

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jochen Braun 563 6834 563 8418 jochen.braun@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.11.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/1503/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
31.01.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
07.02.2006	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
Bauleitplanverfahren Nr. 1087 - Waldschloß Brauerei- "Aufstellungsbeschluss"		

Grund der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 1087 -Waldschloß Brauerei-
-Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in Wuppertal-Oberbarmen, welche im Norden durch die Böschungskante die das ehemalige Brauereigrundstück von der brachliegenden nördlichen Waldfläche abgrenzt, im Westen durch die Märkische Straße und im Osten durch die Kuckuckstraße begrenzt wird. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 1 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1087–Waldschloß Brauerei- wird gem. § 2 (1) BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen.

Unterschrift

Thomas Uebrick

Begründung

Für das Grundstück der ehemaligen Waldschloß Brauerei an der Märkischen Straße liegt eine Anfrage für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1250 qm Grundfläche sowie die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes um 300 qm vor.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich zur Zeit nach dem § 34(2) BauGB, da die Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO anzusehen ist. Sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, wäre die Genehmigungsfähigkeit dieser Einzelhandelsnutzung gegeben.

Zur Sicherung der nachstehend begründeten städtebaulichen Ziele ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB notwendig.

Gegenüber dem Grundstück befindet sich heute schon ein Lebensmittelmarkt, der die Lebensmittelversorgung im Bereich abdeckt. Die Einrichtung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe würde durch die damit einhergehende Diversifizierung des Angebotes zu einer erheblichen Erhöhung der Zentralität des Standortes führen. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation ist hiermit aber nicht verbunden.

In ca. 400 m Entfernung befindet sich das gewachsene Nebenzentrum Wichlinghauser Markt mit funktionierenden Nahversorgungsstrukturen, die u.a. zwei Lebensmittelmärkte umfassen. Durch die oben genannte Erhöhung der Zentralität am Standort Märkische Straße würde eine erhebliche Konkurrenz zum vorhandenen Nebenzentrum mit negativen Folgen für dieses entstehen. So muss insbesondere befürchtet werden, dass die Umlenkung des Umsatzes vom Wichlinghauser Markt zur Märkischen Straße zu einer Schließung der bestehenden Märkte führt. Aufgrund des damit einhergehenden Frequenzrückgangs ist der Wichlinghauser Markt in der Folge auch durch weitere Geschäftsschließungen bedroht. Damit leidet die Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte erheblich. Das gilt umso mehr als der Stadt Wuppertal signalisiert wurde, dass der Discountbetreiber beabsichtigt, seine bestehenden Filialen im Bereich Wichlinghausen-Süd und Klingelholz zu schließen.

Das regionale Einzelhandelskonzept für das Bergische Städtedreieck weist überdies in seinem Zwischenbericht für den Bereich Barmen und Oberbarmen bereits heute deutlich überdurchschnittlichen Besatz an Lebensmitteleinzelhandel auf.

Zur Sicherung der Nahversorgungs- und Nebenzentrumsfunktion sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Märkischen Straße wird für den oben genannten Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren vorhandene Mischgebietsnutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen und dies auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentliche Auswirkungen hat.

Sitzungsreihenfolge

Da für das Vorhaben eine Bauvoranfrage vorliegt, die zeitnah zu bescheiden ist, muss als Grundlage für die Zurückstellung gemäß § 15 BauGB der Aufstellungsbeschluss vorliegen. Bei der regulären Sitzungsreihenfolge könnte der entsprechende Beschluss erst im März durch den Bauplanungsausschuss gefasst werden. Insofern ist –in Absprache mit der Bezirksvorsteherin der BV Oberbarmen- die Reihenfolge der Beschlussfassung umgedreht worden.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2006
Offenlegungsbeschluss	3. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2007

Anlagen

Anlage 01 Abgrenzung des Geltungsbereiches