

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 787492 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.01.2016
	Drucks.-Nr.:	VO/2136/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.02.2016	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
16.02.2016	BV Oberbarmen	Entgegennahme o. B.
25.02.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1228 - Widukindstraße / Feuerstraße - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal; Sicherung des Nahversorgungszentrums Heckinghausens

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 – Widukindstraße/Feuerstraße – wird
 - im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
 - im Westen durch die Brändströmstraße und den Geltungsbereich des VBP 1179 V – Heckinghauser Straße / Feuerstraße –,
 - im Süden durch die Widukindstraße bzw. einer Linie nördlich der Grundstücke Feuerstraße 16 und 15 bis zur Schnurstraße 12 sowie
 - im Norden durch die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen begrenzt – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1228 – Widukindstraße / Feuerstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
- Das Planverfahren wird als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a 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. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Plangebietsteil nördlich der Widukindstraße liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Antragsgrundstück wie auch der Rest des Plangebietes zum Bezirk Heckinghausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1228 wird

- im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
- im Westen durch die Brändströmstraße und den Geltungsbereich des VBP 1179 V – Heckinghauser Str. / Feuerstraße –,
- im Süden durch die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Heckinghausen,
- im Norden durch die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen begrenzt (Anlage 01).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Flächen nördlich der Widukindstraße zwischen dem bestehenden Baumarkt und der Brändströmstraße. Für das Grundstück neben dem bestehenden Bauhausparkplatz wurde eine Bauvoranfrage für einen Discounter inklusive eines Backshops mit insgesamt 850 m² Verkaufsfläche gestellt. Der in diesem Bereich beantragte großflächige Einzelhandel ist städtebaulich nicht erwünscht und wurde mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 1131 abgelehnt. Gegen diese Ablehnung ist eine Klage anhängig. Wie das Gerichtsverfahren ausgeht ist noch offen.

Südlich der Widukindstraße Richtung Heckinghauser Straße zwischen der Schnurstraße und dem großflächigen Einzelhandel der Firma Kaufpark (jetzt Rewe) und Netto befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet, in dem überwiegend gewohnt wird, aber auch einzelne Gewerbeeinheiten zu finden sind. Die Fläche zwischen der Widukind-, Pfeil-, Feuer- und Schnurstraße wird derzeit wegen Bodenbelastungen saniert. Auch für diesen Bereich gab es bereits Nachfragen für Einzelhandelsnutzungen.

1. Anlass der Planung

Ziel von Verwaltung und Politik ist es, das Nahversorgungszentrum Heckinghausens zu sichern und zu entwickeln. Da die genannten Vorhaben dem entgegenstehen können, besteht planerischer Handlungsbedarf. Die genannte Zielsetzung wird durch mehrere städtische Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Integriertes Handlungskonzept zur Sozialen Stadt Heckinghausen im Rahmen des Programms Soziale Stadt, Handlungsprogramm Gewerbeflächen) nachhaltig gefordert. Einer Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit einer Verlagerung der Versorgungssituation des

Nahversorgungsschwerpunktes Heckinghausen nach Norden gilt es deshalb durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

Nördlich der Widukindstraße:

Bei dem beantragten oben genannten Vorhaben handelt es sich nach Auffassung der Verwaltung um eine sogenannte Funktionseinheit im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl.: BVerwG, Urteil vom 24.11.2005- 4 C 14.04) und somit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung. Grundsätzlich sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- bzw. Sondergebieten gemäß § 7 bzw. § 11 BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1131 - nördlich Widukindstraße-, welcher Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich ausschließt. Folglich wurde das beantragte Vorhaben negativ beschieden. Gegen den ablehnenden Bescheid ist zurzeit eine Klage vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf anhängig. Wenn das Verwaltungsgericht Mängel im Planverfahren feststellen sollte, können diese möglicherweise zu einer Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes führen. Dann wäre das Vorhaben möglicherweise auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, Einfügen in die umgebende Bebauung). Selbst wenn die folgende Beurteilung mit rechtlichen Unwägbarkeiten verbunden ist, dürfte die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel auch auf dieser Grundlage auf dem Antragsgrundstück nicht zulässig sein. Eine andere Beurteilung kann sich allerdings im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit¹ ergeben. Ob gegebenenfalls eine Beurteilung des Vorhabens auf der Grundlage des § 35 BauGB (Baulicher Außenbereich wegen Bahnanlagen) zu erfolgen hat, ist zu gegebener Zeit zu beurteilen. Im Hinblick auf eine planungsrechtliche Qualifizierung von unbebauten Flächen innerhalb bebauter Bereiche als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt:

„Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB; sie ist damit bebauungsrechtlich Außenbereich (BVerwG, Urteil vom 17. Februar 1984 -4 C 55.81 -)

Diese Voraussetzungen erfüllt das Areal. Folglich ist es als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Damit wäre eine bauliche Nutzung der Fläche und die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Hinzu kommt, dass der Standort des Vorhabens außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen liegt (siehe: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wuppertal). Aufgrund dieser Standortsituation kann das beantragte Vorhaben schädigende Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen auslösen. Auch die Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 Abs. 3 BauGB, wonach von Vorhaben die nach § 34 BauGB zulässig sind, keine schädlichen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen, schützt in der Regel nur vor einer erheblichen Störung der Versorgungsfunktion des betroffenen Zentralen Versorgungsbereiches. Eine aktive Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche ist dauerhaft nur im Rahmen zielgerichteter Bauleitplanung möglich. Um die oben genannten juristischen Risiken zu minimieren und den Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich Heckinghausen zu sichern, ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans 1228 erforderlich.

¹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf 800 qm Verkaufsfläche festgelegt (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005).

Südlich der Widukindstraße:

Im Umfeld des genannten Antragsgrundstückes bestehen ebenfalls Flächenpotenziale (Karree Widukindstraße, Feuerstraße, Pfeilstraße, Schnurstraße), die die Errichtung weiterer groß- und kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe ermöglichen. Ein entsprechender Umnutzungsdruck dokumentiert sich beispielsweise in Anfragen zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dieser Standortlage. Der in Rede stehende Bereich liegt ebenfalls außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen und wird darüber hinaus nicht von dem Geltungsbereich - und damit den einzelhandelsbezogenen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1131 -nördlich Widukindstraße- erfasst. Folglich ergibt sich auch für diesen Bereich eine Planungs- und Steuerungsnotwendigkeit im Hinblick auf die zukünftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben auf der Grundlage des § 34 BauGB würde eine Präzedenz- und Vorbildwirkung für die „nähere Umgebung“ und damit für die zukünftige bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Umfeld darstellen.

2. Derzeitiges Planungsrecht / kommunale Satzungen

Landes- und Regionalplanung:

- Am 13.07.2013 ist der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Dieser Plan enthält Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben zu beachten und nicht durch Abwägung überwindbar sind. Darüber hinaus kann sich auch eine Planungspflicht zur Umsetzung landesplanerischer Ziele für die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung ergeben (vgl.: BVerwG, Urteil vom 17.09.2003 -4C 14.01)
- Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- Nach Ziel 1 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ sind Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) landesplanerisch zulässig.
Im Regionalplan sind mit Ausnahme des Bahnareals zwischen der Widukindstraße und der noch in Nutzung befindlichen Gleisanlagen die übrigen Flächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
- Ziel 2 verweist Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich auf die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche bzw. neu geplante Zentrale Versorgungsbereiche. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählen gem. Anlage 1 des sachlichen Teilplans auch Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel.
Somit steht das beantragte Vorhaben und die sich im Bereich südlich der Widukindstraße abzeichnenden Entwicklungen im Widerspruch zu den angeführten landesplanerischen Zielen des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel.
- Darüber hinaus haben nach Ziel 8 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ die Städte und Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Die Genehmigung des beantragten Vorhabens kann zu einer Agglomeration aus kleinflächigen und/ oder großflächigen Einzelhandelsbetrieben - unter Berücksichtigung der Entwicklung im Umfeld - führen.

Flächennutzungsplan:

- Die Flächen nördlich der Widukindstraße sind noch als Bahnanlagen dargestellt.
- Die Fläche zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße ist als Gewerbefläche und der angrenzende Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Bebauungspläne (siehe dazu Anlage 03 und 04):

- Der rechtskräftige Bebauungsplan 1131 umfasst die Flächen zwischen der Widukindstraße und den Bahngleisen sowie dem Gelände des Baumarktes und der Brändströmstraße. Der Bebauungsplan regelt nur die Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1179V und 1073V grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des 1228 an.
- Die im Bebauungsplan 706 festgesetzten Verkehrsflächen der Schnurstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs des 1228. Der nur die Straßenbegrenzungslinie der Heckinghauser Straße umfassende westliche „Schenkel“ wird in den 1228 übernommen.
- Die Geltungsbereiche der Fluchtlinienpläne
 - 19 - Widukindstraße -;
 - 57 - Krebsstraße -;
 - 58 - Feuerstraße /Krebsstraße;
 - 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -liegen im Bereich zwischen der Heckinghauser Straße, Feuerstraße, Krebsstraße bis zur Widukindstraße und geringfügig auf den Bahnflächen östlich der Brändströmstraße. Sie sollen aufgehoben werden. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss mit der Vorlagennummer VO/2135/15 wird parallel zu dieser Vorlage beraten.

Städtische Konzepte:

- Der Geltungsbereich des „Integrierten Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen“ sowie der „Sanierungssatzung Heckinghausen“ umfassen auch die Flächen des Bebauungsplanes 1228 und sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit ihren Zielaussagen zu beachten bzw. in die Abwägung einzustellen.
- Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert ein Nahversorgungszentrum für Heckinghausen. Dieser umfasst auch den südlichsten Bereich des Bebauungsplangebietes bis in eine Tiefe von 2 bis 3 Grundstücken von der Heckinghauser Straße aus betrachtet. Insbesondere zur Sicherung der Zielsetzung des EZK ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens zwecks Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Schutz und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen erforderlich.
- Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist die Fläche nördlich der Widukindstraße als nutzbare Brachfläche thematisiert. Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte (Bebauungsplan 1073 V). Die verbliebene Fläche soll in erster Linie gewerblich genutzt werden.

3. Planungsziel / Bauleitplanverfahren

Ziele des Planverfahrens sind

- die Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen zu einem Gewerbegebiet und
- die Sicherung der Mischgebietsstrukturen südlich der Widukindstraße und dabei
- die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Nahversorgungszentrums Heckinghausen. Damit sollen vor allem private Investitions- und Ansiedlungsvorhaben aus dem Einzelhandelsbereich räumlich auf das Nahversorgungszentrum Heckinghausen gelenkt und somit die vorgesehenen Sanierungs- und

Aufwertungsmaßnahmen für den Zentralen Versorgungsbereich flankiert und abgesichert werden. Aus den in Punkt 1 und 3 näher beschriebenen Gründen ist der steuernde Einsatz der Bauleitplanung im Plangebiet erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben unter anderem die Belange Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen sowie private Interessen zur Verwertung von Grundstücken ermittelt und bewertet. Der Konkretisierung der konzeptionellen Ziele der Gemeinde im Hinblick auf die Bereitstellung gewerblich nutzbarer Areale, der Stärkung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen und der Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Heckinghausen wird besondere Bedeutung zukommen.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen gewerblichen Flächen sowie Bereichen der Deutschen Bahn und zum Schutz des Nahversorgungszentrums Heckinghausens. Da innerhalb des Plangebietes die voraussichtliche zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO das Maß von 20.000 m² überschreiten kann, aber deutlich unterhalb von 70.000 m² liegt (Größe des Geltungsbereichs ca. 29.700 m²), werden im nächsten Schritt die Auswirkungen auf die Umweltbelange mit den Fachbehörden grob abgeschätzt und dokumentiert (Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird das Verfahren weiterhin als Verfahren der Innenentwicklung fortgeführt.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen, da sich die Planung nicht wesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird vorbehaltlich des Resultats der genannten Vorprüfung des Einzelfalls dabei nicht beeinträchtigt.

4. Sicherung der Bauleitplanung

Zukünftige Bauanfragen und -anträge können zunächst für ein Jahr zurückgestellt werden, sofern 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	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Gemeinde zu erwarten. Der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren ist ein wesentliches

stadtstrukturelles Ziel der Stadt Wuppertal.

Kosten und Finanzierung

Verschiedene Bodenuntersuchungen im Umfeld der Widukindstraße sind bereits erfolgt. Die notwendige Sanierung läuft. Weitere potentielle Altstandorte liegen westlich und östlich der Feuerstraße sowie südlich der Pfeilstraße. Diese müssen auf Relevanz geprüft werden. Hier kann die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen entstehen. Eine Kostenangabe ist derzeit noch nicht möglich.

Zeitplan

- I. Quartal 2016 Aufstellungsbeschluss
- III. Quartal 2016 Offenlegungsbeschluss
- IV. Quartal 2016 Offenlage
- I. Quartal 2017 Satzungsbeschluss
- II. Quartal 2017 Rechtskraft

Anlagen

- 01 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228
- 02 Luftbild
- 03 Lage der Nachbarbebauungspläne
- 04 Übersicht Fluchtlinienpläne
- 05 Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (URUP)
- 06 Demografie-Check