

# Stadt Wuppertal

Ressort Bauen und Wohnen

## **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 810 A – Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße -**

### **Begründung**

**- Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -**

**Mai 2012**

## **Begründung**

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 810 A – Uellendahler Straße/ Zamenhofstraße –

## **Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 810 A – Uellendahler Straße / Zamenhofstraße – gilt für den Bereich nordwestlich der Uellendahler Straße, westlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Paul-Löbe-Straße und südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Zamenhofstraße. Im Westen wird der Geltungsbereich durch den Zugang zum Friedhof, den Friedhof (ausschließlich der Flurstücke Nr. 544 und 545) und den Spielplatz, der im Nordwesten an die Zamenhofstraße anschließt, begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die 2. Änderung nicht verändert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf textliche Festsetzungen im Sondergebiet SO<sub>1</sub>.

## **Gebietsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Elberfelder Innenstadt zur Stadtrandlage. Es liegt an einer Hauptverkehrsader, der Uellendahler Straße, die von den nördlichen Siedlungsbereichen kommend in die Elberfelder Innenstadt führt.

Der Baubestand an der Uellendahler Straße hat innerstädtischen Charakter. Er ist zusammengesetzt aus Gewerbebetrieben, Gebäuden für den großflächigen Einzelhandel und Wohngebäuden. Insgesamt ist das Gebiet als eine über einen langen Zeitraum entstandene Gemengelage zu beschreiben, die in ihrer Grundstruktur funktionsfähig ist. Der Straßenraum an der Uellendahler Straße wird von Wohngebäuden verschiedener Zeitepochen geprägt. Auf dem Grundstück Uellendahler Straße 437 befindet sich ein Gebäude für die gewerbliche Nutzung.

Im nördlichen Bereich liegt das Grundstück mit der Ausweisung für großflächigen Einzelhandel, für das die 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden soll.

Grundsätzlich soll die Gesamtstruktur erhalten bleiben.

## **Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes**

Für das Sondergebiets SO<sub>1</sub> soll die textliche Festsetzung Nr. 9.1 geändert werden. An Stelle der Festsetzung:

„Das Gebiet ist als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“ festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Zulässig sind Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten. (Abgestellt auf die Begrifflichkeit des Gem. RdErl. zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass) vom 20.06.1996 wird der Begriff zentrentypisch durch den Begriff zentrenrelevant ersetzt).“

soll zukünftig gelten:

„Das Gebiet ist als „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Zulässig sind Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten

Sortimenten. (Abgestellt auf die Begrifflichkeit des Gem. Rd. Erl. zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) vom 22.09.2008 wird der Begriff zentrentypisch durch den Begriff zentrenrelevant ersetzt). *Ausnahmsweise kann Großhandel mit den ihm zuzuordnenden Dienstleistungen wie der dazugehörigen Distribution der Waren zugelassen werden. (§ 11 (3) BauNVO).*“

## **Begründung für die 2. Änderung**

### *Planrechtliche Voraussetzungen*

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 810 A bezieht sich auf das Grundstück Zamenhofstraße 21/ Uellendahler Straße 439 bis 441, auf dem, abgesehen von dem Grundstücksteil Uellendahler Straße 439 bis 441, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3, Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO festgesetzt ist.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wurden die großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetriebe auf Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Möbel-, Garten-, Bau- und Heimwerkermärkte und andere Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt, um städtebaulich negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsbereiche und das Zentrum Elberfeld im Sinne von Kaufkraftverlusten zu vermeiden. Lediglich einige städtebaulich verträgliche Randsortimente – auch zentrenrelevanter Art – (die in der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 im Einzelnen festgelegt sind) sind dabei zulässig.

Ziel der Festsetzung war einerseits, den damals hier ansässigen OBI-Baumarkt planrechtlich zu sichern, andererseits aber auch weitere städtebaulich verträgliche Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen.

### *Änderung der Rahmenbedingungen*

Durch Veränderungen der Angebotsstruktur u.a. im Baumarktsegment haben sich mittlerweile die Voraussetzungen für die Nutzbarkeit des Grundstückes verändert.

Der Standort des OBI-Baumarktes wurde mit der Errichtung des Hellweg-Baumarktes auf dem Grundstück Uellendahler Straße 212 aufgegeben und an der Steinbeck in größerer Ausführung angeboten. Hinzu kommt, dass sich aufgrund der Realisierung mehrerer größerer Baumärkte in Wuppertal das Grundstück an der Zamenhofstraße bisher im Baumarktsegment nicht mehr vermarkten ließ.

### *Aktuelle Problemlage auf dem Grundstück Zamenhofstraße 21/ Uellendahler Straße 439 bis 441*

U.a. aufgrund seiner Größe und seiner Lage in der „zweiten Reihe“ leidet das Grundstück seit Jahren an einer weitgehenden Leerstandssituation bzw. untergeordneten Nutzung der vorhandenen Gebäude.

Der Eigentümer bemüht sich seit Jahren, eine mögliche Nachfolgenutzung zu finden; er war hiermit aber bisher nicht erfolgreich. Diese Situation verursacht Kosten, u.a. für Regenwassergebühren, die den Eigentümer belasten.

Z.Zt. ist ein Teil des Gebäudes Zamenhofstraße 21 an einen Betrieb vermietet, der hier auf einem untergeordneten Teilbereich Leergutrücknahme-Automaten und – zubehör umsetzt. Dieser Betrieb kann nach den geltenden rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 810 A planrechtlich nicht zugelassen werden, da die ausgeübte Nutzung nicht von der im Bebauungsplan Nr. 810 A festgesetzten Einzelhandelsnutzung abgedeckt ist.

#### *Anlass und Ziel der Planung*

Der Eigentümer hat nun einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt, mit der Bitte, die festgesetzte Einzelhandelsnutzung um die Zulässigkeit einer Großhandelsnutzung zu erweitern, um für das Grundstück eine weiter reichende Nutzungsmöglichkeit zu erhalten und den ansässigen Betrieb bis zu einer dem Bebauungsplan Nr. 810 A entsprechenden Nachfolgenutzung am Standort halten zu können.

#### *Begründung für die Erweiterung der Nutzung der großflächigen Einzelhandels – und Handelsbetriebe um Großhandelsnutzung*

Zur Beurteilung der Frage, ob der auf dem Grundstück ansässige Betrieb von der im Bebauungsplan Nr. 810 A zulässigen Nutzung „großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe“ erfasst wird, wurden Recherchen durchgeführt. In einer gutachterlichen Stellungnahme wurden die Abgrenzung der Betriebsformen des Einzelhandels und des Großhandels dargelegt.

Nach der wissenschaftlichen Handelsbetriebslehre umfasst die institutionelle Definition von Unternehmen des Einzelhandels Unternehmen, die sich mit dem Absatz von Waren (Sachgütern) überwiegend an Letztverbraucher und – gebrauchter (Synonym: Endverbraucher und – gebrauchter) beschäftigen.

Davon unterscheidet sich die Definition von Großhandelsunternehmen, die sich mit dem Absatz von Waren (Sachgütern) und eventuell komplementären Dienstleistungen überwiegend an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Vertreter (inkl. Entsorger) oder gewerbliche Großverbraucher beschäftigen.

Nach der Definition des Einzelhandels und des Großhandels wurde das Unternehmen dem Großhandel zugeordnet und ist somit nach den derzeitigen Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Nutzung des vorhandenen Betriebes nicht bedenklich, da er keine städtebaulichen Spannungen auslöst, denn

eine Beeinträchtigung der umliegenden Versorgungsbereiche durch Abzug von Kaufkraft wird nicht verursacht,

eine Beeinträchtigung der angrenzenden wohnbaulichen Nachbarschaft durch Anliefer- oder sonstige Fahrverkehre auf der Zamenhofstraße ist als eher gering einzustufen. Der Nachweis ist überdies im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wird nur ein untergeordneter Teilbereich des Gebäudes genutzt.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine grundsätzliche Erweiterung der bisherigen Nutzungsmöglichkeit für großflächige Einzelhandels - oder Handelsbetriebe um die Nutzung von Großhandel ermöglicht werden kann und soll, sprechen die folgenden Erwägungen für eine grundsätzliche Ermöglichung des Großhandels.

Das im Bebauungsplan Nr. 810 A festgesetzte Sondergebiet SO<sub>1</sub> für großflächige Einzelhandels – und Handelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO kann grundsätzlich um eine Nutzung von Großhandel erweitert werden, weil die Rechtsprechung für die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO als besonderes Merkmal vorgibt, dass sich ein sonstiges Sondergebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden muss (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Insofern lässt die Strukturierung eines Sondergebietes spezielle Lösungen zu, mit denen eine einfache Umsetzung einer städtebaulichen Zielsetzung gefunden werden kann.

Im Hinblick auf die Einordnung in die Art der Nutzung und die zulässige Zweckbestimmung ist der Großhandelsbetrieb dem Einzelhandels – und sonstigen Handelsbetrieb nahe stehend, da es sich bei ihm ebenfalls um ein Handelsunternehmen handelt, mit dem Unterschied, dass der Großhandelsbetrieb seine Waren aber überwiegend nicht an Letztverbraucher veräußert, sondern an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter oder gewerbliche Vertreter oder Großverbraucher.

Daher sind die bei den großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Handelsbetrieben normalerweise zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsbereiche durch Abzug von Kaufkraft bei Großhandelsbetrieben eher nicht zu befürchten.

Allerdings sollte, da es im Bereich der Großhandelsnutzungen eine breite Spannweite unterschiedlichster Betriebstypen mit unterschiedlichen Störgraden gibt, jeweils im Einzelfall untersucht und entschieden werden können, ob der beantragte Betrieb am Standort verträglich ist. Hier ist vor allem im Einzelfall zu klären, ob der Betriebstyp mit den in seinem Zusammenhang zu erwartenden An- und Ablieferungsverkehren mit der Nachbarschaft des nördlich angrenzenden Wohngebietes an der Zamenhofstraße verträglich ist. Um hier einen hinreichenden Ermessensspielraum zu wahren, wird die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 ausdrücklich so formuliert, dass nur ausnahmsweise Großhandel zugelassen werden soll.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 27.0 sind auf der Stellplatzfläche des Sondergebietes mehrere Schallschutzwände gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Konzeption des Planes Nr. 810 A wurde so erstellt, dass bei einer Wiedernutzbarmachung des Gebäudes mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Bereich der Stellplatzfläche ein unterirdisches Parkhaus mit zusätzlichen Stellplatzflächen auf dem Parkdeck und aufstehenden Schallschutzwänden errichtet werden soll. Diese Schallschutzmaßnahmen, die in der Geräuschimmissionsprognose des Ing.- Büros für Akustik und Bauphysik Schwetcke & Partner vom 23.04.1996 im Einzelnen dargelegt und untersucht wurden, sind erforderlich, wenn das Grundstück durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb genutzt werden soll.

Da es im Einzelfall bei einer Handelsnutzung mit nur geringen Fahrverkehren möglich sein kann, dass der notwendige Schallschutz für die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke auch ohne die im Plan ausgewiesenen Schallschutzwände er-

reicht werden kann, soll in diesem Fall eine Befreiung von der Festsetzung ermöglicht werden können. Voraussetzung ist aber, dass der notwendige Schallschutz im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 810 A soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Voraussetzung hierfür ist, dass die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die allgemeinen Ziele des Bebauungsplanes bleiben bestehen. Nur für einen Teilbereich wird die Nutzungsart ausgeweitet. Die neu hinzu kommende Nutzungsmöglichkeit auf dem Grundstück des sonstigen Sondergebietes eröffnet dem Eigentümer die Möglichkeit, eine weitere Auswahl aus den handelsmäßigen Nutzungsangeboten unterbringen zu können, ohne die Umgebung über das bisher zulässige Maß hinaus zu belasten.

Somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.