

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8035 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.04.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0068/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2019	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
27.06.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1232 - Weiherstr./ Am Diek - - Offenlegungsbeschluss Durchführungsplan 103 - Weiherstr. - - Offenlegungsbeschluss zur Planaufhebung		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal; Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrum Weiherstr./ Am Diek

Beschlussvorschlag

1. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs 1232 - Weiherstr. / Am Diek – einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Anl. 01 und 02).
2. Die Offenlegung zur Aufhebung des Durchführungsplanes 103 - Weiherstraße – einschließlich der Begründung wird für den Geltungsbereich zwischen der Straße Am Diek, der Straße Vor der Beule, der Weiherstraße, der Straße Schwarzbach und der Wittener Straße - wie in der Anlage 05 dargestellt - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Bereich Weiherstr./ Am Diek hat sich seit der Aufgabe der damals dort ansässigen Betriebe Carl Paas & Sohn (1992) und Wuppermetall (1996) zu einem zentralen Einzelhandelsstandort entwickelt. So entstanden beiderseits der Straße Am Diek seither drei Lebensmitteldiscounter und zuletzt in der Nordspitze des Bergischen Plateaus ein Vollsortimenter. Auf der Nordostseite der Straße Am Diek schließen sich weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an (Pflanzenmarkt, Tierbedarfsmarkt, KFZ-Servicebetrieb und ein Fachmarkt für Pooltechnik).

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 wurden die Flächen der Lebensmittelmärkte zusammen mit dem nördlichen Abschnitt der Straße Schwarzbach und dem südlichen Teil der Wittener Straße als Nahversorgungszentrum festgelegt.

Der zentrale Versorgungsbereich mit einer Länge von ca. 300 Metern ist deutlich zweigeteilt in einerseits kleinteiligen Wohn- und Geschäftsgebäuden an den Straßen Schwarzbach und Wittener Straße und andererseits rein gewerblich geprägten größeren Grundstücken mit teilweise großflächigen Einzelhandelsbetrieben an der Weiherstraße und Am Diek.

Hierzu ist in der Anlage 04 ein Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Nahversorgungszentrums beigefügt. Der zentrale Versorgungsbereich mit seinem überwiegenden Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln liegt in einer siedlungsräumlich integrierten Lage mit umliegenden hochverdichteten Wohngebieten.

Die vier vorhandenen Lebensmittelmärkte stehen unter erheblichem Konkurrenzdruck, weshalb die Anbieter durch Umbauten im Bestand oder durch Neubau versuchen, mit größeren, attraktiveren Flächenangeboten Kunden zu binden oder neue zu gewinnen. So wurde mittlerweile einer der Lebensmittelmärkte durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² ersetzt; ein anderer besitzt einen positiven Vorbescheid für die Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf 1.200 m².

Das Vorhaben deckt sich grundsätzlich mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts, nach dem in Nahversorgungszentren auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer 800 m² VKF) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind.

Zur Sicherung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches soll die Art der zulässigen Einzelhandelsbetriebe stärker auf die Hauptfunktion als Nahversorgungsstandort abgestellt werden.

Der Teilbereich B (nördlicher Teil) außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der Straße Vor der Beule soll dagegen keine nahversorgenden und zentrenrelevanten Bedarfe decken.

Für die Umsetzung dieses Planungsziels bedarf es eines Bebauungsplanes; der Aufstellungsbeschluss wurde 2016 gefasst.

Ziele des Bebauungsplanes 1232 – Weiherstr./ Am Diek -

1. die Flächen des Nahversorgungszentrums (Teilbereich A), die bisher noch nicht mit einem qualifizierten Bebauungsplan versehen sind, mit entsprechenden Regelungen zur Zulässigkeit und Größe von Einzelhandelsbetrieben zu versehen (einfacher Bebauungsplan). Hierbei geht es im Wesentlichen um Fragen der zulässigen Betriebstypen bzw. Sortimente und deren maximaler Verkaufsfläche,

2. Aussagen zur räumlichen Ausdehnung von Einzelhandel mit zentren- und

nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu treffen, da insbesondere die größer geschnittenen Grundstücke nordöstlich der Straße Am Diek (Teilbereich B) für den großflächigen Einzelhandel interessant sind. Dort könnten entsprechend große Märkte mit den dazugehörigen Stellplätzen untergebracht werden. Hier soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zukünftig ausgeschlossen werden.

Aufhebung des Durchführungsplans 103 - Weiherstraße – (siehe Anlage 05)

Dieser enthält lediglich Regelungen zu Straßen- und Baufluchtlinien und beinhaltet keine Festsetzungen zu Baugebieten oder zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Somit handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, in dem die planungsrechtlichen Beurteilungen von Bauvorhaben den Vorschriften für den Innenbereich gemäß § 34 BauGB unterliegen. Im Weiteren wurde der Bebauungsplan 103 in weiten Teilen seines Geltungsbereichs durch die Bebauungspläne 531, 562, 846 und 1076 ersetzt (siehe hierzu Anlage 06). Der Durchführungsplan ist zur städtebaulichen Steuerung nicht mehr erforderlich und soll nun im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2016 gefasst.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt keine Kosten

Zeitplan

- 3. Quartal 2019: Offenlage
- 4. Quartal 2019: Satzungsbeschluss und Rechtsverbindlichkeit

Anlagen

- Anlage 01: Bebauungsplan 1232
- Anlage 02: Begründung
- Anlage 03: Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen
- Anlage 04: Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs Weiherstr./ Am Diek
- Anlage 05: Durchführungsplan 103 – Weiherstr.-
- Anlage 06: Übersichtsplan mit Darstellung der Bebauungspläne