

**Begründung zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße-
gem. § 3(2) BauGB**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk Wuppertal-Ronsdorf beidseitig der Lüttringhauser Straße. Der nördliche Teil wird von der Nibelungenstraße (bis einschließlich der Grundstücke Nr. 22 und Nr. 26) und der Gasstraße eingegrenzt. Der südliche Teil umfasst die Wohnsiedlung Ferdinand-Lassalle-Straße, die Wohnbebauung westlich der Straße Blaffertsberg bis einschließlich des Hauses Nr. 36 sowie die Grünfläche um den Kottsieper Bach bis zu dem Haus Kottsiepen Nr. 57 (ausschließlich) und die südlich der Siedlung Ferdinand-Lassalle-Straße liegende Waldfläche.

Gebietsbeschreibung

Wie bereits unter der Beschreibung des Geltungsbereiches erwähnt, teilt die Lüttringhauser Straße als eine Hauptachse den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Südlich der Lüttringhauser Straße sind die Bauflächen weitestgehend durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Eine Ausnahme bildet die an der Lüttringhauser Straße vorhandene Schule sowie die gegenüber an der Ferdinand-Lassalle-Straße befindlichen Mehrfamilienhäuser. Diese Wohnbauflächen werden westlich von der Grünfläche um den Kottsieper Bach und südlich von den dort vorhandenen Waldflächen gesäumt.

Die Flächen nördlich der Lüttringhauser Straße werden eher durch Gemengelagen geprägt. Entlang der Nibelungenstraße haben sich neben den Wohnhäusern auch gewerbliche Nutzungen etabliert. An der Gasstraße, die in der direkten Nachbarschaft zum Bahngelände liegt, haben sich dagegen eher nur gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Im Kernbereich der drei Straßen Nibelungenstraße, Gasstraße und Lüttringhauser Straße liegt ein größeres Areal, welches trotz der günstigen Lage brach liegt. Dieses Gelände wird zum Teil von den benachbarten Betrieben als Nebenfläche genutzt, größtenteils hat sich dort jedoch eine Grünbrache entwickelt.

Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal ist die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste Fläche analog den Festsetzungen im Bebauungsplan nördlich als Gewerbe/Industrie und Mischgebiet dargestellt und südlich als wohnbauliche Nutzung sowie Grünfläche. Diese Darstellung ist in den aktuellen Flächennutzungsplanentwurf übernommen worden, wobei bei der gewerblichen Darstellung zwischen Industrie und Gewerbe nicht mehr differenziert wird.

Der Bebauungsplan Nr. 344 -Lüttringhauser Straße- wurde erstmalig am 05.09.1980 rechtskräftig. Inhaltlich weist der Bebauungsplan nördlich der Lüttringhauser Straße ein Gewerbe-/Industriegebiet aus und in der direkten Nachbarschaft zu der Wohnbebauung an der Nibelungenstraße ein Mischgebiet. Südlich der Lüttringhauser Straße sind Wohngebiete und Grün-/ bzw. Waldflächen festgesetzt und auch so vorhanden.

Planungsanlass und Ziel

Am 07.02.2003 wurde für das als Gewerbegrundstück ausgewiesene, brachliegende Areal nördlich der Lüttringhauser Straße eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Discounters mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und 139 Stellplätzen eingereicht. Die für den Bebauungsplan anzuwendende Bau-nutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 lässt Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung zu, sodass der beantragte Discounter hier zulässig wäre. Die Unterbringung von Verbrauchermärkten in dieser Größenordnung an den Ausfallstraßen eines Zentrums ist jedoch grundsätzlich mit nicht unerheblichen negativen Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum verbunden. Das Ronsdorfer Zentrum befindet sich hier in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m.

Die bauordnungsrechtliche Entscheidung über die beantragte Bauvoranfrage ist bis zum 07.02.2004 ausgesetzt worden. Da die Verhandlungen mit dem Antragsteller zu keinen verträglichen Lösungen geführt haben, soll nun der Bebauungsplan zur Offenlegung gebracht werden, um auf diese Weise die gewünschten städtebaulichen Ziele zu erreichen. Im erstem Schritt ist zur Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele für das betroffene Grundstück bis zum 07.02.2005 eine Veränderungssperre gem. § 16 BauGB erlassen worden

Damit die unten genannten, städtebaulichen Ziele auch langfristig gesichert bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet worden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange ist verzichtet worden, da das einzige Ziel der Bebauungsplanänderung die Steuerung der Einzelhandelstätigkeiten im Bereich des Bebauungsplanes ist. Die Möglichkeit zur Einbringung der relevanten Belange erfolgt im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes i.S. der §§ 3(2) und 4 BauGB.

Der im Süden des Wuppertaler Stadtgebietes gelegene Stadtbezirk Ronsdorf wird durch eine kompakte, in sich geschlossenen Siedlungsstruktur geprägt, die in Verbindung mit einer Versorgungsbevölkerung von 22.667 Einwohnern (Stand: 30.06.02) gute Voraussetzungen für die Entwicklung eigenständiger Versorgungsstrukturen bietet. Das Zentrum des Stadtbezirks zwischen Staasstrasse, Am Markt, Marktstrasse, Verwaltungshaus und Ascheweg verfügt über ein attraktives Einzelhandelsangebot, welches auch über Güter des täglichen Bedarfs hinausgeht.

Die Angebotsstruktur wird im Wesentlichen mitgetragen von 5 SB-Märkten und Discountern. Diese sind alle standortgerecht im Zentrum lokalisiert und erzeugen eine entsprechend hohe Kundenfrequenz, von der auch die sonstigen dort ansässigen Fachgeschäfte in Form von „Koppelungskäufen“ profitieren. Insofern kommt diesen Betriebsformen (Lebensmittelmärkte) in Ronsdorf eine erhebliche zentrenbildende Funktion zu. Vor dem Hintergrund der dort bestehenden Siedlungs- und Zentrenstruktur sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Entwicklung- und Ansiedlungsmöglichkeiten des Einzelhandels vor allem im Ortskern zu sichern. Im Falle einer Auslagerung dieser Betriebsformen an nicht integrierte Standorte außerhalb des Zentrums ist zu befürchten, dass auch die Geschäfte, die von der hohen Kundenfrequenz der Lebensmittelmärkte mitprofitieren, Einnahmeverluste erleiden, was in Folge zur Schließungen und Leerstand führen kann und somit langfristig zum Verlust der Attraktivität und zur Verödung der Innenstadt beiträgt.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang die bereits leerstehende Immobilie des ehemaligen Kaufhauses Kühle am Ascheweg. Die Stadt bemüht sich seit längerem das leerstehende Kaufhaus einer Einzelhandelsnutzung zuzuführen. Momentan werden intensive Gespräche mit einem der Betreiber geführt, diese sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Der Reaktivierung dieses Standortes ist aus den oben genannten Gründen sämtlichen anderen Standorten außerhalb des Zentrums Vorzug zu geben. Die leerstehende Immobilie befindet sich am Ascheweg, somit direkt im Einzugsbereich des Zentrums und ist sowohl von der Größe als auch ihrer Lage im Erschließungssystem gut für eine Einzelhandelsnutzung geeignet.

Die Verwaltung hat eine Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen in Ronsdorf durchgeführt. Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsunternehmen im Lebensmittelbereich erreicht im Zentrum eine Größenordnung von ca. 3.050 qm. Pro 1000 Einwohner errechnet sich somit ein Ausstattungsgrad von 135 qm. Dieser liegt unterhalb des Durchschnittswertes der Gesamtstadt. Auch unter Beachtung der Einwirkung der Einkaufszentren in Barmen und Elberfeld und des Einkaufsverhaltens der Berufspendler ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Bedarf an nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen besteht. Die derzeitigen Anträge bestätigen dies.

Vergleicht man jedoch die Größenordnung der beantragten Vorhaben im Verhältnis zu den im Zentrum vorhandenen, wird es leicht ablesbar, dass die Auslagerung der Einzelhandelstätigkeiten in dieser Größenordnung zu empfindlichen Kaufkraftabzügen aus der Innenstadt führen würde mit den dargelegten Folgen. In der letzten Zeit sind der Gemeinde mehrere Anträge auf Zulassung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten für Standorte außerhalb der Innenstadt gestellt worden, wie die Anträge zu „Im Rehsiepen“ mit insgesamt 1800 qm Verkaufsfläche,

an der Remscheider Straße mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und nun auch der an der Lüttringhauser Straße ebenso mit ca. 700 qm. Mit der Zulassung dieser Einrichtungen würde jedoch das erklärte städtebauliche Ziel: die Stärkung und Erhaltung der Zentrumsfunktionen in der Innenstadt, unterlaufen. Es dürfte unstrittig sein, dass diese Einrichtungen in der Summe aber auch einzeln über spürbare Kaufkraftbindung verfügen, die sich mit der Zeit durch Kaufkraftabzug in der Innenstadt bemerkbar macht.

Bei der Verteilung der Nahversorgungsstandorte sind auch die nichtmotorisierten Bevölkerungsteile zu beachten, die bei ihren täglichen Einkäufen auf den Öffentlichen Personennahverkehr angewiesen sind. Erfahrungsgemäß tätigen rund 20% der Bevölkerung ihre Einkäufe mit Hilfe des ÖPNV. Die verankerte ÖPNV-Struktur in Ronsdorf ist auf das Zentrum ausgerichtet. Sämtliche Buslinien tangieren das Zentrum, dementsprechend sind die im Zentrum vorhandenen Einrichtungen gut zu erreichen. Bei nichtintegrierten Standorten, wie das bei der Lüttringhauser Straße der Fall ist, wäre die Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen für die oben genannten Bevölkerungsgruppen mit Hilfe des ÖPNV wesentlich schlechter, vor allem für die entlegende Teile Ronsdorfs wie zum Beispiel aus den Siedlungen Am Knöchel oder Holthausen. Da die Nahversorgung auch als Grundversorgung der Bevölkerung anzusehen ist, ist es ein städtebauliches Ziel, dieses in entsprechendem Maße für die gesamte Bevölkerung zu gewährleisten.

Das an der Lüttringhauser Straße liegende Gelände soll der gewerblichen Nutzung außerhalb des Einzelhandelssektors vorbehalten bleiben, dies um so mehr, da die Lage auf dem Gewerbeflächenmarkt nach wie vor äußerst angespannt ist.

Städtische Flächen stehen -gesamstädtisch betrachtet- nur noch in einer Größenordnung von unter 5 ha zur Verfügung. Von diesem Angebotsengpass sind einzelne Stadtteile in besonderer Weise betroffen. Dies gilt unter anderem auch für Ronsdorf. Dort sind derzeit keine Flächen in städtischem Eigentum mehr verfügbar. Einzelne kleinere Gewerbebrachen befinden sich z.T. in Lagen, in denen eine gewerbliche Folgenutzung nur bedingt umsetzbar ist. Die geplante Gewerbefläche Blombach-Süd ist aufgrund verkehrlicher Erschließungsprobleme in absehbarer Zeit ebenfalls nicht realisierbar. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes Linde ist angelaufen; vor dem Hintergrund komplexer Planverfahren ist aber auch hier von einem mehrjährigen Entwicklungszeitraum auszugehen. Dem steht gesamstädtisch und in Ronsdorf ein latenter Nachfrageüberhang gegenüber. Vor allem kleinere und mittlere Unternehmen suchen seit Jahren geeignete stadtteilnahe Gewerbeflächen zur Verlagerung und Expansion ihrer Betriebe.

In dieser Situation ist es stadtentwicklungspolitisch von größter Bedeutung, langfristig für gewerbliche Zwecke ausgewiesene Flächen dieser Nutzung auch zuzuführen und eine Inanspruchnahme durch andere Nutzungen zu verhindern. Durch die erhebliche Kaufpreisdifferenz zwischen der Nutzung eines Grundstückes für Einzelhandel und der für gewerbliche Bebauung im engeren Sinne entsteht eine ungleiche Wettbewerbsposition. Daher lassen sich die städtebaulichen Ziele für die Bereiche der gewerblichen Entwicklung nur mit Hilfe einer verlässlichen und konsequenten Ausweisungspraxis, die auf der Basis nachhaltiger ökonomischer Daseinsvorsorge beruhen, umzusetzen. Eine Abweichung von diesen Zielen würde zudem unweigerlich den Anspruch einer privaten Grundstücksentwicklung auf eine hochpreisige Vermarktung im o.g. Sinn nach sich ziehen und somit die Umsetzung der angestrebten städtebaulichen Ziele erheblich erschweren.

Unweit der hier behandelten Fläche an der Nibelungen Straße haben sich Gewerbebestandorte verfestigt und weiterentwickelt. Genannt sei hier beispielhaft die Fa. Draka. Entlang der Gasstraße befinden sich jedoch auch einige Betriebe aus dem Bereich des Stahlbaus, Speditionen oder Containerbau bzw. Container-/ Schrottsortungsbetriebe. Damit bilden diese in der unmittelbaren Nachbarschaft der brachliegenden Flächen an der Lüttringhauser Straße einen gewerblichen Schwerpunkt, der sich unter Beachtung der Synergieeffekte weiter entwickeln kann.

Eine selbstständige Einzelhandelseinrichtung in dem als Gewerbe ausgewiesenen Gelände an der Lüttringhauser Straße ist –zusammenfassend- aus nachfolgend genannten städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll:

- Zum Einen sind im Zentrum Ronsdorf Kapazitäten vorhanden, die entsprechend der Kaufkraft eine adäquate und verbrauchernahe Versorgung sichern. Eine Auslagerung dieser zentrenrelevanten Funktionen an nichtintegrierte Standorte -wie hier durch die Bauvoranfrage an der Lüttringhauser Straße- bedeutet einen empfindlichen Kaufkraftabzug aus dem Ronsdorfer Zentrum und kann zu gravierenden negativen Auswirkungen führen (Verschlechterung der Versorgungsfunktion sowie Attraktivitätsverlust der City als Einzelhandels- und Kommunikationszentrum).
- Zum Anderen sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen insbesondere für produzierendes Gewerbe zu sichern, um so mehr, als diese an einer Hauptverkehrsstraße (Lüttringhauser Straße) liegen und somit gut erschlossen sind. Zudem ist die Fläche durch den ebenen Geländeverlauf hierfür besonders geeignet. Die beantragte Einzelhandelsnutzung beansprucht mit 20.567 qm Grundstücksfläche einen erheblichen Teil der im Bebauungsplan Nr. 344 ausgewiesenen Gewerbefläche und würde somit diese Ausweisung insgesamt in Frage stellen.
- Der Neuausweisung von Gewerbeflächen wird – insbesondere im Hinblick auf die notwendige landesplanerische Zustimmung durch die Bezirksplanungsbehörde - die notwendige Plausibilität in der Begründung genommen, wenn bestehende Baurechte im Bebauungsplänen nicht für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden. Eine Freirauminanspruchnahme, wie z.B. für das zukünftige Gewerbegebiet Linde, wäre im Rahmen des bauleitplanerischen Abwägungsprozesses und der hier gebotenen Rechtssicherheit in der Folge kaum mehr zu begründen

Mit Ausnahme der bereits durchgeführten einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 344 unterliegen sämtliche Flächen des Bebauungsplanes der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 erfolgen. Da diese den Einzelhandel detaillierter regelt, hat man hier auf diese Weise eine Möglichkeit, die oben beschriebenen Ziele planungsrechtlich zu steuern. Die aktuelle Baunutzungsverordnung soll nicht nur für das Gewerbegrundstück an der Lüttringhauser Straße übernommen werden, sondern für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 gelten. Darüber hinaus erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung ein genereller Ausschluss von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen. Nicht selbstständiger Einzelhandel als untergeordneter Teil eines Gewerbes kann jedoch zugelassen werden. Eine dementsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kosten

Durch dieses Bauleitplanverfahren entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.