

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.07.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0592/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>12.08.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Heckinghausen</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>02.09.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.08.2008</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1131 - nördlich Widukindstr.-          - (Bebauungsplan)          - Aufstellungsbeschluss-          - vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB</b>		

### Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Widukindstraße in einer Grundstückstiefe von ca. 60 m im Osten und ca. 10 m im Westen im Bereich der aufgegebenen Bahnfläche. Im Osten wird er durch den Baumarkt begrenzt, im Westen durch die Brändströmstraße.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1131 – nördlich Widukindstr.- wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den genannten Geltungsbereich beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Stellungnahmen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.
3. Die Aufstellung zur Aufhebung der Fluchtlinienpläne Nr. 19 von 1882 und Nr. 108 von 1895 entlang der Widukindstraße wird beschlossen.

### Unterschrift

Jung

## **Begründung**

Das Plangebiet liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Grundstück aber eher zum Bezirk Heckinghausen.

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich hier um eine aufgegebene Bahnfläche.

Für das Grundstück unmittelbar westlich des im Mai 2008 eröffneten Baumarktes ist ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 799 qm Verkaufsfläche gestellt worden.

Bereits in Vorgesprächen zu dem Bauleitplanverfahren Nr. 1073 – Baumarkt Widukindstr. wollte der Investor im Jahre 2004 neben dem Baumarkt auch einen Discounter realisieren. Die Pläne bei Antrag auf Einleitung sahen bereits westlich des Baumarktes einen Discounter vor, weiterhin gab es noch eine Restfläche, die jedoch nicht weiter beschrieben war. Dieses Projekt wurde negativ beurteilt.

## **Einzelhandelsproblematik:**

Beim Stadtteil Heckinghausen handelt es sich aufgrund der hohen Bevölkerungszahl und der durch die Bahnlinie separierten Lage um ein Nebenzentrum. Das Regionale Einzelhandelskonzept (REHK) von 2006 stellt die Fläche des beantragten Bauvorhabens entlang der Widukindstraße als Potenzialstandort für einen Baumarkt dar.

Der zentrale Versorgungsbereich von Heckinghausen liegt gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept entlang der Heckinghauser Straße. Zur Sicherung der Nahversorgung soll an der Heckinghauser Straße ein Vollsortimenter und ein Discounter entstehen (Bauleitplanverfahren Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.-).

Sollten entlang der Widukindstraße weitere Lebensmittelgeschäfte/ Discounter entstehen, ist mit einer Schwächung des Heckinghauser Zentrums entlang der Heckinghauser Straße zu rechnen, die weitere Leerstände zur Folge haben könnte.

## **Planungsrechtliche Situation:**

Das Antragsgrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen; insoweit ist § 34 BauGB anzuwenden. Die „nähere Umgebung“ dürfte einem Ge- bzw. Mi –Gebiet im Sinne der BauNVO entsprechen. In diesen Gebietskategorien sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich zulässig. Das Vorhaben ist in einem Misch- bzw. Ge–Gebiet nur dann zulässig, wenn keine schädlichen Auswirkung auf zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB gegeben sind. Da dieser Nachweis stets eine Einzelfallprüfung darstellt, wird aus Rechtssicherheitsgründen das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Unmittelbar östlich angrenzend an das Antragsgrundstück befindet sich der Baumarkt; für diesen wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1073 V ein Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO- großflächigen Einzelhandelsbetrieb- festgesetzt.

Das BauGB eröffnet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereich aufzustellen- auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden. Dabei kann u.a. festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten im Planbereich für gewerbliche Betriebe möglichst offen zu halten und zum Zweck der Steuerung des Einzelhandels, sollen für den Verfahrensbereich nur Festsetzungen gem. § 9 (2a) BauGB- Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel- getroffen werden. Bebauungspläne, die nur

Festsetzungen gem. § 9(2a) BauGB treffen, können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden; eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren lediglich zulässige gewerbliche bzw. mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen und dies auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentliche Auswirkungen hat.

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss	1. Quartal 2009
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2009
Rechtskraft	3. Quartal 2009

### **Anlagen**

Anlage 01: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches