

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.01.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0006/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.02.2011	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
16.02.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Die zulässigen baulichen Nutzungen für den Bereich südwestlich der Straße Unterkirchen sollen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck durch Festsetzungen des Bebauungsplanes näher bestimmt werden.

Beschlussvorschlag

1. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen - wird um das Grundstück Unterkirchen Nr. 7, die östlich daran angrenzende Freifläche und das Grundstück Unterkirchen Nr. 13 - wie in Anlage 03 näher kenntlich gemacht - reduziert.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1158 - Gewerbegebiet Unterkirchen – gem. § 3 Abs. 1 BauGB, für den Geltungsbereich südwestlich des von der Berghäuser Straße abzweigenden Abschnittes der Straße Unterkirchen - wie in Anlage 03 näher kenntlich gemacht -, wird beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i. Verb. m. § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück Unterkirchen Nr. 23 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zoofachmarktes (ohne Verkauf von lebenden Tieren) mit Tierfutteranteil im Sortiment gestellt. Die Größe der Verkaufsfläche beträgt insgesamt 550 m². Das Vorhaben war nach dem § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entsprach zum Zeitpunkt der Beurteilung einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit des Vorhabens war daher gem. § 34 BauGB gegeben, da in Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe bis 800 m² Verkaufsfläche (Grenze zur Großflächigkeit) prinzipiell zulässig sind. Die Einzelfallprüfung hatte zum Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Die Genehmigung wurde daher erteilt.

Das Antragsgrundstück befindet sich südlich und damit jenseits der im regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für das Bergische Städtedreieck vom 25.08.2006 festgelegten konsensfähigen Erweiterungszone für das Nebenzentrum Cronenberg, dass als zentraler Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches zu definieren ist. Die konsensfähige Erweiterungszone erstreckt sich bis zu dem Abschnitt der Straße Unterkirchen, der von der Berghauser Straße in nordwestliche Richtung abzweigt. Es handelt sich bei dem Antragsgrundstück insofern um einen so genannten nicht integrierten Standort. (Konsensfähig bezieht sich darauf, dass vor der landesplanerischen Abstimmung mit den Nachbargemeinden Einvernehmen über die Erweiterungszone hergestellt wurde.)

Die positive Entscheidung zugunsten des beantragten Vorhabens gibt Anlass, die weitere Entwicklung des gewerblich genutzten Bereiches südwestlich der Straße Unterkirchen im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen planerisch klarstellend zu behandeln. Die städtebauliche Zielsetzung besteht darin, Zentralitätsteigerungen an diesem Standort im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Nebenzentrum Cronenbergs, vorsorglich zu verhindern. Aus diesem Grunde wird durch einen Bebauungsplan im Sinne des § 9 Abs. 2a BauGB Einfluss auf die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen genommen. Die zu treffenden Festsetzungen orientieren sich an den Zielsetzungen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Bergische Städtedreieck und den dort enthaltenen Sortimentslisten.

Nach der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss wurde von einem Bürger eine Stellungnahme vorgebracht. In dieser Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Grundstück Unterkirchen Nr. 7 um ein Wohngrundstück handelt, welches nicht mit einer gewerblichen Nutzung im Zusammenhang steht. Es sei auch nicht beabsichtigt hier Strukturveränderungen vorzunehmen. Insofern werde ange-regt, das Grundstück Unterkirchen nicht als gewerbliches Grundstück zu behandeln und folglich nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erfassen. Dieser Anregung wird gefolgt. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich daher künftig auf die Bereiche, die gewerblich genutzte Baustrukturen bzw. räumliches Umnutzungspotenzial für Einzelhandelsnutzungen beinhalten und wird um das Grundstück Unterkirchen Nr. 7, die östlich daran angrenzende Freifläche und das Grundstück Unterkirchen Nr. 13 reduziert.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Offenlegung	II. Quartal 2011
Satzungsbeschluss	III. Quartal 2011
rechtsverbindlich	III. Quartal 2011

Anlagen

- 01 Begründung zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 02 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 03 Übersichtsplan
- 04 Übersicht REHK