

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 1.2 - Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Kamil Kadioglu 563 6671 563 8417 kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.05.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0254/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2002	Bezirksvertretung Barmen	Anhörung
18.06.2002	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
03.07.2002	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
08.07.2002	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 469 - Oberdörnen/Unterdörnen - 1 Änderung des Bebauungsplanes		

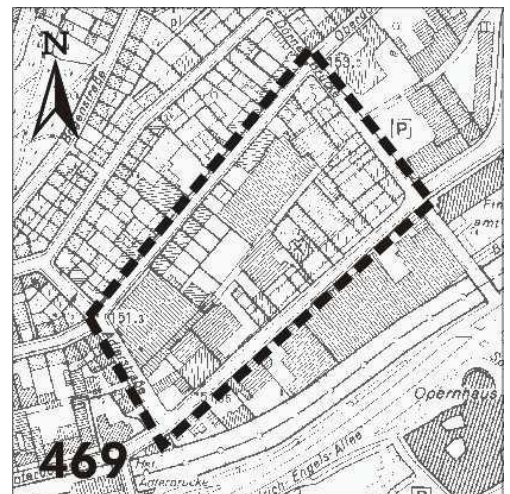
Grund der Vorlage

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
(Priorität 2)

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung und Offenlegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 469 in einem Geltungsbereich, wie in der Anlage 1 beschrieben und in der nebenstehenden Skizze näher kenntlich gemacht, werden gem § 2(4) BauGB in Verbindung mit § 2(1) und § 3(2) BauGB beschlossen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung wird gem. § 3(1) Satz 2 BauGB verzichtet.



Unterschrift

Uebrick

Begründung

Nach einem vorliegenden Antrag soll das ehemals als Baumarkt genutzte und seit mehreren Jahren leer stehende Gebäude Oberdörnen 66-70 als Baby-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1200 qm umgenutzt werden. Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 469 Oberdörnen/Unterdörnen – und ist als Sondergebiet für „ Großflächige Einzelhandelsbetriebe „ festgesetzt, in dem ausschließlich Baumärkte zulässig sind.

Mit der Drucksache Nr. 4019/02, in der die beabsichtigte Nutzungsänderung und der bestehende Widerspruch zum geltenden Planungsrecht eingehend erläutert worden sind, ist die Verwaltung am 7.5.02 vom AVB beauftragt worden, ein entsprechendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 469 einzuleiten, um das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen. Demzufolge soll zunächst im Rahmen des Änderungsverfahrens für das in Frage kommende SO 3 – Gebiet – unter Berücksichtigung der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses v. 7.5.1996 – die bereits rechtskräftige Festsetzung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe,“ in der Weise ergänzt werden, dass hier im Regelfall „ Nicht - zentren - und nahversorgungsrelevante Sortimente,“ zugelassen werden. Um die evtl. nachteiligen Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die gegebenen Zentrenstrukturen – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der entsprechenden Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes – von vornherein auszuschließen soll darüber hinaus im betreffenden SO 3 - Gebiet der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (Anlage 1, Teil A des o.g. Erlasses) auf eine Verkaufsfläche v. 200 qm begrenzt werden (ausnahmsweise Zulassung gem § 31(1) BauGB).

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht beabsichtigt, da die vorgenommene Änderung bzw. Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Beachtung des aktuellen Einzelhandelserlasses NW eindeutig dem grundsätzlichen Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 469 entspricht, wonach im betreffenden Planbereich keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten zugelassen werden sollen, welche i.S. des § 11(3) BauNVO bzw. des Einzelhandelserlasses NW nachteilige Auswirkungen auf die gegebenen Zentrenstrukturen haben können. Auf jeden Fall wird durch die Planänderung, die keine Variantendiskussionen erfordert, keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete ausgelöst.

Kosten und Finanzierung

Kein öffentlicher Kostenaufwand

Zeitplan

Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss 3/2002; Satzungsbeschluss 1/2003 :
Rechtsverbindlich 2/2003

Anlagen

Anlage 1. Begründung gem § 3(2) BauGB
Anlage 2. BPL Datei
Anlage 3. Lageplan

Anlage 1 zur Drucksache

Begründung gem § 3(2) BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 469
–Oberdörnen/Unterdörnen –

1. Geltungsbereich

Das 1. Änderungsverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 469 zwischen den Straßen Oberdörnen, Adlerstr., Unterdörnen und Zur Dörner Brücke durchgeführt.

2. Ziele des Änderungsverfahrens

Die 2. Änderung betrifft ausschließlich einen Bereich an der Straße Oberdörnen, der nach der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet (SO 3) für „Großflächige Einzelhandelsbetriebe „ festgesetzt wurde, in dem ausschließlich Baumärkte zulässig sind.

Bei einer aktuellen Bewertung der städtebaulichen Situation im betreffenden Plangebiet ist festzustellen, dass das ehem. als Baumarkt genutzte Gebäude Oberdörnen 66 bis 70 seit mehreren Jahren leer steht. Aufgrund der Gebäudegröße und der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von ca. 1200 qm ist davon auszugehen, dass eine Nutzung als Baumarkt - wie auch im BPL Nr. 469 festgesetzt - zukünftig an diesem Standort nicht mehr realisierbar sein wird. In diesem Zusammenhang ist auf das im Verlauf der letzten Jahre betriebswirtschaftlich bedingte Flächenwachstum der Betriebsform „Baumarkt“ zu verweisen. Die Ausweitung der Sortimente und Flächen haben letztendlich dazu geführt, dass Baumärkte heute mindestens eine Betriebsgröße von ca. 8.000 qm aufweisen müssen.

Andererseits wird beabsichtigt, das betreffende Gebäude als Baby-Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1200 qm umzunutzen, um die Immobilien zeitgemäß weiterzuverwenden. Aus stadtplanerischer Sicht – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes - können keine Bedenken gegen diese Nutzungsänderung bestehen, zumal diese sich im vollen Einklang mit den grundsätzlichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 469 befindet, wonach im betreffenden SO 3 Gebiet **keine** großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten zugelassen werden sollen, welche i.S. des § 11(3) BauNVO bzw. des Einzelhandelserlasses NW nachteilige Auswirkungen auf die gegebenen Zentrenstrukturen haben können. Bei dem beantragten Baby-Fachmarkt handelt es sich offensichtlich um einen Einzelhandelsbetrieb mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Warensortimenten i.S. der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses NW v. 7.5.1996. Zu den Sortimenten gehören z.B. Baby- und Kindermöbel, Matratzen, Hochstühle, Kinderwagen, Kinderautositze u.ä., welche als große sperrige Artikel überwiegend mit PKW transportiert werden müssen, einen größeren Flächenanspruch haben und daher zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die gewachsenen Citybereiche insbesondere durch weitere Erhöhung des motorisierten Individualverkehrs vorzugsweise in den Cityrandzonen oder –ergänzungsgebieten untergebracht werden sollen.

Unter Berücksichtigung der o.g. Angaben soll im Rahmen des Änderungsverfahrens für das in Frage kommende SO 3 – Gebiet – unter Berücksichtigung der Anlage 1 des Einzelhandelserlasses v. 7.5.1996 – die bereits rechtskräftige Festsetzung „Großflächige

Einzelhandelsbetriebe“ in der Weise ergänzt werden, dass hier im Regelfall „ **Nicht** - zentren - und nahversorgungsrelevante Sortimente“ zugelassen werden. Um die evtl. nachteiligen Auswirkungen der Nutzungsänderung auf die gegebenen Zentrenstrukturen – nicht zuletzt unter Berücksichtigung der entsprechenden Stellungnahmen der IHK und des Einzelhandelsverbandes – von vornherein auszuschließen, soll darüber hinaus im betreffenden SO 3-Gebiet der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente (Anlage 1, Teil A des o.g. Erlasses) auf eine Verkaufsfläche v. 200 qm begrenzt werden (ausnahmeweise Zulassung gem § 31(1) BauGB).