

Beschlussvorlage	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:	05.04.2017
	Drucks.-Nr.:	VO/0188/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.05.2017	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
04.05.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
10.05.2017	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.05.2017	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 1206 - Carnaper Str. / Hatzfelder Str. - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Sicherung eines Gewerbestandortes und Steuerung von Nahversorgungsbetrieben

Beschlussvorschlag

1. Die nach öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanes 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. – vorgenommenen ergänzenden Hinweise des Planentwurfes werden, wie diese in der Bebauungsplankarte in grün kenntlich gemacht, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem Bebauungsplan 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 1206 – Carnaper Str. / Hatzfelder Str. – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung 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, die Mitte des Jahres auslaufen.

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 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 Abwägung der Belange, die mit entsprechender beigefügter Begründung zu dem im Satzungsbeschluss zu fassenden Rechtsplan geführt hat. 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 Betrieben nach Störgrad (im GE 2 nur nicht-wesentlich störende Betriebe wg. angrenzender Wohngebiete zulässig) und Bestandsfestsetzungen zu Nahver-

sorgungsbetrieben 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 Rechtsplan ist aus der beiliegenden Begründung zu entnehmen. Da es sich um ein einfaches Bebauungsplanverfahren nach § 30 Abs. 3 BauGB handelt, werden Vorhaben ansonsten nach § 34 BauGB beurteilt. Zudem dient das Planverfahren nicht etwa dazu ein Vorhaben durch Baurechtschaffung zu befördern, sondern lediglich dazu Regelungen im Bestand zu treffen.

Nach erfolgter Offenlegung des Planentwurfes vom 22.02. bis 24.03.2017 sind keine Stellungnahmen eingegangen, die eine erneute Offenlegung erforderlich gemacht hätten. Es werden lediglich ggü. der Offenlage ergänzende Hinweise aufgenommen, die für die Genehmigungsverfahren für Vorhaben nach § 34 BauGB als Beurteilungsgrundlage dienen sollen. Zudem wird die verkehrliche Vorbelastung in Form von Lärmpegelbereichen im Rechtsplan hinweislich dargestellt, die für anstehende Baugenehmigungsverfahren neben der ohnehin geltenden DIN 18005 eine zusätzliche Information zur Beurteilung beinhaltet. Die zur Offenlage vorgenommene Kennzeichnung von Altlastenverdachtsgebieten kann nach abschließender Prüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde (UBB) entfallen und wird durch entsprechende Hinweise für etwaige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren ersetzt. Da auf die Festsetzung von neuen Straßenbegrenzungslinien generell verzichtet wurde, sind die bestehenden Straßen- und Baufluchtlinien im Bereich der Planabgrenzung übernommen worden.

Nach Vorliegen aller abwägungsrelevanter Belange kann der Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die nach der Offenlage vorgenommenen Änderungen sind im Text kursiv dargestellt und im Rechtsplan grün ergänzt.

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 Gewerbestandortsicherung und die gebietsbezogenen Einschränkung der Nahversorgung wird der Verfestigung einer stadtstrukturellen Fehlentwicklung entgegengesteuert.

Kosten und Finanzierung

Durch das Planverfahren sind der Stadt Wuppertal Kosten in Bezug auf die einzelhandelsbezogene Untersuchung entstanden, die aus Planungsmitteln finanziert wurden.

Zeitplan

Satzungsbeschluss II. Quartal 2017
Rechtskraft II. Quartal 2017

Anlagen

Anlage 01: Rechtsplan

Anlage 02: Abwägung der Stellungnahmen

Anlage 03: Begründung

Anlage 04: Planungsrechtliche Festsetzungen