

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:	30.04.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0350/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
27.05.2020	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
02.06.2020	Jugendhilfeausschuss	Entgegennahme o. B.
04.06.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1068 - Bayreuther Str. / Briller Str. - 1. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 126B) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Neugestaltung eines Aldi-Lebensmittelmarktes mit Integration einer Kindertagesstätte

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 – Bayreuther Str. / Briller Str. – erfasst die Grundstücke des Aldi-Lebensmittelmarktes an der Briller Straße 179 sowie das Grundstück der Kindertagesstätte Bayreuther Straße 12a – wie diese in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht sind.
- Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 – Bayreuther Str. / Briller Str. – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- 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 § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wird durchgeführt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die Fa. Aldi hat den Wunsch geäußert, den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Briller Straße 179 zu modernisieren und nach Möglichkeit auch zu vergrößern. Es wurden hierzu Gespräche mit der Stadt Wuppertal geführt, ob eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes in Richtung der städtischen Kindertagesstätte (KITA) an der Bayreuther Straße 12a denkbar ist, die grundstücksmäßig unmittelbar an den Lebensmittelmarkt angrenzt. Die Idee hierbei ist, die bestehende 2-gruppige Kita abzureißen und durch eine 5-gruppige Einrichtung innerhalb eines gemeinsamen Gebäudekomplexes mit dem neuen Aldi-Lebensmittelmarkt zu ersetzen. Innerhalb des Stadtgebietes, so auch im Stadtbezirk Elberfeld-West besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten. Die für den gemeinsamen Gebäudekomplex benötigte Baufläche geht zu Lasten der derzeit recht umfangreichen Freifläche / Außenbereiche der Kita, die entsprechend reduziert werden muss. Die verbleibende Außenspielfläche beträgt 1260 m² und hält damit auch zukünftig die Maßzahlen des Landschaftsverbandes zur Größe der Außenspielflächen ein.

Planungsrechtlich ist der bestehende Aldi-Lebensmittelmarkt innerhalb des geltenden Bebauungsplanes 1068 als Gewerbegebiet ausgewiesen, während die Kita als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist. Um den Gebäudekomplex errichten zu können, ist neben der Anpassung der Baugrenzen auch eine Anpassung der generellen Gebietsausweisung erforderlich. Die gemeinsame Baufläche soll zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden. Diese Festsetzung erlaubt nutzungsrechtlich sowohl eine Kita, als auch einen Lebensmittelmarkt. Das neu geplante Mischgebiet grenzt an bereits festgesetzte Mischgebiete an, so dass eine sinnvolle Flächenentwicklung gewahrt ist. Neben der Änderung des Bebauungsplanes ist somit in Folge auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die hier im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a BauGB erfolgen soll. Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 dargestellt, und erfasst nur einen Teilbereich des Bebauungsplanes 1068. Die vorgesehene Flächennutzungsplanberichtigung (126B) ist in der Anlage 2 kenntlich gemacht.

Hinsichtlich des zulässigen Einzelhandels ist festzuhalten, dass in einem Mischgebiet regelmäßig nur sog. nichtgroßflächiger Einzelhandel bis maximal 800 m² Verkaufsfläche und mit nicht mehr als 1200 m² Geschossfläche zulässig ist. Bereits heute weist der bestehende Aldi-Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von knapp 800 m² auf. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des neuen Mischgebietes größer als 800 m² Verkaufsfläche wäre nur ausnahmsweise möglich, wenn nachgewiesen wird, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht befürchtet werden müssen. Es muss sich somit um eine a-typische Einzelfallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handeln, die gutachterlich nachgewiesen werden muss. Dieser Nachweis ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens noch zu führen. Eine Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel soll im Rahmen dieser Bauleitplanung explizit nicht erfolgen, da hierfür die konzeptionellen Voraussetzungen im Einzelhandelskonzept nicht vorliegen und somit ein solcher Standort auch im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung liegen würde. Die Änderung des Bebauungsplanes wird somit allein eine Option zur Veränderung des bestehenden Marktes ermöglichen.

Der geplante Gebäudekomplex ist in der Anlage 3 zur Drucksache als Entwurfsstudie beigelegt. Die Zufahrt zum Parkplatz wird weiterhin über die bereits bestehende Zufahrt erfolgen. Der Parkplatz soll mit Bäumen (je 8 Stellplätze ein Baum) angemessen begrünt werden. Auf dem Flachdach des Gebäudes ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Einsatz von Solaranlagen ist vorgesehen. Der Kita-Bereich im südlichen Abschnitt des Gebäudes, soll weiterhin über die Bayreuther Straße, bzw. über die hier vorhandene Privatstraße angedient werden. Erforderliche Baulasten liegen vor. Im Laufe des Planverfahrens kann sich die Projektplanung noch verändern.

Im Rahmen des Verfahrens sind die erforderlichen Gutachten einzuholen. Des Weiteren gilt es das bereits erkannte Problem des überbauten Bachlaufes (verrohrter Hülsbecker Bach) zu lösen, dessen Verrohrung stark sanierungsbedürftig ist und im Bereich des Baugrundstückes verläuft. Ob noch weitere relevante Probleme bestehen ist innerhalb des Verfahrens zu klären. Nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss ist deswegen die frühzeitige Beteiligung der Bürger*innen sowie der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden vorgesehen, um weitere Informationen einzuholen. Nach weiterer Konkretisierung der Planung soll die öffentliche Auslegung der Planung und Abschließend der Satzungsbeschluss zur Planung erfolgen.

Mit der Fa. Aldi wurde eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, welche die Kostentragung der Planung und deren Umsetzung zum Inhalt hat. Die Grundstücksverfügbarkeit für die Fa. Aldi liegt vor, des Weiteren eine prinzipielle Bereitschaft der Stadt die KITA als städtische Einrichtung zu Nutzen (Anmietung). Die beschriebene Planung sollte bereits vor ca. 1 Jahr Gegenstand der politischen Beratung sein (siehe VO/312/19), musste aber seitens der Verwaltung wieder zurückgezogen werden, da sich kurzfristige Fragestellungen zum Grundstücksverkauf ergeben hatten. Nach Klärung der formellen Rahmenbedingungen durch das GMW kann nun der Grundstücksverkauf erfolgen (Kaufvertrag soll in Kürze geschlossen werden), so dass auch das Planverfahren beginnen kann.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt die Fa. Aldi.

Zeitplan

2. Quartal 2021	Offenlage der Planung
3. Quartal 2021	Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 1	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068
Anlage 2	Planentwurf zur 126. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
Anlage 3	Entwurf des neuen Gebäudekomplexes