

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8417 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.05.2007
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0513/07</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.06.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld-West</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.06.2007</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>06.06.2007</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.06.2007</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>14.08.2007</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Bauleitplanverfahren 1111 - Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße (Bebauungsplan) - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße –  
-Aufstellungsbeschluss-

Es wird Bezug genommen auf den Beschluss des Ausschusses Bauplanung vom 11.09.2006 zu VO/0918/06 (Einzelhandelsprojekte in Wuppertal West).

### Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche im Stadtbezirk Elberfeld-West, welche im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße, im Osten durch das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 61 (GEFA-Bank), im Süden durch die Wupper und im Westen durch die Moritzstraße begrenzt wird. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 1 dargestellt.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden

Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 angepasst werden; die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) finden insoweit keine Anwendung.

## **Unterschrift**

Peter Jung

## **Begründung**

Für das Grundstück der ehemaligen ELBA-Ordner-Fabrik an der Friedrich-Ebert-Straße liegt eine Anfrage für die Einrichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 800 qm Verkaufsfläche vor.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich zur Zeit nach dem § 34 Abs. 2 BauGB, da die Eigenart der näheren Umgebung als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO anzusehen ist. Gem. § 34 Abs. 3 BauGB dürfen von diesen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden. Wenngleich die aktuelle Rechtsprechung Quantität und Qualität relevanter Auswirkungen konkretisiert hat, bleibt eine Entscheidung auf der Grundlage von § 34 Abs. 3 BauGB – die regelmäßig eine Einzelfallprüfung darstellt – stets mit Risiken behaftet. Vor diesem Hintergrund erscheint der Einsatz der Bauleitplanung – auch um zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für das ELBA-Gelände offenzuhalten – städtebaulich geboten.

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

Eine weitere relevante Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße ist vor dem Hintergrund der Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich nicht gewünscht. Es ist zu befürchten, dass mögliche Betriebsverlagerungen aus diesem Zentrum an den ELBA-Standort eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches und u.U. damit dauerhaft Leerstände zur Folge haben (z.B. Discounter im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße). Weiterführend ist in diesem Zusammenhang auch auf den mit öffentlichen Mitteln erfolgten Ausbau der Tiefgarage Deweerth'scher Garten hinzuweisen, der die Erreichbarkeit der Friedrich-Ebert-Straße auch für motorisierte Bevölkerungsgruppen verbessert hat. Eine Schließung von Magnetbetrieben im Zentrum der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Verlagerung auf das ELBA-Gelände würde die getätigten öffentlichen Investitionen zur Stärkung diesen Bereiches in Frage stellen. Dabei ist auch auf die aktuelle Presseberichterstattung zur Schließung der Kaufparkfiliale an der Friedrich-Ebert-Straße zu verweisen.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung auf dem ELBA-Gelände ist auch in Zusammenhang mit der Erweiterung des Einzelhandelsbereichs an der Steinbecker Meile (Errichtung eines Discounters und Erweiterung eines Getränkehandels) sowie der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf dem Frowein-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten (Verlagerung eines Discounters). Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe der Einzelhandelsprojekte können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden.

Aus diesem Grund wird zur Sicherung der Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Friedrich-Ebert-Straße für den oben

genannten Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstraße / Friedrich-Ebert-Straße – soll gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren zulässige gewerbliche Nutzungen 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 August durch den Ausschuss Bauplanung gefasst werden. Daher soll aufgrund der Dringlichkeit der Rat der Stadt Wuppertal den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1111 fassen.

### **Kosten und Finanzierung**

es entstehen keine investiven Kosten.

### **Zeitplan**

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2007
Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2007
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2008

### **Anlagen**

Anlage 01 Abgrenzung des Geltungsbereiches