

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 6672 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.04.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0381/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
15.05.2008	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
03.06.2008	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1129 - Am Haken/ Mirker Bach - (Bebauungsplan) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung des Einzelhandels und Sicherung des gewerblichen Standortes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Uellendahler Straße und nördlich des Mirker Baches. Im Osten wird das Gelände von dem angrenzenden Discounter begrenzt und im Westen durch die Straße Am Haken (s. Anlage).
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1129 – Am Haken / Mirker Bach – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den unter 1 genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Unterschrift

Jung

Begründung

Für das Grundstück Am Haken 16 liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 800qm vor.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet entlang der Uellendahler Straße ein Mischgebiet dar, für den restlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche. Derzeit liegt für das Gebiet jedoch kein Bebauungsplan gem. § 30 BauGB vor. Es wäre dementsprechend nach § 34 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Misch- bzw. Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO. Die Zulässigkeit des Vorhabens ist demnach gem. § 34 BauGB gegeben.

Im Bezirk Uellendahl-Katernberg besteht im Bereich des nahversorgungsrelevanten Sortiments (Lebensmittel) ein räumliches Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, welches durch die Ansiedlung weiterer Märkte im Bereich der Uellendahler Straße deutlich verstärkt werden würde. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes entlang der Uellendahler Straße eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation in anderen Bereichen des Bezirks beiträgt.

Das Regionale Einzelhandelskonzept sieht den Standort entlang der Uellendahler Straße langfristig als Fachmarktstandort ohne zentren- oder nachversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Der Bereich ist keinem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, so dass hier lediglich eine Nahversorgungsfunktion wahrgenommen werden kann. Dieses Segment wird bereits von dem bestehenden ALDI-Markt Am Weinberg, der direkt östlich an das Plangebiet anschließt, gedeckt.

Um dem Regionalen Einzelhandelskonzept gerecht zu werden und einer weiteren Schwächung des Einzelhandelbesatzes in den Wohnbereichen entgegenzuwirken bzw. künftig Neuansiedelungen in diesem Bereich nicht zu erschweren sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit zu sichern und zu stabilisieren, ist es notwendig einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen.

Das Baugesetzbuch eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aufzustellen, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in denen festgesetzt wird, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Festsetzungen können auch für Teile des Geltungsbereiches unterschiedlich getroffen werden.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten sowie zur Steuerung des Einzelhandels soll für den Verfahrensbereich, der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche festgesetzt ist, nur die Festsetzung gem. § 9 (2a) BauGB – Ausschluss von zentren- und nachversorgungsrelevantem Einzelhandel – getroffen werden. Der Bereich entlang der Uellendahler Straße soll als Mischgebietsfläche festgesetzt werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1129 um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festgesetzt und nicht die Zulässigkeit für ein UVP- pflichtiges Einzelhandelsvorhaben im Sinne des UVPG vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren die zulässigen gewerblichen Nutzungen nur unwesentliche Auswirkungen auf die Öffentlichkeit haben werden.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	4. Quartal 2008
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2009
Rechtskraft	2. Quartal 2009

Anlagen

Anlage 01 Abgrenzung des Geltungsbereichs