Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Michael Kassubek 563 6334 563 8035 michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.06.2021
	Drucks.-Nr.:	**VO/0985/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
19.08.2021	**BV Uellendahl-Katernberg**	**Empfehlung/Anhörung**
26.08.2021	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
02.09.2021	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
07.09.2021	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 810 A - Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße -
3. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 118B)
- Satzungsbeschluss -

Grund der Vorlage

Entwicklung einer Gewerbefläche

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 810A - Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße - eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 810 A - Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße - 3. Änderung (mit Flächennutzungsplanberichtigung 118B) – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Minas

Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 810 A, der am 16.06.2000, mit seiner 1. Änderung am 14.03.2005 und 2. Änderung am 27.03.2013 rechtskräftig geworden ist, gibt es planrechtlichen Regelungsbedarf für das Grundstück Zamenhofstraße 21/ Uellendahler Straße 439a. Das Gebiet ist als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Ausnahmsweise kann Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Ziel der Festsetzung war einerseits, den damals hier ansässigen OBI-Baumarkt planrechtlich zu sichern, andererseits aber auch weitere städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen.

Durch Veränderungen der Angebotsstruktur u.a. im Baumarktsegment haben sich mittlerweile die Voraussetzungen für die Nutzbarkeit des Grundstückes verändert. U.a. aufgrund seiner Größe und seiner Lage in der „zweiten Reihe“ leidet das Grundstück seit Jahren an einer weitgehenden Leerstandsituation bzw. untergeordneten Nutzung der vorhandenen Gebäude. Der damalige Eigentümer bemühte sich erfolglos seit Jahren, eine mögliche Nachfolgenutzung zu finden.

Für das Grundstück Zamenhofstraße 21 / Uellendahler Straße 439a ist am 09.04.2018 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 810 A - Uellendahler Straße / Zamenhofstraße - bei der Stadt Wuppertal eingegangen. Die neue Eigentümerin des Grundstückes beantragt den Bebauungsplan mit der Zielsetzung dahingehend zu ändern, dass die Nutzungen Selbstbedienungslager (Selfstorage) und die teilweise vorhandene Lager- und Logistikfäche ermöglicht bzw. dauerhaft sichergestellt wird. Arbeitsabläufe finden im Lager nicht statt. Es handelt sich hier um ein Mietlager. Die Mieter liefern das Lagergut selbst an und ab.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die beantragte Änderung zu schaffen, soll das bisherige Sondergebiet „SO1“ als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Zielsetzung des Planverfahrens trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt.

Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2018) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbestandorte wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch zu begrenzen. In diesem Gesamtkontext ist die Aufstellung des Planverfahrens 810A 3. Änderung zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung einzuordnen.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegeben gewerblichen

Flächen. Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Flächennutzungsplanberichtigung 118B in „Gewerbliche Baufläche“ angepasst, ohne dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Wuppertal beeinträchtigt wird.

Die Aufstellung zum Bebauungsplan 810A, 3. Änderung wurde am 28.06.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB fand 12.11.2019 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 23.09. – 25.10.2019.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.03.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.03.2021 bis 23.04.2021 zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen der Stadt keine investiven Kosten.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	III. Quartal 2021
Rechtskraft	III. Quartal 2021

Anlagen

Anlage 01 – Bebauungsplan
Anlage 02 – Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan
Anlage 03 – Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 04 – textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Anlage 05 – Flächennutzungsplanberichtigung