

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8035 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.06.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0572/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.08.2008	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
13.08.2008	Bezirksvertretung Elberfeld	Entgegennahme o. B. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
26.08.2008	Ausschuss Bauplanung	
Bebauungsplanverfahren Nr. 1130 - Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße - (Bebauungsplan) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Friedrich-Ebert-Straße und nördlich der Wupper. Im Osten wird der Bereich begrenzt durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 121 und im Westen durch eine Linie entlang der Grundstücksgrenze zu Hausnummer Friedrich-Ebert-Straße 139 ohne die Flurstücke der Hausnummern 133-137 (s. Anlage).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Dr. Kühn

Begründung

Für das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 530 qm, eines Fachmarktes für Erotikartikel / Internetcafe sowie für eine Zweiradwerkstatt bzw. -handel vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße in ca. einer Haustiefe Mischgebiet dar, für den restlichen Bereich bis zur Wupper ist gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB liegt nicht vor. Der Bereich ist dementsprechend nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Misch- bzw. Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO. Die Zulässigkeit der beantragten Vorhaben ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Elberfeld-West. Bei dem Gelände handelt es sich um die ehemalige Textilfabrik Frowein, die ihren Betrieb im September 2004 eingestellt hat. Der Standort ist mittlerweile von den ehemaligen Produktions- und Bürogebäuden geräumt und z.T. durch neue Nutzungen bereits wieder bebaut worden.

Ursprünglich war für die Nachnutzung der Textilfabrik ein Multi-Service Center mit großflächigem Einzelhandel vorgesehen. Konkret war die Ansiedlung eines Teppichfachmarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Getränkefachmarktes bzw. alternativ eines Bettenfachmarktes geplant. Büronutzungen, eine Tankstelle, diverse Auto-Service-Betriebe, ein Sonnenstudio sowie zwei Schnell-Restaurants sollten diese Einzelhandelsnutzungen ergänzen. Aus diesem Grund wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1083V – Friedrich-Ebert-Straße – aufgestellt. Der Offenlegungsbeschluss erfolgte im ersten Quartal 2007 mit der Zielsetzung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Eine landesplanerische Zustimmung für das Vorhaben wurde nicht erteilt. Die erheblichen landesplanerischen Bedenken können wie folgt zusammengefasst werden:

1. der Standort besitzt keine räumlich funktionale Integration gem. Einzelhandelserlass NRW
2. der Regionalplan (GEP 99) stellt für das Areal einen Bereich für industrielle und gewerbliche Nutzungen dar. Gem. Ziel 4 Kap. 1.2 und Ziel 1 Kap.1.3 des Regionalplans dürfen Einzelhandelsnutzungen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO nur im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geplant werden, wenn sie zudem dem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet sind.

Darüber hinaus war die Änderung des § 24a LEPro im Sinne von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu berücksichtigen. Danach sind großflächige Einzelhandelbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

3. die Fläche ist nicht konsensfähig im Sinne des Bergischen Einzelhandelskonzeptes

Daraufhin wurde die weitere Bearbeitung des Plans eingestellt, die verfahrensleitenden Beschlüsse zum Bebauungsplan Nr. 1083V wurden am 03.06.2008 vom Ausschuss Bauplanung aufgehoben. Die von Seiten der Landesplanung als unkritisch beurteilten Nutzungen wurden bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Hierunter fällt auch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auf den hinteren Bereich des Geländes mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Bei einer Genehmigung der beantragten weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Nutzungen (hier: Drogeriemarkt und Erotikfachmarkt) würden in der Summe die Einzelhandelsflächen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich über der Großflächigkeitsgrenze liegen. Es ist zu befürchten, dass das Vorhaben gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstößt, die zwischenzeitlich in Kraft getreten sind, da außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Entwicklung eines

Einkaufszentrums – zumindest jedoch einer Einzelhandelsagglomeration – droht. Eine solche Entwicklung würde den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zuwiderlaufen und – bei einer Realisierung – sie letztlich konterkarieren.

Aus städtebaulicher Sicht führen die beantragten Nutzungen zu einer regionalplanerischen und städtebaulich unerwünschten weiteren Erhöhung der Zentralität des ehemaligen Frowein-Standortes. Eine solche Entwicklung verändert einerseits nachteilig die Zentrenstruktur (Verstoß gegen das im Regionalen Einzelhandelskonzept dargestellte Zentren- und Standortkonzept) und führt andererseits auch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks bzw. in anderen Bezirken. Es ist zu befürchten, dass durch die bereits genehmigten Nutzungen am Standort im Zusammenwirken mit den nunmehr beantragten zusätzlichen Einzelhandelsflächen und ggf. durch mögliche weitere Betriebsverlagerungen eine weitere Schwächung des Einzelhandelsbesatzes im östlichen Bereich der Friedrich-Ebert-Straße (Hauptzentrum Elberfeld) erfolgt. Dies ist vor dem Hintergrund der Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur, der wohnortbezogenen Nahversorgung als auch der Stabilisierung von zentralen Funktionen im Zentrum Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich nicht gewünscht. Eine Schwächung der Funktion dieses Bereiches kann u.U. dauerhaft Leerstände in zentralen Lagen zur Folge haben.

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 weitere Schließung von Magnetbetrieben im Zentrum der Friedrich-Ebert-Straße bzw. Verlagerung auf benachbarte Gebiete würde die getätigten öffentlichen Investitionen zur Stärkung diesen Bereiches in Frage stellen.

Eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem ehemaligen Frowein-Gelände ist auch im Zusammenhang mit der Erweiterung des Einzelhandelsbereichs an der Steinbecker Meile (Errichtung eines Discounters und Erweiterung eines Getränkehandels) sowie der aktuellen Bauleitplanung auf dem ehemaligen ELBA-Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße zu betrachten. Vor dem Hintergrund der räumlichen Nähe dieser Standorte im Stadtbezirk Elberfeld-West können zusätzliche Umsatzpotenziale nur durch entsprechende Umsatzverteilungsprozesse zu Lasten bestehender Betriebe (auch im zu schützenden Zentrum) erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 1111 – Moritzstr. / Friedrich-Ebert-Straße – (Verfahrensstand: Offenlegungsbeschluss am 19.02.2008) schließt daher bereits in seinem jetzigen Verfahrensstand zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zum Schutz des Zentrums Elberfeld für diesen Standort aus. Eine Veränderungssperre ist vom Rat der Stadt Wuppertal am 23.06.2008 beschlossen worden, da die Durchführung der gemeindlichen Planung ansonsten unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Zur Sicherung der Nahversorgungs- und Zentrumsfunktion sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Friedrich-Ebert-Straße für den oben genannten Geltungsbereich wird daher auch für den Bereich des ehemaligen Frowein-Areals der Bebauungsplan Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße – aufgestellt.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 (2a) BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen - auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können auch für Teile des Geltungsbereiches unterschiedlich getroffen werden.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten sowie zur Steuerung des Einzelhandels, sollen für den Verfahrensbereich nur Festsetzungen gem. § 9 (2a) BauGB – Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – getroffen werden. Der bereits genehmigte Bestand an nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Form eines Lebensmitteldiscounters ist davon ausgenommen, da er sich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit befindet. Er wird im weiteren Verfahren planrechtlich gesichert – auch um eventuelle Entschädigungsansprüche gegen die Stadt Wuppertal zu vermeiden. Bebauungspläne, die nur Festsetzungen gem. § 9 (2a) BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 1130 – Friedrich-Ebert-Straße / südl. Treppenstraße – wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die zukünftig zulässigen Nutzungen nur unwesentliche Auswirkungen auf die Öffentlichkeit haben werden. Eine Bürgerversammlung hat darüber hinaus bereits im Jahr 2006 für den Bebauungsplan Nr. 1083V stattgefunden. Diese Ergebnisse sollen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2009
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2009
Rechtskraft	3. Quartal 2009

Anlagen

Anlage 01 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Dringlichkeitsentscheidung

Da für das Vorhaben eine Bauvoranfrage vorliegt, die zeitnah zu bescheiden ist, muss als Grundlage für die Zurückstellung gem. § 15 BauGB der Aufstellungsbeschluss vorliegen. Bei der regulären Sitzungsreihenfolge könnte der entsprechende Beschluss erst am 26. August durch den Ausschuss Bauplanung gefasst werden. Daher soll die Vorlage für den Bebauungsplan Nr. 1130 in einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Gemeindeordnung NRW beschlossen werden.

Wuppertal, den 04.07.2007

Kühme
Bezirksbürgermeisterin Elberfeld- West

Dr. Hindrichs
Bezirksvertreter