

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Uwe Graurock
	Telefon (0202)	563 6621
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.01.2017
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0959/16</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.02.2017</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.02.2017</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1206 - Carnaper Str. / Hatzfelder Str. - - Offenlegungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Sicherung eines Gewerbestandortes und Steuerung von Nahversorgungsbetrieben

### Beschlussvorschlag

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. – wird auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

### Begründung

Der Bebauungsplan 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. - wurde am 30.06.2014 mit Beschluss des Rates der Stadt eingeleitet. Die Aufstellung wurde ursächlich erforderlich, weil ein Antrag auf Vorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes Hatzfelder Str. 10 eingegangen ist. Ein im Bestand vorhandener Lebensmittel-Discounter mit 799 qm und außen angebautem Backshop mit 38 qm, der nach Rechtsprechung zur Verkaufsfläche dazuzurechnen ist, käme demnach auf 837 qm und soll auf insgesamt 915 qm in die Großflächigkeit erweitert werden. Das bereits dadurch gegebene Planerfordernis (Verstoß gegen die Ziele des

Landes) wurde in der Folge durch weitere Anträge (für einen großflächigen Discounter vom 19.11.2014 an der Schützenstr. 29 und zwei weiteren Anträgen vom 13.05.2015 (Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsfläche mit 800 qm) und vom 16.07.2015 (auf Zulässigkeit von 1.500 qm) zur Hatzfelder Str. 10 bestätigt. Entsprechend der Anträge sind zwei Veränderungssperren in der 1. Verlängerung mit unterschiedlichen Fristen anhängig.

Der ca. 3,9 ha große Planbereich liegt südlich der A 46 zwischen Hatzfelder Str., Carnaper Str. und Schützenstr. in unmittelbarer Nähe der Anschlussstelle Wuppertal-Barmen und hat aufgrund der verkehrsgünstigen, aber auch optisch wahrnehmbaren Eingangssituation für Anlieger in Richtung Barmer City eine besondere repräsentative Bedeutung. Die städtebauliche Struktur ist abgesehen von der entlang des Strassenverlaufes Carnaper Str. / Ecke Schützenstr. teilweise vorhandenen Raumkante als eher ungeordnet und im verdichteten Hinterhofbereich von Mindernutzungen und Leerständen geprägt zu bezeichnen. Abgesehen von der östlichen Abgrenzung zur Friedhofsfläche ist aufgrund der Zäsur zum Strassennetz von einer eher isolierten und autoaffinen Lage auszugehen.

Das historisch gewachsene Gewerbegebiet ist trotz mittlerweile erfolgter Betriebsverlagerungen und Leerstände gemäß Gewerbeflächenkonzept der Stadt Wuppertal als solches zu erhalten. Maßgeblich für die städtebauliche Zielsetzung ist zum einen die im übergeordneten Regionalplan festgelegte Ausweisung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB), zum anderen die kommunalen Zielvorgaben über die gewerbliche Darstellung im Flächennutzungsplan bis hin zur Zielsetzung im gewerblichen Entwicklungskonzept der Stadt. Diese Zielsetzung soll sich im wesentlichen in den Festsetzungen wiederfinden, wobei der Umgang mit den Nahversorgungsbetrieben einer spezifischen Abwägung unterzogen wurde, um den Umgang mit den privaten Belangen in der Abwägung gerecht zu werden.

Da das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt zum Plangebiet keine weitergehenden Aussagen trifft, außer dass es sich um einen nicht-integrierten Standort handelt, wurde eine einzelhandelsbezogene Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung in einem Gesamtpaket diverser Planverfahren mit ähnlichem Untersuchungsbedarf Ende 2015 an das Büro BBE Münster vergeben und wurde im November 2016 mit dem Endbericht abgeschlossen.

Die beiden im Plangebiet vorhandenen Discounter (Hatzfelder Str. 10 und Schützenstr. 29) wurden hinsichtlich ihrer Auswirkungen sowohl an den Zielen des Landes vorbeigeführt und bewertet, als auch im Hinblick auf die städtebauliche Bewertung vor dem Hintergrund der im Einzelhandelskonzept definierten umliegenden zentralen Versorgungsbereiche einer plausiblen Abwägung hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion unterzogen.

Aus den vorliegenden Ergebnissen erfolgte eine gebietsverträgliche Würdigung der Belange, die mit entsprechender beigefügter Begründung zu einem Planentwurf geführt hat, der als offenzulegender Entwurf beigefügt ist. Darin sind die öffentlichen mit den privaten Belangen dergestalt berücksichtigt worden, dass neben der generellen Festsetzung der Art der Nutzung als GE (Gewerbegebiet) lediglich in zwei Bereiche GE 1 und GE 2 unterteilt wird, in denen Regelungen zur Zulässigkeit von Nahversorgungsbetrieben getroffen werden. Aus dem BBE-Bericht wird deutlich, dass der an der Schützenstr. 29 vorhandene Nahversorger weiterhin auf der

genehmigten Grundlage gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO auf den erweiterten Bestand festgesetzt werden soll, demgegenüber aber der an der Hatzfelder Str. 10 gelegene Lebensmittelmarkt lediglich im „passiven Bestandsschutz“ verbleiben soll. Die Herleitung zum Planentwurf ist aus der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das Verfahren nach 13a BauGB beibehalten werden.

Der Planentwurf enthält entsprechend der Zielsetzung und vor dem Hintergrund der in dem Fall ansonsten gebotenen planerischen Zurückhaltung lediglich die Festsetzung zur Art der Nutzung, daher richtet sich ansonsten die Zulässigkeit der Nutzungen im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Wenngleich keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im 13a-Verfahren durchgeführt wurde, sind die eingegangenen Stellungnahmen in Anlage 01 gewürdigt worden.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Gemeinde zu erwarten. Dennoch trägt das Verfahren zur Stabilität der umliegenden Wohnquartiere mit Blick auf den Erhalt der Versorgungsstruktur bei.

## **Kosten und Finanzierung**

Durch das eingeleitete Planverfahren entstehen der Stadt Wuppertal Kosten in Bezug auf die erforderliche Einzelhandelsuntersuchung. Diese sind durch die Notwendigkeit zur Erstellung des Abwägungsmaterials begründet. Weiterhin fallen notwendige Kosten zur Ermittlung von Bodenuntersuchungen an.

## **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2017
Offenlage	1. Quartal 2017
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2017
Rechtskraft	3. Quartal 2017

## **Anlagen**

- 01 - Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen
- 02 – Planentwurf
- 03 – Begründung zum Bebauungsplanentwurf
- 04 – Planungsrechtliche Festsetzungen
- 05 – Vorprüfung des Einzelfalls
- 05a – Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung

