

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Mirjam Kerkhoff 563 5429 563 8035 mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.11.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1949/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.11.2015	BV Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
03.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1227 - Hahnerberger Straße / westlich Görresweg - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Wuppertal.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1227 - Hahnerberger Straße / westlich Görresweg - erfasst einen Bereich westlich der Hahnerberger Straße (Grundstücke Hahnerberger Straße 83 bis 111) und östlich der Wohnbebauung Görresweg. Dies ist in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1227 - Hahnerberger Straße / westlich Görresweg - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB im Zusammenhang mit § 9 Abs. 2a 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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsrechtliche Situation und Planungsanlass

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans und wird daher nach § 34 BauGB beurteilt. Der Bereich wird als Mischgebiet eingestuft, was auch der Vorgabe durch den aktuellen Flächennutzungsplan entspricht. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird der Bereich als allgemeines Siedlungsgebiet dargestellt.

Mit Eingangsdatum vom 14.09.2015 wurde für den auf dem Grundstück Hahnerberger Str. 99 bis 101 befindlichen Discountmarkt ein Antrag auf Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 800 m² auf 1.023 m² gestellt. Vor dem Hintergrund, dass mit der Erweiterung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO entsteht, hat der Antragsteller zudem das Vorliegen einer atypischen Fallgestaltung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO geltend gemacht. Damit wäre das großflächige Vorhaben auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten bauplanungsrechtlich zulässig. Aus planerischer Sicht bestehen Bedenken, ob vor dem Hintergrund der zukünftig angestrebten Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtbezirkes Cronenberg die Annahme einer Atypik im Hinblick auf die städtebauliche Situation überhaupt gerechtfertigt ist.

Mit der Genehmigung eines atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem faktischen Mischgebiet ist jedoch stets eine Präzedenz- und Vorbildwirkung für die „nähere Umgebung“ und damit für die zukünftige bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Umfeld verbunden. Die Veränderung des Gebietscharakters hin zu einer uneinheitlichen bzw. diffusen Prägung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB löst bodenrechtliche Spannungen aus und leistet vor allem der Herausbildung zentrenschädigender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Vorschub. Der Vorhabenstandort ist zwischen dem zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Cronenberg (Distanz ca. 2,3 km) und dem geplanten zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) Küllenhahn (Distanz ca. 800 m) gelegen und somit in besonderer Weise geeignet zentrenschädigende Wirkungen zu entfalten. Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Umfeld des Antragsgrundstückes Flächenpotenziale vorhanden sind, die die Errichtung weiterer großflächiger Handelsbetriebe ermöglichen. Vor dem Hintergrund der konkreten städtebaulichen Situation und um die rechtlichen Risiken einer Ablehnung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB zu vermeiden ist der steuernde Einsatz der Bauleitplanung im Plangebiet erforderlich.

Darüber hinaus steht die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche nicht im Einklang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wie sie der Teilplan großflächiger Einzelhandel zum Landesentwicklungsplan NRW festlegt.

Städtebauliche Zielsetzungen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal sieht für den Standort Rigi-Kulm Center die Entwicklung zu einem zentralen Versorgungsbereich ausdrücklich vor. Diese Möglichkeit wird mit der 68. Flächennutzungsplanänderung (Drucksache VO/1919/15) und der darin enthaltenen Änderung vom Gewerbegebiet zum Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zielsetzung der Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs (Nachversorgungszentrum) umgesetzt. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung sind der zukünftige zentrale Versorgungsbereich Küllenhahn (Rigi-Kulm-Center) und das Nebenzentrum Cronenberg einerseits zu schützen und andererseits Einzelhandelsinvestitionen gezielt in diese Standorte im Sinne einer Zentrenstärkung bzw. -entwicklung zu lenken.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zielt darüber hinaus auch auf die Sicherung und den Ausbau der fußläufigen Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes ab. Im Rahmen des Verfahrens ist daher zu klären, ob der Planbereich aus stadt- und versorgungsstruktureller Sicht grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung geeignet ist und welche Bedeutung in diesem Zusammenhang dem bestehenden Betrieb des Antragstellers zukommt. Auf dieser Grundlage ist letztlich auch der planerische Umgang mit dem bestehenden Betrieb im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Aufgrund der zwischenzentrischen Lage des Antragsgrundstücks zum „Rigi-Kulm-Center“ und zum Zentrum von Cronenberg ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Entwicklung des geplanten Zentralen Versorgungsbereiches Küllenhahn und des Zentralen Versorgungsbereiches Cronenberg Mitte beeinträchtigt. Dabei ist insbesondere die mit der Genehmigung eines atypischen großflächigen Einzelhandelsbetriebes einhergehende Veränderung des Gebietscharakters zu berücksichtigen. Insgesamt ist festzustellen, dass das Vorhaben und die damit ausgelösten städtebaulichen Wirkungen nicht mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Wuppertal insbesondere dem kommunalen Einzelhandelskonzept, welches am 22.06.2015 durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen wurde, vereinbar ist.

Verfahren und planungsrechtlicher Regelungsbedarf

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereich aufzustellen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann u.a. festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

In diesem Sinne soll im Plangebiet des Bebauungsplans 1227 - Hahnerberger Straße / westlich Görresweg - die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Küllenhahn (Rigi-Kulm-Center) und Cronenberg Mitte gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal, welches am 22.06.2015 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen wurde, geregelt werden.

Bebauungspläne, die nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) kann abgesehen werden.

Sicherung der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1227 können der vorliegende Antrag auf Vorbescheid sowie auch künftige gleichartige Bauanträge zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, da zu befürchten ist, dass bei Zulassung der Vorhaben die gemeindliche Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Im Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Erlass von Veränderungssperren möglich.

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

Der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentliches stadtstrukturelles Ziel der Gemeinde.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

- 4. Quartal 2015 - Aufstellungsbeschluss
- 3. Quartal 2016 - Offenlegungsbeschluss
- 1. Quartal 2017 - Satzungsbeschluss
- 1. Quartal 2017 - Rechtskraft

Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich
- Anlage 02 - Darstellung der Nahversorgungslage Küllenhahn
- Anlage 03 - Demografie-Check