

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/0382/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.05.2008	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
15.05.2008	Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg	Empfehlung/Anhörung
03.06.2008	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1068 - Bayreuther Straße/ Briller Straße - (Bebauungsplan - vereinfachtes Aufstellungsverfahren gem. 13a BauGB) - erneuter Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Sicherung des gewerblichen Standortes

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der Rheinischen Strecke im Norden und der Bayreuther Straße im Süden, im Westen wird das Gebiet durch das Grundstück eines Dienstleistungsunternehmens (Flur 418) und im Osten von der Briller Straße (s. Anhang 01) begrenzt.
2. Die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1068 – Bayreuther Straße / Briller Straße – 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.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1068 – Bayreuther Straße / Briller Straße – gibt es Anfragen zur Errichtung eines Discounters sowie eines Fast-Food-Restaurants.

Für den oben genannten Geltungsbereich liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss zur Sicherung des Gewerbestandortes aus dem Jahre 2004 vor. Zur Umsetzung dieses Zieles wurde damals mit dem Eigentümer für einen Teilbereich des Geltungsbereichs (Flurstücke 47 und 49, Flur 382) ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 Abs. 1 BauNVO auf den Grundstücken vorsah. Ausgeschlossen wurden Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, insbesondere Gaststätten sowie SB- und Fast-Food-Restaurants und offene Lagerplätze als Hauptanlage.

Seitens des privaten Vertragspartners werden nun allerdings die seinerzeit zwischen den Parteien festgelegten Vertragsinhalte und damit die Entwicklungsstrategie der Fläche in Frage gestellt. Die diesbezüglich anstehenden Anfragen für die Errichtung eines Fast-Food-Restaurants und eines Lebensmitteldiscounters sind mit dem Vertragsinhalten nicht vereinbar und stellen eine einseitige Abkehr von der gemeinsamen Willenserklärung dar. Um hier seitens der Stadt klar und eindeutig die städtebauliche Zielrichtung, die nach wie vor sinnvoll und als städtebaulich angemessen zu sehen ist, weiter zu verfolgen, ist nun die Einleitung eines förmlichen Planverfahrens unabdingbar geworden.

Der Flächennutzungsplan sieht für den nördlichen Teil des Gebietes eine Gewerbefläche und für den südlichen Bereich entlang der Bayreuther Straße eine Mischgebietsfläche vor. Der Bebauungsplan wird sich nach diesen Darstellungen richten. Das Mischgebiet soll gem. § 6 BauNVO für Wohnen und für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören festgesetzt werden; das Gewerbegebiet für nicht wesentlich belästigende Betriebe gem. § 8 BauNVO.

In Wuppertal fehlt es an ausreichend gewerblichen Standorten. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauffahrt Wuppertal-Katernberg an der BAB 46 bietet sich dieser Standort zur Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Strukturen im Stadtgebiet an.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept wurde der Standort als städtebaulich nicht integriert eingestuft. Es ist zu befürchten, dass mit der Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes eine Erhöhung der Zentralität dieses Standortes verbunden ist, der jedoch nicht zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation beiträgt, sondern sich eher nachteilig auf die bereits integrierten Nahversorgungsstandorte und die zentralen Versorgungsbereiche auswirkt. Durch die räumliche Nähe zum Hauptzentrum Elberfeld (in ca. 3 km Entfernung) und dem Nahversorgungsschwerpunkt Wuppertal-Hochstraße/Marienstraße (in weniger als 1 km Entfernung) besteht kein Handlungsbedarf für die Ansiedlung eines neuen nah- und zentrenrelevanten Einzelhandels. Die Nahversorgung wird bereits durch einen bestehenden Lebensmitteldiscounter sichergestellt.

Die Lagegunst des Plangebietes soll insbesondere Gewerbe- und Handwerksbetrieben zugute kommen. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften ist zu erwarten, dass aufgrund der höheren Gewinnerwartung und wegen des hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitig niedriger Arbeitsplatzdichte die gewerblichen Nutzungen verdrängt würden bzw. sich gar nicht erst ansiedeln können. Aus diesem Grund und um die Zentralität des Standortes nicht zu erhöhen sollen neben Einzelhandelsbetrieben auch Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1068 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. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren eine Feinsteuerung der derzeit zulässigen gewerblichen bzw. wohnbaulichen Nutzungen vorgenommen werden sollen, und dieses nur unwesentliche Auswirkungen auf den Einzugsbereich der Planung haben wird.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten

Zeitplan

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

Anlagen

01 Abgrenzung des Geltungsbereichs