

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8419 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.09.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0765/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.11.2008	Bezirksvertretung Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
11.11.2008	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
25.11.2008	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1087 - Waldschloßbrauerei - - Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Steuerung von Nachfolgenutzungen auf einem ehemaligen Brauereigelände

Beschlussvorschlag

1. Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Oberbarmen an der Stadtgebietsgrenze zu Barmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die im Westen durch die Märkische Str. von Hausnr. 20 bis 48, im Norden durch die Böschungskante der ehemaligen Brauerei entlang einschl. der Gebäude 36 bis 54 bis zur Kuckuckstr. führt, die als östliche Begrenzung im Süden auf die Gabelung zur Märkischen Str. zurückführt. Der Geltungsbereich ist aus Anlage 03 ersichtlich.

2. In Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 31.01.06 wird das Planverfahren mit gleicher Nummer und gleicher Abgrenzung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich; Stellungnahmen können im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht werden.

3. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1087 – Waldschloßbrauerei – wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 für den unter Punkt 1 genannten Geltungsbereich einschließlich einer geringfügigen Erweiterung beschlossen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Für das Grundstück der ehemaligen Waldschloßbrauerei an der Märkischen Str. führte eine Bauanfrage für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 1250 qm Grundfläche sowie die Erweiterung des vorhandenen Getränkemarktes um 300 qm zu einem am 31.01.06 gefassten Aufstellungsbeschluss und dem Gebrauch der Sicherungsinstrumente nach § 15 ff BauGB.

Zur Sicherung der Nahversorgungs- und Nebenzentrumsfunktion für Wuppertal Oberbarmen im Bereich Wichlinghausen sowie zur Stabilisierung der vorhandenen Nutzungsstruktur an der Märkischen Straße wurde für den oben genannten Geltungsbereich ein Bebauungsplan eingeleitet.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens wäre seinerzeit nach § 34(2) BauGB gegeben gewesen, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgegangen wären, da die Eigenart der näheren Umgebung als Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO einzuordnen ist. Die planerische Notwendigkeit zur Planaufstellung ergab sich allein schon aus den seinerzeit vorliegenden Erkenntnissen des mittlerweile beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzeptes, das für den Bereich Barmen und Oberbarmen einen deutlich überdurchschnittlichen Besatz an Lebensmitteleinzelhandel aufzeigte.

Gegenüber dem Grundstück befindet sich bereits ein Lebensmittelmarkt, der die Lebensmittelnahversorgung im Bereich abdeckt. Die Einrichtung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nähe würde durch die damit einhergehende Sortimentsausweitung und die räumliche Konzentration des Angebotes zu einer erheblichen Erhöhung der Zentralität des Standortes führen. Eine Verbesserung der Nahversorgungssituation wäre damit nicht verbunden, vielmehr würde die Wirksamkeit eines funktionierenden Nahversorgungskonzeptes insgesamt unterlaufen.

In ca. 400 m Entfernung befindet sich der gewachsene Nahversorgungsschwerpunkt Wichlinghauser Markt mit funktionierenden Nahversorgungsstrukturen, die u.a. zwei Lebensmittelmärkte umfassen. Durch die oben genannte Erhöhung der Zentralität am Standort Märkische Straße würde eine erhebliche Konkurrenz zum vorhandenen Nahversorgungsschwerpunkt mit den negativen Folgen entstehen. So muss insbesondere befürchtet werden, dass die Umlenkung des Umsatzes vom Wichlinghauser Markt zur Märkischen Straße zu einer Schließung der bestehenden Märkte führt. Aufgrund des damit einhergehenden Frequenzrückgangs ist der Wichlinghauser Markt in der Folge auch durch weitere Geschäftsschließungen bedroht. Damit würde der Nahversorgungsstandort einen erheblichen Funktionsverlust erleiden.

In der Folge wurde anlässlich der Erstellung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes parallel dazu die städtebauliche Zielsetzung in einem im Umbruch befindlichen Baublock weiter gefasst. Durch erfolgten Eigentümerwechsel schien zwischenzeitig das Planerfordernis zu entfallen, da der Stadt gegenüber eine mischgebietsverträgliche Entwicklung von Vorhaben angedeutet, jedoch nicht schriftlich bestätigt wurde, so dass die Notwendigkeit des Planverfahrens weiterhin bestehen bleibt. Die städtebauliche Notwendigkeit zur Steuerung ergibt sich mittlerweile allein aufgrund der eingetretenen Nutzungsänderungen, die zwar gebietsverträglich sind, deren dauerhafter Verbleib am Standort jedoch nicht einzuschätzen ist. Wenngleich die derzeitige Entwicklung nicht auf einen städtebaulichen Missstand hinausläuft, so soll doch die weitere Entwicklung im positiven Sinne planungsrechtlich begleitet und festgeschrieben werden, ungewollte Nutzungen sollen im Sinne einer vorbeugenden Abwehr innerhalb des Mischgebietes explizit ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt sich auf die Art der Nutzung mit der Ausweisung eines Mischgebietes und dem Ausschluss von unerwünschten Nutzungen. Daher handelt es sich nach § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan, in dem die Zulässigkeit der Vorhaben im Übrigen nach § 34 vollzogen wird. Wenngleich der

Gesetzgeber die Möglichkeit des § 9 Abs. 2a BauGB zur Verhinderung zentrenschädigender Einrichtungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vorsieht im Rahmen eines einfachen Bebauungsplanes lediglich den Ausschluss von Einzelhandel festzusetzen, soll an der Stelle bewusst nicht allein darauf abgestellt werden, sondern es soll dem Eigentümer durch das Planverfahren die Möglichkeit einer Entwicklung aufgezeigt werden, die sowohl den Charakter eines Gewerbehofes mit Wohnanteil ermöglicht, als auch eine auf die spezifische Topographie zugeschnittene bestandsorientierte und architektonische Lösung aufzeigt. Die Zulässigkeit von Vorhaben soll daher nicht weiter als nötig eingeschränkt werden.

Da seit dem 01.01.08 von dem Steuerungsinstrument des § 13a BauGB Gebrauch gemacht werden kann, wird der alte Aufstellungsbeschluss vom 31.01.06 formal ergänzt, indem er mit unveränderter Nummer und unverändertem Geltungsbereich in das neue Verfahren überführt wird. Eine geringfügige Erweiterung erfolgte in Anpassung an einen bestehenden Fluchtlinienplan.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung wurde in Abweichung zum Erfordernis des § 13a BauGB dennoch durchgeführt, um frühzeitig planerische Erkenntnisse gewinnen und notwendige Untersuchungen rechtzeitig veranlassen zu können. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich; Stellungnahmen können im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht werden.

Das in der 1. Verlängerung zur Veränderungssperre befindliche Verfahren geht Ende des Jahres in die 2. Verlängerung. Das Planverfahren soll nach der Offenlage im IV. Quartal 08 noch in der ersten Jahreshälfte 09 zum Abschluss gebracht werden.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt Wuppertal entstehen über die Vergabe zu der externen Bearbeitung des Planverfahrens hinaus keine Kosten für das Planverfahren.

Zeitplan

IV. Quartal 2008 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
II. Quartal 2009 Satzungsbeschluss
III. Quartal 2009 Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1087 –Waldschloßbrauerei-
Anlage 02: Textliche Festsetzungen und Hinweise
Anlage 03: Rechtsplan