

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **Bebauungsplan Nr. 1155**

- Berliner Str. / Bredde -

## **Begründung**

- Satzungsbeschluss -

Juli 2011

# Inhaltsverzeichnis

<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>3</b>
2.1. Anlass der Planung	3
2.2. Entwicklungsziele	3
<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>6</b>
3.1. Landes- und Regionalplanung	7
3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck	7
3.3. Flächennutzungsplan	8
3.4. Bebauungspläne	8
<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
4.1. Städtebauliche Situation	9
4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)	9
4.3. Naturbelange	10
<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>11</b>

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1155 Berliner Str. / Bredde – umfasst den Baublock nördlich der Berliner Str. und der Str. Rauer Werth, südlich der Straße Bredde und westlich der Färberstr., der räumlich und funktional im Zusammenhang steht.

## **Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **2.1. Anlass der Planung**

Mit Vorliegen eines Antrages vom 26.06.2009 zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit Bäckereifiliale und 86 Stellplätzen auf dem Grundstück Berliner Str. 23 (ehemaliges ARAG-Haus) neben dem bereits bestehenden ALDI-Markt wurde am 17.07.2009 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1069 Bredde/Berliner Str. per Dringlichkeitsbeschluss 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 Einzelhandelsituation für den Bereich noch nicht in hinreichendem Maße vorlagen.

Mit Bescheid vom 27.07.2009 wurde der Antrag gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 27.07.2010 zurückgestellt, weil zu befürchten war, dass im Falle einer Realisierung des Bauvorhabens die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde. 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 von Angeboten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen, die sich einerseits nachteilig auf die Sicherung und den Ausbau der wohngebietsbezogenen Nahversorgung, sowie insbesondere auf die Entwicklung der betroffenen Zentralen Versorgungsbereiche auswirkt, andererseits lässt der mit der Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen einhergehende Zentralitätsgewinn Störungen der bestehende Zentrenstruktur im Wuppertaler Osten erwarten. Die in Rede stehenden Grundstücke sind Bestandteil eines der Barmer Innenstadt vorgelagerten, ehemals durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiches. Der bestehende Aldimarkt übernimmt Nahversorgungsfunktionen für das angrenzende Wohngebiet. Aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht ist das Quartier auf Grund seiner zwischenzentrischen Lage zur Barmer Innenstadt und dem Stadtbezirkszentrum von Oberbarmen sowie der bestehenden stadt- und verkehrstrukturellen Situation nicht geeignet, über die Nahversorgung hinausgehende zentrale Versorgungsfunktionen zu übernehmen. Aufgrund des aktuell bestehenden Umnutzungsdrucks wurde das Verfahren 1155 mit Aufstellungsbeschluss am 05.05.2010 beschlossen, um im Vorgriff auf das „Hauptverfahren“ Nr 1069 dem offensichtlich dringlichen Steuerungsbedarf im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nachzukommen.

### **2.2. Entwicklungsziele**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich gewerbliche Restnutzungen, ein Autohaus, Dienstleister und sonstige Mischnutzungen. Zielsetzung des Planverfahrens ist daher die weitere rechtssichere Entwicklung dieses derzeit durchmischten Areals. Der Spielraum für zukünftige

Nutzungen und wirtschaftliche Betätigungen soll dabei so weit wie möglich gefasst werden. Die Zulässigkeit von gewerblichen, nicht störenden Nutzungen und Dienstleistungen, soll daher wie bisher – bis auf den Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – ausnahmslos gegeben sein.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 durch den § 9 Abs. 2a BauGB die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (gem. § 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.

Zweck von Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 2a BauGB ist es, Voraussetzungen zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche zu schaffen und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Daher sind lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von (Einzelhandels-) Nutzungen möglich und erforderlich. Diese Festsetzungen haben das Ziel, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern bzw. Entwicklungspotenziale für die Zentren zu sichern. Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche wird im Wesentlichen von Art, Umfang und Sortimentsstruktur des jeweiligen Einzelhandelsangebotes bestimmt.

Um einerseits die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten und andererseits jedoch die erforderliche Steuerung des Einzelhandels vorzunehmen zu können, sollen für den Verfahrensbereich nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB – Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel – getroffen werden. Die im Rahmen dieses Verfahrens getroffenen Festsetzungen sind daher unter Berücksichtigung des Ziels der Planung erforderlich und verhältnismäßig.

Anknüpfend an die oben dargestellte generelle Zielsetzung für den Planbereich soll das aktuelle Planverfahren die Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes und mittlerweile vorliegender Strukturdaten für den Einzelhandel in Barmen rechtsverbindlich regeln. Daher sind Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von bestimmten Einzelhandelsnutzungen bzw. Sortimenten notwendig. Konkret soll im vorliegenden Planverfahren durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gem. § 9 Abs. 2a BauGB die Erhaltung bzw. Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit der Entscheidung von den Möglichkeiten des § 9 Abs. 2 a BauGB Gebrauch zu machen, wird ein hohes Maß an planerischer Zurückhaltung geübt. Die ansonsten nach § 34 BauGB gewünschten gewerblichen bzw. mischgebietsverträglichen Nutzungsarten nach BauNVO sollen weiterhin zugelassen werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich ein Sondergebiet Einzelhandel dar. Diese Zielsetzung konnte im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes nicht bestätigt werden, sodass die Sondergebietsfläche weder dem Zentralen Versorgungsbereich Barmen, noch dessen potenzieller Erweiterungszone zugeordnet wurde. Gleichwohl soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung 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 ohne Sortimentsbeschränkung umfasst, steht dem Entwicklungsgebot gem. § 5 Abs. 1 BauGB grundsätzlich nicht entgegen. Die Frage, inwieweit der Planbereich und angrenzende Flächen -insbesondere vor dem Hintergrund der Darstellung im Flächennutzungsplan- ggf. zukünftig eine das Barmer Zentrum ergänzende Funktion als Standort für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevante Sortimenten wahrnehmen kann, ist somit u. a. Gegenstand des Bauleitplanverfahrens Nr. 1069.

Die unmittelbare Nähe zum Barmer Zentrum gebietet eine besondere Sorgfalt hinsichtlich des Einsatzes von Steuerungsinstrumenten für Einzelhandelseinrichtungen im allgemeinen

und für nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandelsangebote im Besonderen. Daher ist die Planrechtschaffung unmittelbar abgeleitet aus Erkenntnissen in der Auseinandersetzung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept und dessen Vorgaben für die räumlich-funktionale Entwicklung des Einzelhandels und der Zentren im Raum Barmen.

Im Rahmen einer 2008 durchgeführten Aktualisierung der Datenbasis des Regionalen Einzelhandelskonzeptes<sup>1</sup> für das Bergische Städtedreieck wurde für den Stadtbezirk Barmen beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln eine Verkaufsfläche von 28.665 qm festgestellt. Die Flächenausstattung dieser Branche pro Einwohner erreicht in Barmen mit 0,44 qm den Spitzenwert in Wuppertal. Der Vergleichswert für die Stadt Wuppertal insgesamt beläuft sich demgegenüber nur auf eine Größenordnung von 0,32 qm VKF/ EW. Von den ermittelten 28.665 qm Verkaufsfläche beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln im Stadtbezirk Barmen entfallen 5.345 qm (18,6 %) auf die beiden Zentralen Versorgungsbereiche, Innenstadt Barmen und Unterbarmen. Die übrigen Standorte innerhalb des Stadtbezirks vereinigen eine Verkaufsfläche von 23.320 qm (81,4 %) in dieser Branchen-Gruppe auf sich. Die Versorgungssituation insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird wesentlich von der räumlichen Zuordnung der Angebote zu den Wohnbereichen bestimmt. Die Standortstruktur außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zeichnet sich einerseits durch ausgeprägte Tendenzen zur Agglomerationsbildung (Unterdörnen, Hatzfelder Str./ Märkische Str.) und andererseits durch eine autokundenorientierte Standortwahl (Carnaper Str./ Schützenstr./ Hatzfelder Str.) aus. Wohnortbezogene Standorte sind in den letzten Jahren vielfach aufgegeben worden wie z. B. im Bereich Rott (u. a. Schliessung des ALDI-Marktes, Eichenstraße und des REWE Marktes, Eschenstraße). Dadurch wurde die wohnortbezogene Nahversorgung im Stadtbezirk erheblich geschwächt.<sup>2</sup> Aber auch die Innenstadt von Barmen, die innerhalb der Wuppertaler Zentrenstruktur mittelzentrale Funktionen ausübt, ist in dieser Branche durch Betriebsschliessungen betroffen (Schliessung des ALDI-Marktes, Pannewiese und des Plus Marktes, Zwinglistrasse). Derzeit sind in der Barmer Innenstadt 3.175 qm Verkaufsfläche beim Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, die sich auf zwei Magnetbetriebe (EDEKA Markt, Werth, im Obergeschoss der Barmer Strauss Filiale und der Rewe Markt Werth/ Rudolf-Herzog-Str.) sowie Randsortimenten in anderen Einzelhandelsbetrieben und das Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger) verteilen. Auch für den Branchenmix eines Zentrums mit mittelzentralen Funktionen sind Angebote mit Nahrungs- und Genussmitteln in größerem Umfang notwendig. Einerseits übernehmen sie wichtige Frequenzbringerfunktion für die jeweilige Geschäftslage, in der sie lokalisiert sind. Andererseits nehmen sie auch Nahversorgungsfunktionen für die im engeren und weiteren Innenstadtbereich Wohnenden wahr. Mit dem Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich soll sowohl einer weiteren Ausdünnung der wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtbezirk entgegengewirkt werden, als auch ein Mindestangebot dieser Branche und damit ein funktionsfähiges Angebotspektrum in der Innenstadt von Barmen gesichert werden.

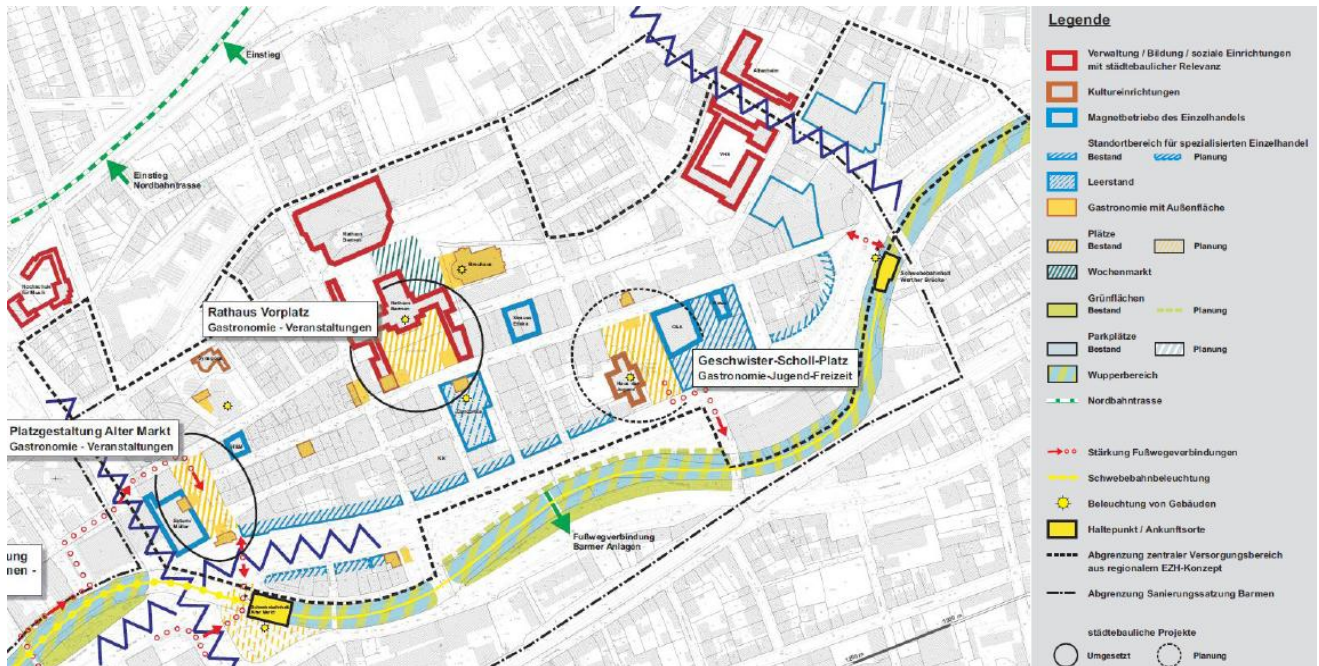
Die Zukunft der Barmer Innenstadt wird seit 2009 intensiv in einer Arbeitsgruppe aus den Interessengemeinschaften des Einzelhandels in Barmen, der Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid, der Wirtschaftsförderung, der Verwaltung, sowie weiterer relevanter Akteure diskutiert. Neben der Herausbildung der sogenannten „Kulturachse“<sup>3</sup> spielt die Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes eine wesentliche Rolle. Erste konkrete Massnahmen und Projekt werden umgesetzt. So wird seit 2010 ein aktives Citymanagement betrieben, dass u. a. die Bildung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft in der Innenstadt initiieren soll. Diese Aktivitäten gilt es mit entsprechender Planungssicherheit zu versehen und durch den zielgerichteten Einsatz der Bauleitplanung zu flankieren.

<sup>1</sup> Hierbei handelt es sich um eine Vollerhebung sämtlicher Betriebe und Verkaufsflächen des Einzelhandels in den Städten Wuppertal, Remscheid und Solingen, die seitens der BBE, Köln, durchgeführt wurde.

<sup>2</sup> Vgl. weiterführend zur Nahversorgungssituation in Barmen: Kasemann, C.: Nahversorger auf dem Rückzug. Westdeutsche Zeitung -WZ- vom 17.09.2010; Melneczuk, S.: Rückzug der Nahversorger: Wuppertaler schlagen Alarm. Wz vom 20.04.2009

<sup>3</sup> Aufbauend auf den Projekten der Regionale 2006 soll die Integration von Innenstadt, vorhandenen Kultureinrichtungen und der Wupper verbessert werden.

Strukturschwächen des Einzelhandelsangebotes in der Innenstadt von Barmen zeigen sich im Bereich Oberer Werth zwischen Berliner Str. und Rudolf Herzog Str., sowie am südlichen Innenstadtrand entlang der Straße Höhne. Leerstände und Trading-down Prozesse prägen die Situation in diesen Geschäftslagen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist es notwendig Nachfrage nach Einzelhandelsflächen für zentrerelevante Sortimente gezielt in die Barmer Innenstadt - und speziell die durch strukturelle Defizite gekennzeichneten Geschäftslagen - zu lenken, um die Tragfähigkeit erforderlicher Investitionen in Gebäude und Geschäftslokale sicher zu stellen.



Karte: Entwicklungsziele für den Zentralen Versorgungsbereich Barmen

Vor diesem stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Hintergrund ist das beantragte Vorhaben zu bewerten. Der beantragte großflächige Einzelhandelsbetrieb würde aus o.a. Gründen nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich der Barmer City bzw. der unmittelbaren Randlagen führen. Vielmehr sind die negativen Folgen des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel insbesondere im Stadtbezirk Barmen besonders ausgeprägt erkennbar. Nachdem sich verschiedene Anbieter aus den bestehenden Geschäftslagen zurückgezogen haben und z.T. auf autokundenorientierte Randlagenstandorte ausgewichen sind, gibt es in vielen Quartieren des Stadtbezirks keine intakten Nahversorgungsstrukturen mehr. Die Ansiedlung weiterer Angebote mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich Bredde würde die Möglichkeiten, zukünftig eine intakte Nahversorgung im Barmer Cityumfeld wiederherzustellen bzw. aufrecht zu erhalten, weiter einschränken. Dies würde den Prozess weiter zunehmender dauerhafter Leerstände in den wohnortnahen Innenstadtlagen weiterhin zur Folge haben. Das bereits bestehende räumliche Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage im Stadtbezirk würde sich weiter verstärken. Vor dem Hintergrund der eingetretenen negativen Entwicklung zunehmender Einrichtungen im low-budget-Bereich ist aus städtebaulicher Sicht eine angemessene planungsrechtliche Steuerung erforderlich, um der Tendenz des zunehmenden trading-down-Effektes entgegenzuwirken.

## Planungsrechtliche Situation

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht noch immer überwiegend einem Misch- bzw. Gewerbegebiet im Sinne der §§ 6 und 8 BauNVO. Auch wenn die Darstellung eines SO im FNP zwischenzeitig eine Abkehr zu einer höherwertigeren Nutzung zum Ziel hatte, das jedoch nicht zur Realisierung geführt werden konnte. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben. In Misch- oder Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 m<sup>2</sup> (Grenze zur Großflächigkeit) prinzipiell zulässig, so dass entsprechend von einer Zulässigkeit des hier beantragten Discounters auszugehen ist.

Die im folgenden durchgeführte umfassende Untersuchung des Planungsbereichs hat zum Ergebnis, dass die Planrechtsetzung, die Festsetzungen über die Steuerung des Einzelhandels hinaus trifft, aus städtebaulichen Gründen derzeit nicht erforderlich ist und jederzeit mit dem Hauptverfahren Nr. 1069 fortgeführt werden kann. Die weitere Entwicklung des Grundstücks ist daher ausreichend durch die Zulässigkeitsvoraussetzungen der §§ 34 BauGB abgedeckt. Entsprechende Regelungen können folglich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### **3.1. Landes- und Regionalplanung**

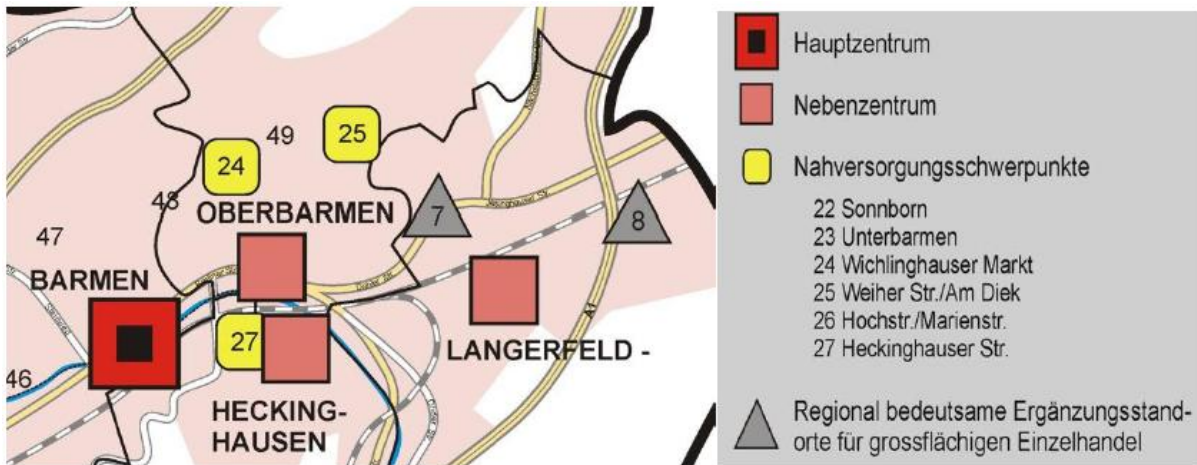
Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

### **3.2. Regionales Einzelhandelskonzept Bergisches Städtedreieck**

Das von den Räten der Bergischen Städte beschlossene Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) stellt ein Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar. Es konkretisiert u. a. die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen bzw. kommunalen Ebene, indem es die zentralen Versorgungsbereiche festlegt. Darüber hinaus werden anhand der konkreten örtlichen Verhältnisse in den drei Städten die zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgelegt. Damit sind die Grundlagen für eine raum- und sortimentsbezogene Steuerung des Einzelhandels auf der Ebene der Bauleitplanung gegeben.

Oberstes Ziel dieses Konzeptes ist die Sicherung der bestehenden Zentrenstruktur und damit insbesondere die Stärkung und der Ausbau der zentralen Versorgungsbereiche. Dazu wurden die verschiedenen Versorgungsstandorte als Hauptzentren, Nebenzentren und Nahversorgungsschwerpunkte eingestuft und bestehende Fachmarktstandorte ermittelt und deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeit beschrieben. Die für den Planbereich relevanten Versorgungsstandorte sind aufgrund der räumlichen Nähe das fußläufig erreichbare Hauptzentrum Barmen sowie das Stadtbezirkszentrum von Oberbarmen.

Der Baublock liegt ausserhalb des zentralen Versorgungsbereiches, so dass neben einer ergänzenden Funktion für nicht-zentrenrelevante Angebote hier lediglich eine begrenzte Nahversorgungsfunktion wahrgenommen werden kann. Letztere wird bereits von dem bestehenden Aldi- Markt für die in fußläufiger Entfernung in der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Wohnenden wahrgenommen.



Karte: Zentrenstruktur Wuppertal -Ost

### 3.3. Flächennutzungsplan

Im seit dem 17.01.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird die Fläche dieses Bebauungsplans im westlichen Teil des Baublockes immer noch als Gewerbegebiet und im östlichen Teil als Mischgebiet dargestellt. Mittig, im Bereich des bestehenden Aldi-Marktes und der beantragten bzw. angefragten Einzelhandelsprojekte, besteht - resultierend aus dem nicht realisierten Wupperhöfe-Projekt<sup>4</sup>- nach wie vor die Sondergebietsdarstellung „Einzelhandel“ ohne Sortimentsbeschränkung. Diese Zielsetzung ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse des regionalen Einzelhandelskonzeptes dahingehend zu modifizieren, dass eine Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich nicht mit der Sicherung einer wohnortbezogenen Nahversorgung und einer Stärkung der vorhandenen Zentren vereinbar ist. Offen ist jedoch zur Zeit die Option, den in Rede stehenden Bereich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu nutzen. Erst für den Fall, dass auch diese Nutzungsmöglichkeit nicht zum Tragen kommt, besteht Berichtigungsbedarf für den Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan hat darüber hinaus für einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Kennzeichnung von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen vorgenommen. Die fachliche Kurzbewertung im Erläuterungsbericht des FNP weist auf erhebliche Bodenbelastungen hin. Weiterhin ist der Verlauf des Mühlengrabens dargestellt. Insofern sind u. U. wasserrechtlichen Vorgaben bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten.

### 3.4. Bebauungspläne

Derzeit ist der Planbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die ursprünglich eingeleiteten Bebauungspläne Nr. 729 und 1043 V (Projekt Wupperhöfe) konnten keine Rechtskraft entfalten. Es hat sich bei der jeweiligen Planerstellung gezeigt, dass eine Reglementierung äußerst schwierig durchzusetzen ist und nur unter aktiver Mitwirkung der Eigentümer durchzusetzen sein wird. Daher wurde der Weg eines behutsamen planerischen Einschreitens gewählt, bei dem Investitionen so weit wie möglich positiv begleitet werden sollen und nur im Falle möglicher städtebaulicher Fehlentwicklungen gegengesteuert werden soll. Diese Voraussetzungen sind in dem vorliegenden Verfahren gegeben. Zu diesem Zweck wurde bereits das Verfahren Nr. 1069 mit Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2004 eröffnet, um jederzeit über ein Steuerungsinstrument zu verfügen. Ein weiterer Aufstellungsbeschluss erfolgte am 17.07.2009, um die Erneuerung der ursprünglichen Beschlussfassung wiederherzustellen. Mit dem Instrument des § 9 Abs. 2a BauGB hat es der Gesetzgeber mittlerweile ermöglicht,

<sup>4</sup> Mit dem Wupperhöfe- Projekt sollten 2001 wesentliche Teile des Planbereichs mit einem Themenzentrum für die Bereiche Gesundheit, Kultur, Medien, Unterhaltung -ergänzt durch themenbezogene Einzelhandelsangebote- architektonisch anspruchsvoll bebaut werden.



dass nunmehr ausschließlich der Ausschluss von Einzelhandel als eigenständiges Verfahren abgehandelt werden kann.

## **Bestandsbeschreibung**

### **4.1. Städtebauliche Situation**

Der Bezirk ist zwar mittlerweile als klassischer gewerblicher Standort aufgegeben, jedoch bestehen bis heute gewerbliche Reststrukturen, die nach wie vor Restriktionen für einen gewünschten städtebaulichen Wandel für höherwertigere Nutzungen nach sich ziehen. Zumindest in Teilbereichen ist bereits eine bauliche Aufwertung vollzogen worden, bspw. die gestalterisch ansprechenden Backsteingebäude im rückwärtigen Bereich des Peugeot-Autohauses. Die Ansiedlung der Aldinutzung in einem sheddach-geprägten Gebäude ist eher das Ergebnis eines Kompromisses für einen weiteren, seitens des Eigentümers ursprünglich in Aussicht gestellten, schrittweisen Umbau des Baublockes. Im funktionalen städtebaulichen Zusammenhang ist die Nähe zur Barmer Innenstadt mit einer möglichen Verbindung zu dem benachbarten MK-Gebiet zu beachten. Zwischenzeitig sollte mit der Planung zum Sondergebiet eine höherwertigere Nutzung etabliert werden, die die Anbindung an die Innenstadt hätte entscheidend beflügeln können. Nach dem Scheitern der Ansiedlung gilt es nunmehr den Bereich behutsam an einer allmählichen Entwicklung teilhaben zu lassen und negative Einflüsse städtebaulich regulierend abzuwehren. Dazu gehört die Verhinderung einer Zunahme unerwünschter Ansiedlungen weiterer Märkte im Baublock. Es ist zu befürchten, dass damit eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden wäre, die zu einem weiteren Kaufkraftabfluss aus der Barmer Innenstadt und anderen betroffenen Zentren sowie zu einer Gefährdung der wohnortbezogenen Nahversorgung führen würde.

### **4.2. Technische Infrastruktur (Verkehr, Entwässerung)**

#### Verkehr:

Grundsätzlich ist das Plangebiet an das öffentliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Von der stark befahrenen B 7 aus ist nach erfolgtem Ausbau eine direkte Zufahrt in den Baublock lediglich in Fahrtrichtung Innenstadt möglich. Die rückwärtige Zufahrt in den Baublock ist über ein Einbahnstrassensystem mit Mischverkehrsflächen geregelt, um die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete zu entlasten. Das in fussläufiger Nähe zur Barmer Innenstadt gelegene Plangebiet ist aufgrund der Zentralität an alle Busverbindungen und der Schwebebahn damit sehr gut an das Netz des ÖPNV angeschlossen.

#### Entwässerung:

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Ein Schmutzwasserkanal verläuft parallel zum Mühlengraben. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den durch den Baublock verlaufenden verrohrten Mühlengraben, der als Regenkanal angesehen werden kann. Als Planungsziel im Hauptverfahren 1069 ist beabsichtigt diesen nach Möglichkeit zumindest in Teilen offenzulegen, sofern die rechtlichen Möglichkeiten bestehen.

#### Altlasten:

Bodenbelastungen sind teilweise in vorhandenen Aufschüttungen und Böden auf ehemaligen Standortbereichen von Pressen und Ziehbanken vorhanden. Teilweise sind auch im Grundwasser erhöhte Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen worden. Aufgrund der Überbauung und Versiegelung der derzeitigen Geländeoberfläche in Verbindung mit einer Ableitung des Niederschlagswassers sind jedoch keine weiteren Schadstoffeinträge bzw. Schadstoffverlagerungen durch versickernde Niederschläge zu erwarten. Da weiterhin der Direktkontakt Boden-Mensch unterbunden wird, ist von keinen gesundheitlichen Risiken auszugehen. Etwaiger weiterer Untersuchungsbedarf in den bekannten Bereichen wird im Zuge des

Hauptverfahrens 1069 abschließend bzw. in den Bauantragsverfahren im üblichen Rahmen eingefordert. Bei Bodeneingriffen ist zu berücksichtigen, dass erhöhte Entsorgungskosten anfallen können, da eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des Bodenaushubs zu gewährleisten ist

Eine Veranlassung zur Kennzeichnung von dringenden Verdachtsgebieten besteht nicht.

### **4.3. Naturbelange**

In dem weitgehend versiegelten Gebiet sollen im Hauptverfahren 1069 Einzelfestsetzungen erfolgen, die an der Stelle nicht Gegenstand der Planung sein sollen. Daher erfolgt an dieser Stelle lediglich der textliche Hinweis auf vier ursprünglich vorhandene Brunnen, die z.T. mittlerweile überbaut sind. Weiterhin soll der Hinweis auf die schwankenden Grundwasserstände erfolgen, die möglicherweise zu erhöhten baustatischen Anforderungen führen können.

## **Begründung der Planinhalte**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist ein konkreter Ansiedlungswunsch eines weiteren Lebensmitteldiscounters. Zurzeit sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Rechtslage (Beurteilung nach § 34 BauGB) Einzelhandelsbetriebe – auch mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten – zulässig. Daher besteht das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wuppertal (hier die Barmer Innenstadt und das Stadtbezirkszentrum von Oberbarmen) und der Sicherung von Entwicklungspotentialen für eine wohnortbezogene Nahversorgung im Stadtbezirk. Die Stadt Wuppertal verfolgt das Ziel, die gewachsenen Stadt(bezirks-)zentren zu erhalten und zu stärken. Die Abgrenzung dieser Versorgungszentren sind im Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) der bergischen Großstädte Wuppertal, Remscheid und Solingen niedergelegt. Eine Ansiedlung von weiterem zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel würde zu stadtstrukturellen Fehlentwicklungen führen.

Zur Sicherung und Entwicklung der bestehenden Versorgungsstrukturen sollen daher die im REHK aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche sowohl im Hinblick auf eine wohnortnahe Angebotsbereitstellung im Quartier als auch auf eine qualitätsvolle Angebotsverbesserung im Zentrum Barmen weiterentwickelt werden. Das bedeutet, dass die begrenzten Entwicklungspotentiale aktiv auf die im REHK ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche und Erweiterungszonen zu lenken sind. In diesen stadtentwicklungsplanerischen Gesamtkontext ist die vorliegende Planung einzuordnen. Um dem Regionalen Einzelhandelskonzept gerecht zu werden und einer weiteren Schwächung des Einzelhandelsbesatzes in den Wohnbereichen des Bezirks entgegenzuwirken bzw. künftig Neuansiedlungen in diesem Bereich zu befördern sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern und zu stabilisieren, ist es notwendig, Regelungen zur Steuerung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu treffen. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird somit folgerichtig in dem Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen (Planbereich A 1). In dem als A 2 bezeichneten Bereich soll der bestehende und auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigte Aldi planungsrechtlich gesichert werden. Dieser trägt mit seinem Kernsortiment im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente zur Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere bei. Bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche sollen dabei ausnahmsweise auch für andere als nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig sein.

Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist auch in Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen entlang der Berliner Straße und der Barmer Innen-

stadt zu sehen. Die Stadt Wuppertal hat und wird dort ein System von Bebauungsplänen zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickeln. Die Zulassung von weiteren nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in diesem Bereich würde somit auch die inhaltlichen Regelungen dieser Bebauungspläne – die nach wie vor die aktuellen städtebaulichen Ziele der Stadt Wuppertal darstellen – nachhaltig in Frage stellen.

## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.(vgl.: Ausführungen unter Punkt 3.3)