

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Desiree Sassenhagen +49 202 563 6834 +49 202 563 8035 desiree.sassenhagen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.09.2016
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0703/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>27.10.2016</b>	<b>BV Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.11.2016</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1224 - Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung

### Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in den Bebauungsplan ein.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstl. Bornberg – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

### **Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1224 liegt im Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg und erfasst folgende Flurstücke:

215, 147, 117, 216, 140, 12, 222, 13/18, 106, 13/14, 229, 230, 228, 224, 227, 225 und 223 der Flur 31, Gemarkung Elberfeld

sowie das

Flurstück 195 der Flur 24, Gemarkung Elberfeld.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg – weist eine Größe von rd. 16.360 qm auf. Das Plangebiet ist überwiegend gewerblich genutzt, vereinzelt ist straßenrandbegleitend auch Wohnbebauung vorhanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1224 überlagert das Plangebiet des Bebauungsplanes 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – mit dem Aufstellungsbeschluss vom 18.09.2013.

### **Derzeitiges Planungsrecht**

Regionalplan GEP'99

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Flächennutzungsplan FNP

Der FNP stellt für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet, für den rückwärtigen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Aufstellungsbeschluss 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg vom 18.09.2013.

### **Planungsanlass**

Für die Grundstücke Uellendahler Straße 190 und 194 ist am 06.08.2013 bei der Stadt Wuppertal ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 qm eingegangen. Die bisherige gewerbliche Nutzung (Pressegroßhandel) ist im März 2013 aufgrund einer Betriebsverlagerung aufgegeben worden. Der geplante Lebensmittel-Discountmarkt wäre zu diesem Zeitpunkt in der beantragten Weise gemäß § 34 BauGB zulässig gewesen.

Durch das beantragte Vorhaben würde eine klassische Gewerbenutzung (Handwerk, produzierendes oder artverwandtes Gewerbe) durch Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, die nicht vorwiegend im Gewerbegebiet untergebracht werden sollen, erschwert werden. Am 18.09.2013 wurde zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in dem Stadtbezirk Uellendahl-Katernberg sowie als Folge daraus die Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Betriebe im Bereich des Vorhabengrundstückes möglichst offen zu halten, vom zuständigen Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – gefasst.

Im Bezirk Uellendahl-Katernberg besteht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) ein räumliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes auf dem Vorhabengrundstück eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt. Die Ansiedlung weiterer Angebote

mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich der Uellendahler Straße würde die Möglichkeit, zukünftig eine intakte fußläufige Nahversorgung im Stadtteil einzurichten und aufrecht zu erhalten, weiter einschränken. Die Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg<sup>1</sup> dokumentiert, dass der Schwerpunkt der Versorgung mit Lebensmitteln im Bezirk Uellendahl entlang der Uellendahler Straße liegt (vgl. BBE 2009: 13). Vor allem im Bereich des Knotenpunktes ‚Uellendahler Straße / Weinberg / Röttgen‘ ist ein Versorgungsschwerpunkt festzumachen, der eine zentrale Nahversorgungsfunktion übernimmt. Dort befinden sich zwei Lebensmittelmärkte (Aldi und REWE) sowie ergänzende Angebote (Sparkasse, Bäcker, Kiosk, Tankstelle). Innerhalb der sich nördlich der Uellendahler Straße angrenzenden Wohngebiete fehlen Nahversorgungsangebote gänzlich. Angesichts der Tatsache, dass sich bereits viele Anbieter aus den wohnortbezogenen Standorten (beispielhaft ist hier das ehemalige Einkaufszentrum EKZ Röttgen zu nennen) zurückgezogen haben und zum Teil auf autokundenorientierte Standorte ausgewichen sind, ist aus städtebaulicher Sicht eine angemessene planungsrechtliche Steuerung, die in erster Linie eine funktions- und standortgerechte Nutzung der Grundstücke im Bereich der Uellendahler Straße ermöglicht und zugleich Potentiale für die Entwicklung einer wohnortbezogenen Nahversorgung im Stadtquartier Uellendahl sichert, unbedingt erforderlich.

### **Zielsetzung des Planverfahrens**

Die Gewerbeflächensicherung an der Uellendahler Straße wurde bislang nur als positiver Nebeneffekt des nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellten Bebauungsplanverfahrens 1195 – Uellendahler Straße / Bornberg – betrachtet. Da eine rechtssichere Umsetzung der hierzu erforderlichen planungsrechtlichen Regelungen nicht im Rahmen eines Planverfahrens zum Schutz und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB möglich erscheint, wurde am 25.02.2016 das Planverfahren **Bebauungsplan 1224 – Uellendahler Straße / nordöstlich Bornberg** – eingeleitet. Die Grundintention des Bebauungsplanes ist es eine dauerhafte Gewerbeflächenentwicklung im Plangebiet zu sichern und den Einzelhandel an anderer Stelle im Stadtgebiet zu stärken. Gewerbebetriebe sind aufgrund des Flächenbedarfes, der Emissionscharakteristik und aus wirtschaftlichen Gründen auf Flächen in Gewerbegebieten angewiesen.

Die Zielsetzung des Planverfahrens trägt insbesondere dem Umstand Rechnung, dass die Uellendahler Straße in ihrer Gesamtheit ein wertvolles Gewerbeflächenband darstellt. Das Handlungsprogramm Gewerbeflächen (2011) der Stadt Wuppertal, das die Basis für die Gewerbeflächenentwicklung für die kommenden Jahre der Stadt Wuppertal bildet, zeigt deutlich auf, dass die verbleibenden Handlungsspielräume für die Bereitstellung ausreichender und gut erschlossener Gewerbeflächen immer enger werden. Das mittelfristige Angebot an gewerblichen Bauflächen wird voraussichtlich 2017 / 2018 aufgebraucht sein. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen, seien es „neue“ oder brachliegende Flächen, brauchen erfahrungsgemäß einige Jahre Vorlauf. Bei der Aktivierung brachgefallener Gewerbebestände wird eine gewerbliche Nachfolgenutzung vom Grundsatz her vorrangig verfolgt, um den gewerblichen Flächenverbrauch durch anderweitige Nutzungen zu begrenzen. In diesem Gesamtkontext ist das Planverfahren 1224 zur Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung einzuordnen.

Zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung des Gewerbebestandes soll im Plangebiet, das neben der straßenrandbegleitenden Wohnnutzung auch durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Lagerflächen sowie Großhandel geprägt ist, Einzelhandel ausgeschlossen werden. Das kommunale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich der Uellendahler Straße als Sonderstandort des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels dar. Das EHK knüpft dabei an das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) an, welches die Uellendahler Straße als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt bewertet hat. Dabei sollen auch die städtebaulichen und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen für den Bestand und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Planbereich

---

<sup>1</sup> BBE Unternehmensberatung. Köln. 2009: Einzelhandelsuntersuchung zur Nahversorgungssituation in Wuppertal-Katernberg

nachhaltig gesichert werden. Um der dargestellten Zielsetzung gerecht zu werden, soll im Plangebiet analog zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal für den Bereich entlang der Uellendahler Straße Mischgebiet und für den rückwärtigen Bebauungsplanbereich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Die Zielsetzung korrespondiert außerdem mit der planerischen Leitvorstellung der „Automeile Uellendahler Straße“ der Stadt Wuppertal. Die Uellendahler Straße hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Standort für jegliche Angebote rund ums Auto entwickelt. Die so genannte „Automeile Wuppertals“ bietet neben einer hohen Konzentration von Autohändlern und Autowerkstätten auch zusätzlich zahlreiche Serviceleistungen, wie Waschstraße, Tankstellen und Herstellern von Autoschildern. Die bereits bestehenden Nutzungen aus dem Automobilbereich entlang der Uellendahler Straße können dabei aufgegriffen werden.

Die Sicherung der Gewerbeflächenentwicklung sowie der Ausschluss von Einzelhandel sind auch in Zusammenhang mit anderen Bauleitplänen entlang der Uellendahler Straße zu sehen. Die Stadt Wuppertal hat dort ein System von Bebauungsplänen zur Steuerung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt. 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.

### **Überschwemmungsgebiet Mirker Bach**

Durch das Plangebiet fließt der Mirker Bach, der zu den hochwassergefährdeten Gewässern in Wuppertal zählt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Wirkung zum 25.09.2014 ein Überschwemmungsgebiet für den Mirker Bach festgesetzt. Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist eine wichtige Vorsorgemaßnahme für den Hochwasserschutz und dient der Information der betroffenen Anlieger. Mit ihr sind keinerlei bauliche Veränderungen an den Gewässern verbunden. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung des natürlichen Überflutungszustandes, der bei einem statistisch einmal in hundert Jahren auftretenden Hochwasserereignis entsteht. Die prognostizierten Überschwemmungen im Hochwasserfall betreffen jedoch nicht nur Grundstücke im Plangebiet, sondern – mit wesentlich höherem Schadenspotenzial – auch die dichte Bebauung im Bereich Gathe / Am Mirker Bach. Hier ist insbesondere auch das Grundstück einer städtischen Grundschule betroffen. Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements werden unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde, der Wuppertaler Stadtwerke und des Wupperverbandes derzeit Lösungsmöglichkeiten entwickelt, um die Gefährdungssituation in diesem Bereich zu verringern. Das Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Die hochwassergefährdeten Bereiche sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden.

### **Verfahrensart**

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegeben gewerblichen Flächen.

Die Planung setzt eine zulässige Grundfläche fest, die unterhalb des gesetzlichen Schwellenwertes von 20.000 qm liegt. 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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 18.04 bis einschließlich 20.05.2016 stattgefunden (vgl. Anlage 01).

## Demografie-Check

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verbunden, die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern und die Schaffung neuer bzw. den Erhalt bestehender Arbeitsplätze zu ermöglichen. Wesentliche Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Stadt Wuppertal sind nicht zu erwarten.

## Kosten und Finanzierung

Durch die Planung entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.

## Zeitplan

I. Quartal 2017      Satzungsbeschluss und Rechtskraft

## Anlagen

Anlage 01	Würdigung der frühzeitigen Stellungnahmen
Anlage 02	Begründungsentwurf
Anlage 03	Bebauungsplan-Entwurf
Anlage 04	Textliche Festsetzungen und Hinweise