

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	07.01.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0008/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.03.2022</b>	<b>BV Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.03.2022</b>	<b>BV Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.03.2022</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>31.03.2022</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.04.2022</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1068 - Bayreuther Straße / Briller Straße -          1. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 126B)          - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Neugestaltung eines Aldi-Lebensmittelmarktes mit Integration einer Kindertagesstätte

### Beschlussvorschlag

- Die insgesamt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 – Bayreuther Straße / Briller Straße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 – Bayreuther Straße / Briller Straße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt

## **Unterschrift**

Minas

## **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 1540 m<sup>2</sup> 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 Gemeinbedarfswfläche 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.

Hinsichtlich des zulässigen Einzelhandels ist festzuhalten, dass in einem Mischgebiet regelmäßig nur sog. nichtgroßflächiger Einzelhandel bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mit nicht mehr als 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig ist. Bereits heute weist der bestehende Aldi-Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> auf. Eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes innerhalb des neuen Mischgebietes größer als 800 m<sup>2</sup> 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. Hierzu ist von Seiten der Fa. Aldi eine Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des ALDI-Marktes beauftragt worden, die hier im Einzelfall den gutachterlichen Nachweis der sogenannten „Atypik“ führt, um die gesetzliche Vermutungsregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO zu widerlegen. Die Atypik wurde umfassend in der Auswirkungsanalyse geprüft. Die Auswirkungen wurden unter Berücksichtigung der Veränderungen (Realisierung des Lidl-Marktes an der Nevigeser Straße und Neu-Ausweisung des potentiellen Nahversorgungszentrums Uellendahl) im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme geprüft und können unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten ausgeschlossen werden.

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 Bebau-

ungsplanes wird somit allein eine Option zur Veränderung des bestehenden Marktes ermöglichen.

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. Für die Standorte sind zum Schutz der Bäume Unterflur-Baumroste mit eigenem Streifenfundament vom Investor vorgesehen. Damit der für die Altlastensicherung gewünschte Versiegelungseffekt erreicht wird ist der Bodenaustausch entsprechend auszuführen. Auf dem Flachdach des Gebäudes ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Der Einsatz von Solaranlagen ist ebenfalls beabsichtigt.

Der Kita-Bereich im südlichen Abschnitt des Gebäudes, soll nach einer Umplanung zukünftig nicht mehr über die Bayreuther Straße, bzw. über die hier vorhandene Privatstraße ange-dient werden. Ausgenommen hiervon sind Anlieferverkehre und der behinderten- gerechte Zugang und Stellplatz. Erforderliche Baulasten liegen vor. Die Kfz-Erschließung soll nur über den ALDI-Parkplatz erfolgen.

Auf den nicht versiegelten Freiflächen des bisherigen Kindergartens ist seiner Zeit ein Bodenaustausch des belasteten Oberbodens bzw. ein Andecken mit unbelastetem neuen Oberboden erfolgt. Im Bereich der damals schon vorhandenen Bäume ist die Sanierung des belasteten Oberbodens nicht erfolgt. Im Sinn eines gesunden Kindergartenbetriebes sollte ein Austausch auch dort vorgenommen werden, wo bisher Bäume als Hindernis eine solche Sanierung nicht zuließen, was den Verlust der Bäume nach sich zieht. Entsprechende Ersatz-Anpflanzungen sind vorzunehmen.

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. 2 Jahren 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 09.05.2019 den Beschluss über die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1068 - Bayreuther Str. / Briller Str. - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09 bis 09.10.2020. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgte im Zeitraum vom 11.01. bis 29.01.2021. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie konnte keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als Veranstaltung im Plangebiet angeboten werden. Alternativ wurde die Planung mit den Erläuterungen zur Einsichtnahme im Internet und im Rathaus Barmen vorgestellt.

Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 04.11.2021 beschlossen und im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 15.11.2021 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.11.2021 bis 23.12.2021 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 beinhaltet die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

## **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Fläche im Innenbereich intensiver nachgenutzt. Die Neubebauung wird aufgrund der aktuellen gesetzlichen Anforderungen einen vergleichsweise geringeren Wärmebedarf haben. Durch die Bebauungsplanänderung wird für die bisherigen Flächen für Flachdächer oder flach geneigte Dächer eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Nahversorgungssituation verbessert sich für die angrenzende Wohnbebauung durch die Neubebauung auf Grund der „Stadt der kurzen Wege“.

## **Kosten und Finanzierung**

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

## **Zeitplan**

2. Quartal 2022 Rechtskraft der Planung

## **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