

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:	05.06.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0319/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.06.2014	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
30.06.2014	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1205 - Märkische Str. / Hatzfelder Str. - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung anlässlich einer Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1205 – Märkische Str. / Hatzfelder Str. – umfasst die Grundstücke der drei Einzelhandelsmärkte südwestlich des Kreuzungsbereiches am Kreisel Märkische Str. / Hatzfelder Str. und wird westlich mit der Einfahrt zur Hausnr. 281 und südlich mit der Grundstücksgrenze Märkische Str. Nr. 277 begrenzt (siehe Anlage 01).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1205 – Märkische Str. / Hatzfelder Str. – wird für den unter 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Unterschrift

Jung

Begründung

Mit Antrag vom 14.04.2014 wurde die Frage nach der Zulässigkeit der Erweiterung eines bereits seit 2002 bestehenden Discounters von 799 qm auf 1.000 qm Verkaufsfläche für das Grundstück Märkische Str. Nr. 277 gestellt. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Regionalplan weist die Flächen als Gewerbe- und Industriegebiet aus.

Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben sind somit die Bestimmungen des § 34 BauGB. Sofern der Antragsteller die Verträglichkeit des Einzelhandelbetriebes mit den Zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde gemäß § 34 BauGB nachweisen kann, besteht grundsätzlich ein Genehmigungsanspruch für das Vorhaben.

Die heute vorhandenen, benachbarten Märkte wurden ursprünglich in ihrer Funktion als Nahversorger unter der Schwelle der Großflächigkeit (800qm) genehmigt. Ein Markt liegt mit der Verkaufsfläche nach inzwischen erfolgter Rechtsprechung (zwei angegliederten Backshops sind hinzuzurechnen) über 800 qm und ist somit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Vor dem Hintergrund möglicher negativer versorgungsstruktureller Auswirkungen bei weiterer Zunahme von Verkaufsflächenanteilen bleibt nur die Möglichkeit der Bestandsfestsetzung der Betriebe und der Erhalt des gewerblichen Standortes. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um weitere Expansionen in einer peripherer Lage entgegen zu steuern.

Aus regionalplanerischer Sicht basiert die Planungspflicht auf der Grundlage des Sachlichen Teilplanes Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan, insbesondere Ziel 8, wonach schädigende Auswirkungen von Einzelhandelsagglomerationen außerhalb von Siedlungsgebieten entgegenzuwirken ist.

Im Zuge der zurückliegenden Bescheidung der mittlerweile genehmigten Einzelhandelsmärkte wurde jeweils ein Regelungserfordernis geprüft, wobei man bisher zu der Auffassung gelangte, dass bis dato die Nahversorger insbesondere durch die angrenzende Siedlungsdichte der Wohnsiedlung „Am Stahlsberg“ ihre Berechtigung haben. Nunmehr ist jedoch durch veränderte Sortimentsvielfalt und vorgenommenen Betriebserweiterungen - letztlich bedingt durch veränderte Rechtsprechung - ein Versorgungsgrad festzustellen, der einen Regelungsbedarf erfordert.

Die Angebote der drei bestehenden Nahversorger gehen mittlerweile weit über den örtlichen Bedarf hinaus und zielen in der Hauptsache auf KFZ-Kunden ab. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist der Standort als nicht integriert zu bewerten. Die Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe mit der zunehmenden Sortimentsvielfalt schwächt nach heutigen Erkenntnissen die vorhandenen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Oberbarmen und Barmen. Somit ist eine weitere Expansion in die Großflächigkeit zu unterbinden. Eine rechtliche Legitimierung im Sinne des § 11 BauNVO würde dem Regionalen Einzelhandelskonzept zuwider laufen und würde daher die negativen Auswirkungen auf die Nebenzentren Barmen und Oberbarmen verstärken.

Hinzu kommt der Aspekt, dass die südlich angrenzende Firma am Standort weiter expandiert und von daher die potentiellen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin aufrecht zu erhalten sind. In dem Zusammenhang sind mögliche Auswirkungen aus der Störfallverordnung hinsichtlich beantragter Flächenerweiterungen im Zuge des Verfahrens zu prüfen.

Aufgrund umliegender Wohnbebauung bieten sich für den Gewerbebetrieb allenfalls noch auf der innerhalb des Plangebietes liegenden Fläche Erweiterungsmöglichkeiten, die nach dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt langfristig erhalten bleiben sollen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Steuerung der Einzelhandelsnutzungen sollen negative Einflüsse auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermieden werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen durch das Planverfahren keine zusätzlichen Kosten

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	2. Quartal 2014
Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2015
Satzungsbeschluss	3. Quartal 2015

Anlagen

Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich