

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Wolfram Röhrig
	Telefon (0202)	563 - 6168
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.04.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0413/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.04.2025	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
29.04.2025	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
29.04.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1301 – Steinbecker Meile / Hoeftstraße – Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Bauvoranfrage für eine Nutzungsänderung einer Teilfläche eines Autohauses in einen großflächigen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000m². Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Elberfeld.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1301 – Steinbecker Meile / Hoeftstraße – erfasst das Grundstück Steinbecker Meile 1 zwischen der Hoeftstraße und der Steinbecker Meile im Stadtbezirk Elberfeld-West – wie in der Anlage 1 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes 1301 – Steinbecker Meile / Hoeftstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Der Anlass, der die Planung notwendig werden lässt, ist ein am 11.02.2025 bei der Stadtverwaltung eingegangener Antrag auf Vorbescheid für einen Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² auf dem Grundstück der Steinbecker Meile 1. Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 24.06.2020 die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EZK) als gemeindliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Ansiedlung soll nur etwa 500 m von der Grenze des Hauptzentrum Elberfeld erfolgen, einem im EZK festgelegten zentralen Versorgungsbereich (ZVB). Das Vorhabengrundstück bildet - innerhalb eines Sonderstandortes für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gemäß EZK - eine „Innenbereichsinsel“ zwischen den rechtskräftigen Bebauungsplänen 958V, 1065 und 1125.

Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dem Antrag sind sowohl eine anwaltliche Stellungnahme als auch ein Verträglichkeitsgutachten beigelegt, die von einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB ausgehen und zudem annehmen, dass von dem Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sind nur gegeben, wenn die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs in so beachtlichem Ausmaße beeinträchtigt wird, dass er seinen Versorgungsauftrag nicht mehr erfüllen kann. Die Schwelle solcher Auswirkungen sind hoch. Die Schutzwirkung des § 34 Abs. 3 BauGB ist daher nicht immer ausreichend, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde in Hinblick auf Schutz und Entwicklung der ZVB sicherzustellen.

Gemäß den städtebaulichen Zielen des EZK soll die Versorgungsfunktion im Hauptzentrum Elberfeld gesichert und weiterentwickelt werden. Auch wenn die Versorgungsfunktion eines Hauptzentrums über die Nahversorgung hinausgeht, so haben die Zentren höherer Kategorie immer auch die Funktion der Nahversorgung zu erfüllen. Im Zuge des Strukturwandels des Einzelhandels steigt die Bedeutung der Nahversorgungsfunktion. Für das Hauptzentrum Elberfeld wird zudem explizit das städtebauliche Ziel verfolgt, die Nahversorgung im Luisenviertel zu stärken. Dieser Teil des Hauptzentrums ist dem Vorhabengrundstück am nächsten. Ein Drogeriemarkt findet sich hier nicht. Im EZK wurden Bereiche gekennzeichnet, die für die Ansiedlung von Lebensmittel- oder Drogeriemärkten geeignet sind („Neustrukturierungsfläche – Nahversorgung Luisenviertel“). Dort sind auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form der Festsetzung von Kerngebieten im Bebauungsplan 877 gegeben.

Die öffentliche Hand investiert in die Entwicklung des Hauptzentrums Elberfeld in Form von Fördergeldern (Städtebauförderung und Bundesförderung Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren). Damit soll der öffentliche Raum aufgewertet, Schlüsselimmobilien revitalisiert und der Leerstand vor Ort reduziert werden. Eine Bauleitplanung entsprechend den Zielen des EZK soll diese Bemühungen flankieren.

Städtebauliches Ziel ist darüber hinaus, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel auf Sonderstandorte zu lenken. Damit soll Flächenkonkurrenz mit anderen Funktionen und das induzierte Verkehrsaufkommen für die ZVB vermieden werden. Dementsprechend müssen auch Flächen in einem Sondergebiet planerisch freigehalten werden. Der Sonderstandort „Steinbecker Meile“ nimmt eine ergänzende Funktion zum Hauptzentrum ein.

Es besteht akuter planerischer Handlungsbedarf, da das beantragte Vorhaben im Widerspruch zu der durch die Gemeinde beabsichtigten Zentrenentwicklung steht, hier dem Schutz und der Entwicklung des Hauptzentrum Elberfeld. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1301 – Steinbecker Meile / Hoeftstraße – soll gemäß § 9 Abs. 2a BauGB zur Erhaltung bzw. Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Entsprechend des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist vorgesehen, dass an diesem Standort Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wird. Ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung wird nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich wie bei einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan 1301 – Steinbecker Meile / Hoeftstraße – soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen, weil in dem Bebauungsplan ausschließlich Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2a BauGB (s.o.) vorgenommen werden. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der Veröffentlichung und öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes beteiligt.

Der Aufstellungsbeschluss ist die Voraussetzung dafür, dass von den Sicherungsinstrumenten der Bauleitplanung (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) Gebrauch gemacht werden kann.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

☒ neutral / nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Durch die Steuerung von Einzelhandelsnutzungen kann es zu Änderung von Verkehrsströmen kommen. In diesem Fall ist jedoch nicht von erheblichen klimarelevanten Auswirkungen auszugehen.

Kosten und Finanzierung

Keine

Zeitplan

Veröffentlichungsbeschluss	I/2026
Satzungsbeschluss	II/2026
Rechtskraft	II/2026

Anlagen

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1301