere zu folgenden Aspekten Aussagen enthalten:

- Stadtteil und Versorgungsgebiet;
- Ausstattung und strukturprägende Betriebe, Einordnung in das Standortgefüge/ Standortumfeld;
- Räumliche und städtebauliche Situation sowie
- Ziele und Handlungsempfehlungen

Ein weiteres wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzeptes stellt die Sicherung der Nahversorgung im Stadtgebiet dar. Dazu wurde zunächst die Gesamtentwicklung der letzten Jahre/ Jahrzehnte hinsichtlich der Veränderung an Standorten und Betriebsgrößen dargestellt. Daran anknüpfend wurde die räumliche Versorgungssituation insbesondere mit Blick auf die fußläufige Erreichbarkeit in den verschiedenen Stadtteilen näher betrachtet. Hieraus wurden dann entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet.

Darauf aufbauend wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung und zur Standortsteuerung in den verschiedenen zentralen Versorgungsbereichen und den siedlungsräumlich integrierten und nicht integrierten Lagen benannt.

Das folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthaltene Steuerungsschema gibt Aufschluss über die konzeptionelle Zulässigkeit von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsvorhaben im gesamten Stadtgebiet und definiert den planerischen Handlungsbedarf im Hinblick auf den Einsatz der Instrumente der verbindlichen Bauleitplanung.

Ansiedlung in... mit...		zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen	
		Hauptzentren	Nebenzentren	Nahversorgungszentren	siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungs-lagen)	siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte (v. a. Gewerbegebiete und Sonderstandorte)
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	✓	✓	○	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	○	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig <sup>1)</sup>	✓	○	✗	○	○
	nicht großflächig	✓	✓	○	○	○

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ○ Einzelfallprüfung erforderlich  
 ✗ Ansiedlung nicht möglich bzw. städtebaulich nicht zu empfehlen  
 1) Großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup>  
 GMA-Empfehlungen 2015

### Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung (Übersicht) EZK 2015

Auf der Grundlage der konkreten örtlichen Verhältnisse wurden für das Stadtgebiet der Stadt Wuppertal die nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmt und im Rahmen des Sortimentskonzeptes zusammengeführt (EZK 2015: S. 96).

Das EZK definiert im südlichen Bereich des Plangebietes und südlich darüber hinaus ein Nahversorgungszentrum entlang der Straßen Schwarzbach, Am Diek und Weiherstr.

Nach dem obigen Steuerungsschema ist der Planbereich A des Geltungsbereiches als Nahversorgungszentrum einzustufen. So kann im Planbereich A die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesene Funktion als Nahversorgungszentrum langfristig gewährleistet werden. Daher soll die Ansiedlung von verdrängenden und/oder konkurrierenden Sortimenten des großflächigen zentrenrelevanten und nicht- zentrenrelevanten Kernsortiments innerhalb dieses Teilbereichs ausgeschlossen werden.

Der Planbereich B des Geltungsbereiches befindet sich außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches in einer siedlungsräumlich integrierten Lage. Hier sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen; für alle anderen Einzelhandelsbetriebe ist eine weitere Prüfung erforderlich. Dieser Planbereich ist gewerblich geprägt und soll auch so erhalten werden. Der Verlagerung von Betrieben aus dem Planbereich A in den Bereich B soll somit entgegengesteuert werden.

## **6. Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben**

Die Sicherung und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich Weiherstr./ Am Diek sind die städtebaulichen Gründe für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB. Das Planverfahren folgt somit dem Planungsgrundsatz der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal ist mit

- seinen Ermittlungen und Prognosen,
- seinem Sortiments- und Zentrenkonzept sowie
- seinen Handlungsempfehlungen dazu geeignet,

die städtebauliche Erforderlichkeit einzelner Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen mit dem Ziel des Schutzes und der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche zu begründen und zu rechtfertigen.

Die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche schließt das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und die Stärkung der Innenentwicklung der Gemeinde mit ein.

### **6.1 Funktion und Ausstattung der zentralen Versorgungsbereiche Weiherstr./ Am Diek, Wichlinghauser Markt und Oberbarmen**

Zum besseren Verständnis der Zentrenstruktur, der Risiken und der Handlungsempfehlungen werden im Folgenden die entsprechenden Darstellungen aus dem Einzelhandelskonzept auszugsweise abgebildet.

## Zentrenpass Weiherstr./ Am Diek mit Entwicklungspotentialen und Zielen (EZK 2015)

Karte A 8: Nahversorgungszentrum Weiher Straße / Am Diek



### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Ergänzung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den ansässigen Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekerwaren, Pflanzen / Gartenbedarf
- ggf. Ergänzungen im mittel- und langfristigen Bedarfssegment (kleinflächig), z. B. bei Bekleidung / Schuhe / Sport, sofern keine Beeinträchtigung sonstiger zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (hier ist v. a. die Vorrangstellung des Nebenzentrums Oberbarmen zu berücksichtigen)
- ggf. gestalterische Aufwertung und Überplanung von Grundstücken mit unzeitgemäßem Erscheinungsbild

Der zentrale Versorgungsbereich liegt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage mit umliegenden hochverdichteten Wohngebieten. Nach den Erhebungen im kommunalen Einzelhandelskonzeptes setzen sich diese zusammen aus Teilbereichen der Stadtquartiere *Oberbarmen-Schwarzbach* (ca. 15.960 EW), *Wichlinghausen-Süd* (ca. 10.066 EW), *Wichlinghausen-Nord* (ca. 6.350 EW), *Nächstebreck-Ost* (ca. 5.460 EW) und *Hilgershöhe* (ca. 3.398 EW). Insgesamt leben im Stadtbezirk *Oberbarmen* ca. 45.576 Einwohner (Stand: 31.12.2018) bei steigender Tendenz.

Nach der Aufgabe der Betriebe hat sich der Bereich zu einem zentralen Einzelhandelsstandort entwickelt.

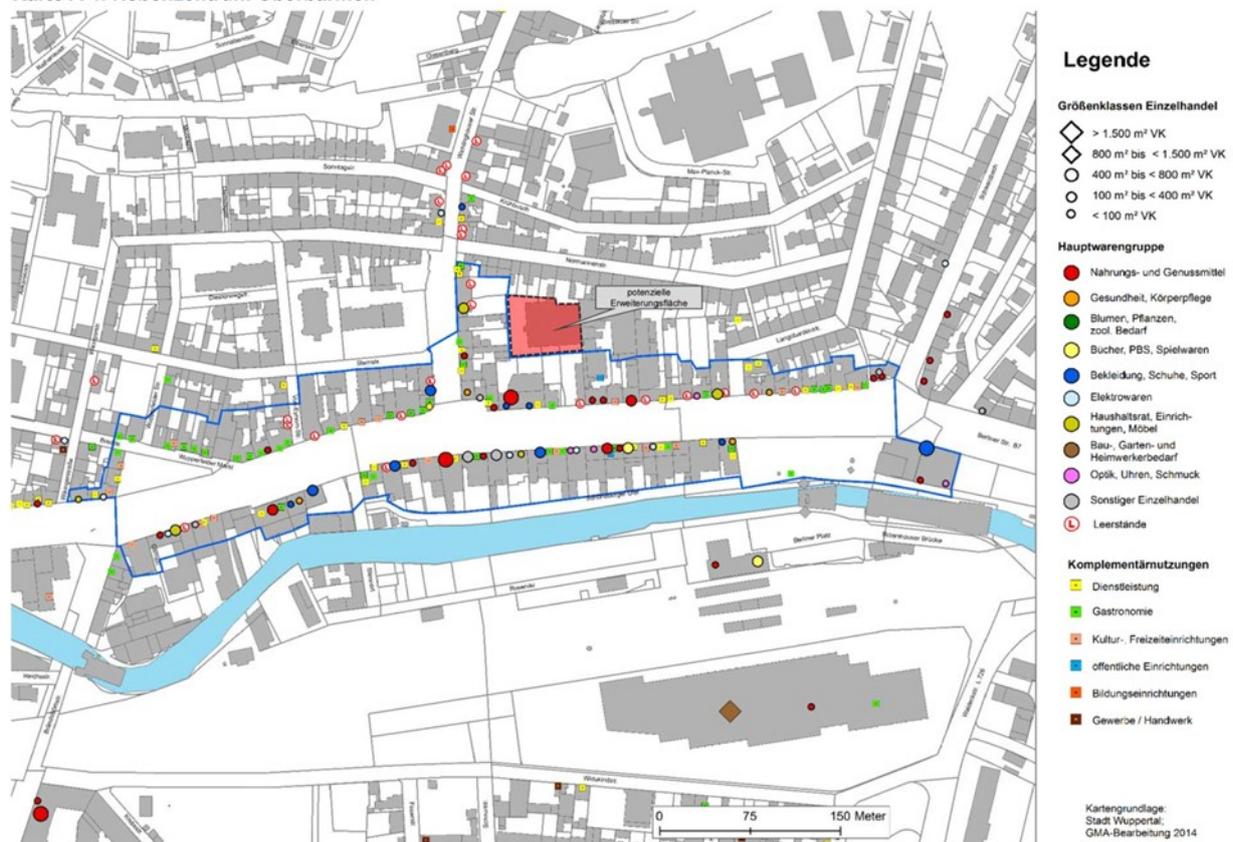
Im südlichen Bereich entstanden beiderseits der Straße Am Diek seither drei Lebensmitteldiscounter und zuletzt in der Nordspitze des Bergischen Plateaus ein Vollsortimenter.

Im nördlichen Bereich der Straße Am Diek schließen sich weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an (Pflanzenmarkt, Tierbedarfsmarkt, KFZ-Servicebetrieb und ein Fachmarkt für Pooltechnik).

Der Schwerpunkt der Verkaufsflächen liegt überwiegend bei Waren des kurzfristigen Bedarfs (wie Nahrungs- und Genussmittel) mit 75%. Die Verkaufsflächen bei Waren im langfristigen Bereich (z.B. elektrische/ elektronische Geräte, Sportgeräte) liegen bei 25%; Verkaufsflächen für Waren im mittelfristigen Bedarf (z.B. Bekleidung, Schuhe, Spielwaren) sind nicht vertreten.

## Zentrenpass Oberbarmen mit Entwicklungspotentialen und Zielen (EZK 2015)

Karte A 4: Nebenzentrum Oberbarmen



### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Ausbau der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Fassadengestaltung)
- vor dem Hintergrund des hohen Anteils von Einwohnern mit Migrationshintergrund in Oberbarmen sollten verstärkt Beratungs- und Informationssysteme auch für diese Bevölkerungsgruppen eingeführt werden

Im Nebenzentrum Berliner Straße ist eine andere Entwicklung zu verzeichnen. Dort ist die Anzahl an Fachgeschäften deutlich zurückgegangen. Die Funktion eines Nebenzentrums ist jedoch noch gegeben.

Vor diesem Hintergrund sind weitere negative Einwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unbedingt zu vermeiden. Zudem sollen entsprechende Neuansiedlungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten - wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren - innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche gefördert werden, damit eine dauerhafte Stabilisierung der Versorgungsstruktur des Zentrums und eine Sicherung der nebenzentralen Versorgungsfunktion erreicht werden (EZK 2015).

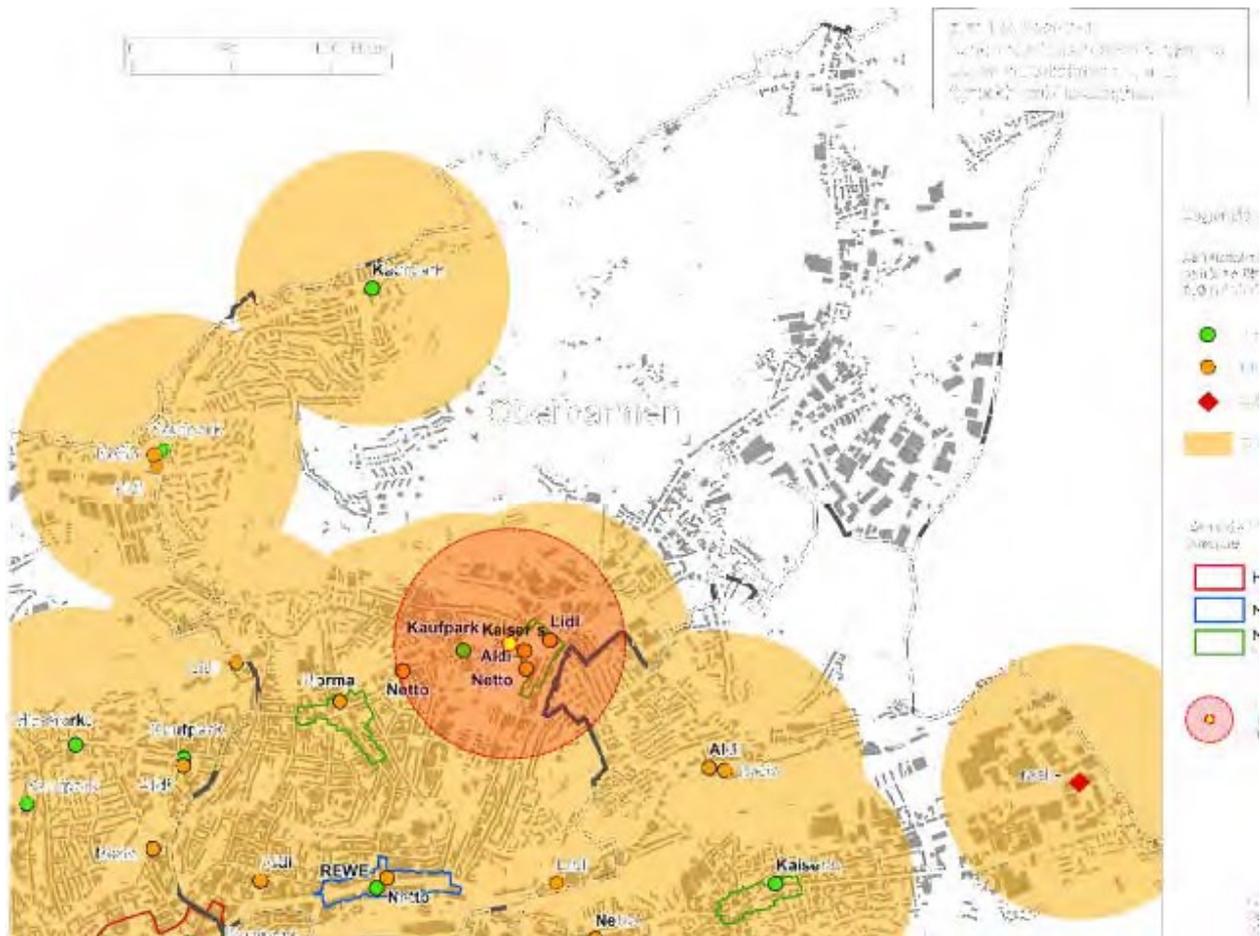
Für die Versorgungsbereiche sind als Entwicklungspotentiale und Ziele u.a. die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums in den nahversorgungsrelevanten Branchen, u.a. Nahrungs- und Genussmittel sowie auch im mittelfristigen Bedarfsbereich benannt.

## **6.2 Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung**

Die Funktion zentraler Versorgungsbereiche schließt das städtebauliche Anliegen der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden mit ein, denn nur so ist gewährleistet, dass möglichst umfangreiche Angebote mit Waren und Dienstleistungen gebündelt zur Verfügung stehen. Einzelhandelsstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs abseits der zentralen Versorgungsbereiche können zwar auch einen ergänzenden, wichtigen Beitrag zur Versorgung in der Fläche der Gemeinde leisten, aber im Nahbereich zu den Versorgungszentren sind mit ihnen die bereits aufgezeigten negativen Folgen verbunden (Vorbildwirkung, Schwächung der Hauptfunktion).

In der folgenden Karte ist mit Datenstand 2014 die Versorgungslage mit den wesentlichen Lebensmittelmärkten - größer 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - eingetragen. Um die Märkte sind Radien von 700 Meter gelegt, die den jeweiligen Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren.

Wohnortnahe Versorgung



#### EZK 2015: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal

Zum Zeitpunkt der Datenerfassung 2014 war der Kaiser's Markt (jetzt Edeka) noch nicht fertig gestellt. Die Lage dieses Marktes wurde jedoch bereits in die Übersichtskarte mit aufgenommen.

Der Kaufpark an der Straße Am Diek (außerhalb des Geltungsbereiches Richtung Osten) wurde mittlerweile geschlossen.

Der rot eingezeichnete 700m-Radius um den Kaiser's Markt (jetzt Edeka) zeigt den fußläufigen Einzugsbereich. Aufgrund der Versorgungsdichte ist die Bevölkerung gut mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt.

Das EZK stellt jedoch fest, dass trotz des hohen Anteils an Lebensmittelmärkten die Verkaufsflächen tendenziell zu klein sind (EZK 2015 S. 85). Das dürfte sich jedoch mit der Eröffnung des Kaiser's Markt (jetzt Edeka) relativiert haben.

Versorgungslücken bestehen jedoch im Bereich des Quartiers Nächstebreck- Ost mit ca. 5400 Einwohnern. Hier besteht jedoch schon eine Orientierung des Einkaufsverhaltens in Richtung Sprockhövel.

**Fazit:** Aufgrund der bestehenden Versorgungsdichte und Verteilung der Lebensmittelangebote im Raum bestehen im Stadtbezirk Oberbarmen - mit Ausnahme von Bereichen von Nächstebreck- Ost - eine flächendeckende, fußläufig erreichbare Versorgungsstruktur mit Angeboten des kurzfristigen Bedarfs.

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten können direkten Einfluss nehmen auf den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Die Bauleitplanung stützt sich hierbei auf die Bewertungen, Ziele und Handlungsempfehlungen des vom Rat der Stadt Wuppertal als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2015. Das Konzept ist dazu geeignet, die städtebauliche Erforderlichkeit einzelner Festsetzungen zur räumlichen und sortimentsbezogenen Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen zu begründen.

Der Bebauungsplan bezweckt keinen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet. Das wäre mit dem Steuerungsziel des § 9 Abs. 2a BauGB in der vorliegenden städtebaulichen Situation nicht vereinbar. Vielmehr sollen die Festsetzungen zur eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne einer Feinsteuerung sicherstellen, dass durch Einzelhandelsvorhaben im Plangebiet weder schädliche Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche noch auf deren Entwicklung verursacht werden.

Hierzu sind in erster Linie alle Einzelhandelsbetriebe von Bedeutung, die mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln und somit nach den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal in die Zentralen Versorgungsbereiche gesteuert werden sollen.

Im Zentralen Versorgungsbereich (**Teilbereich A 1 und 2 des Geltungsbereichs**) soll der Angebotsschwerpunkt bei möglichen Neuansiedlungen oder Erweiterungen bei Betrieben des kurzfristigen Bedarfs liegen, so dass hier grundsätzlich nahversorgungsrelevante Sortimente anzusiedeln sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus den Warengruppen Nr. 47.75 (Drogeriewaren), 47.11 und 47.2 (Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren)- entsprechend der unter der lfd. Nr. 4 aufgeführten Wuppertaler Sortimentsliste sind auch großflächig zulässig, um dem Nahversorgungsauftrag gerecht zu werden.

Als ergänzende Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (unterhalb 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung, Schuhe) etabliert werden, da diese Sortimente in den Nahversorgungszentren fehlen.

Der bestehende Pflanzenmarkt im **Teilbereich A 1** bildet hier eine Ausnahme. Dieser Markt wurde 2005 erneuert und wiedereröffnet und besitzt seitdem eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1500 m<sup>2</sup> und ist somit großflächig. Aufgrund seines Angebotes mit Pflanzen, Düngemitteln und Gartenbedarf handelt es sich um nicht- zentrenrelevante Sortimente und wird dem langfristigen Bedarf zugeordnet und dient somit nicht der Nahversorgung. Das EZK weist dem bestehenden Pflanzenmarkt aber auch eine Magnetfunktion für den Zentralen Versorgungsbereich Am Diek zu. Nach dem Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung sind großflächige Betriebe mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten in Nahversorgungszentren städtebaulich nicht zu empfehlen, da diese Betriebe einen großen Flächenbedarf benötigen. Diese Flächen würden dann nicht mehr für Betriebe mit Nahversorgungsfunktion zur Verfügung stehen.

Da es sich hier aber um einen lange bestehenden Markt handelt und durch dieses Grundstück keine übermäßigen Flächeneinschränkungen des Zentralen Versorgungsbereiches bestehen, ist

dieser Markt städtebaulich vertretbar. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche für nicht- zentrenrelevante Sortimente soll für den Bereich A 1 daher nicht erfolgen.

Im **Teilbereich A 2** sollen großflächige Betriebe über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit nicht- zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Möbel, Heimwerken) ausgeschlossen werden, da diese Betriebe einen großen Flächenbedarf benötigen. Dadurch würde zu viel Grundstücksfläche in Anspruch genommen, die dann für die Betriebe mit Nahversorgungsfunktion nicht mehr zur Verfügung stehen und so den Zielen des EZK nicht mehr entsprechen würde.

Im **Teilbereich B** des Geltungsbereiches (außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, jedoch integrierte d.h. wohnortnahe Lage) sollen zusätzliche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenprägenden bzw. zentrenbildenden Sortimenten wie z.B. Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen werden.

Daher ist es im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts erforderlich, sowohl großflächige als auch nicht- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auszuschließen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Somit wird der Entwicklungsprozess im Bereich des Nahversorgungssortiments gezielt in die dafür vorgesehenen Zentralen Versorgungsbereiche Am Diek und Oberbarmen- Berliner Str. gelenkt.

Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren baulichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen.

Bei dem sog. Annexhandel (Werksverkauf) geht es um Verkaufsflächen für Eigenproduktionen und weiter be- oder verarbeitete Produkte von Gewerbe- und Handwerksbetrieben. Das Vorhandensein eines sog. Annexhandels ist gegeben, wenn dieser:

- in unmittelbarem baulichen und betrieblichen Zusammenhang zu einem innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht,
- die Verkaufsflächen dem Hauptbetrieb in Grundfläche deutlich untergeordnet ist und keines der aufgeführten Sortimente der Wuppertaler Liste mehr als 100 m<sup>2</sup> Fläche beansprucht und
- das Warenangebot aus eigener Herstellung oder aus Produkten, die handwerklich weiter be- oder verarbeitet wurden, besteht.

Die Regelungen zum Annexhandel (Werksverkauf) dienen dazu, negative Auswirkungen auf die benachbarten Zentren auszuschließen und sind somit ergänzende Bausteine in der Konzeption der Einzelhandelssteuerung.

Die Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden im Plangebiet werden durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur soweit eingeschränkt, wie es zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist.

Die Wuppertaler Sortimentsliste 2015 enthält nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warengruppen bzw. Sortimente. Auf der Planurkunde sind die vom Ausschluss betroffenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente unter der lfd. Nr. 4

eingetragen. Die Systematik der Eintragungen beruht auf der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008, Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden).

## **8. Kosten**

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## **9. Rechtsgrundlagen und Quellen**

### **9.1 Rechtsquellen**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) Bekanntmachung in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S3634 Nr. 72).
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S3786).

### **9.2 Planwerke**

- Regionalplan Bezirksregierung Düsseldorf vom 13.04.2018 (GV. NRW 2018 Nr. 9 S. 193- 202)
- Flächennutzungsplan Wuppertal, bekanntgemacht am 17.01.2005
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal (VO/1442/15) vom 22.06.2015