

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.04.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0332/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.05.2010	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
05.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
11.05.2010	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
Bebauungsplan Nr. 1155 - Berliner Str. / Bredde - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1155 – Berliner Str. / Bredde – umfasst den nördlichen Bereich der Berliner Str. und der Str. Rauer Werth, östlich der Straße Kleiner Werth, südlich der Straße Bredde und westlich der Färberstr., wie in Anlage 01 dargestellt.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1155 – Berliner Str. / Bredde - wird gem. § 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Baublock im Bereich Bredde grenzt unmittelbar östlich an das Zentrum von Barmen und unterliegt daher hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandel einem gesondert zu betrachtenden Planerfordernis. Im Regionalen Einzelhandelskonzept liegt der Bereich

außerhalb des Hauptzentrums direkt angrenzend an der festgelegten Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches. In der Vergangenheit gab es einen aus städtebaulicher Sicht hoffnungsvollen Ansatz einen städtebaulichen Magneten für die östliche Barmer City mit dem Projekt Wupperhöfe zu platzieren, der jedoch nicht realisiert werden konnte. Im Einvernehmen mit dem Eigentümer wurde statt dessen über eine Planungsvereinbarung eine sukzessive Aufwertung ´in kleinen Schritten` vereinbart, die u.a. auch einen ALDI-Markt als Nahversorger für das angrenzende Wohngebiet vorsah. Dabei war zu dem Zeitpunkt bereits absehbar, dass eine weitere Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen zu einer unerwünschten Häufung in unmittelbarer Nähe zum Zentrum führen würde.

Mit Vorliegen eines weiteren Antrages vom 26.06.2009 zur Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück des ehemaligen ARAG-Hauses Berliner Str. Nr. 23 wurde daher per Dringlichkeitsbeschluss am 17.07.2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1069 Bredde/Berliner Str. gefasst, um eine Zurückstellung des Bauantrages veranlassen zu können, da der Antrag ansonsten auf Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB möglicherweise genehmigungsfähig gewesen wäre. Bewusst wurde der Dringlichkeitsbeschluss hinsichtlich der planungsrechtlichen Bewertung offen gehalten, da einzelhandelsrelevante Aussagen zur Nahversorgung für den Bereich noch nicht in hinreichendem Maße vorlagen.

Zwischenzeitig wurde am 06.08.09 direkt neben dem bestehenden Aldi-Standort der Neubau eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter mit ca. 2.200 qm) auf dem Grundstück Bredde 26-28 angefragt. Eine damit zu befürchtende Agglomeration würde zu einer unerwünschten räumlichen Konzentration und damit zu einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage führen. In dem bestehenden Aldimarkt wird eine ausreichende Versorgung für das angrenzende Wohngebiet gesehen, weitere Ansiedlungen von Einzelhandel würden nicht zu einer Attraktivitätssteigerung der Barmer-City beitragen, sondern vielmehr weitere schädliche Kaufkraftabflüsse nach sich ziehen.

Alleiniges Ziel des aktuellen Planverfahrens ist daher die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung auf Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und mittlerweile vorliegender Strukturdaten für den Einzelhandel in Barmen. Durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel soll gem. § 9 Abs. 2a BauGB die Erhaltung bzw. Entwicklung des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches gewährleistet werden. Die ansonsten nach § 34 BauGB gewünschten gewerblichen bzw. mischgebietsverträglichen Nutzungsarten nach BauNVO sollen weiterhin zugelassen werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen sollen zunächst unverändert bleiben. Im Hinblick auf das nunmehr eingeleitete Bebauungsplanverfahren, das gem. 9 Abs. § 2a BauGB lediglich nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen ausschließt und damit nur einen Teilbereich der in der FNP Darstellung festgelegten Zweckbindung Sondergebiet Einzelhandel umfasst, steht dem Entwicklungsgebot gem. § 5 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht entgegen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit gering sind. Von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung soll nach Ablauf der Zurückstellung Gebrauch gemacht werden. Das Bauleitplanverfahren soll daher zu dem Zweck zügig durchgeführt werden.

Für den Fall, dass sich die Notwendigkeit einer städtebaulichen und stadtstrukturellen Nachsteuerung ergibt, die über den Regelungsumfang des § 9 Abs. 2 a BauGB hinausgeht, kann jederzeit gezielt mit einem anderen Verfahren eingegriffen werden. Möglichen weiterführenden stadtgestalterischen Steuerungsbedarfen, wie sie bereits im Dringlichkeitsbeschluss zum Planverfahren Nr. 1069 beschrieben wurden, kann jederzeit gezielt im eintretenden Bedarfsfall mit dem bereits bestehenden Planverfahren entsprochen

werden. In dem Zusammenhang kann mit der Fortführung des ursprünglichen Verfahrens bzw. der Einleitung eines neuen Verfahrens die Frage der Anpassung der Flächennutzungsplanung neu thematisiert werden. Im Zuge der Abwägung ist zu überprüfen, ob sich eine SO-Einzelhandel-Darstellung überhaupt noch in den städtebaulichen Kontext einfügt. U.U. ist die bestehende Darstellung SO-Einzelhandel durch eine neu festzulegende Darstellung zu ersetzen.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss III. Quartal 2010

Satzungsbeschluss IV. Quartal 2010

Rechtskraft IV. Quartal 2010

Anlagen

Anlage 01: Geltungsbereich

Anlage 02: Darstellung potentieller Einzelhandelsnutzungen