



II - Fachbereich II (Planen, Bauen und Umwelt)

II - Stadt- und Raumplanung

**Bebauungsplan Nr. 44 "Wipperhof; Inhalte der Planung und Definition der städtebaulichen Ziele**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Stadtrat	Ö	21.06.2006	Entscheidung

**Beschlussentwurf:**

Als städtebauliches Ziel für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 44 Wipperhof werden nachfolgende Inhalte bzw. Regelungserfordernisse formuliert:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Ausweisung der Fläche als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet) zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO:
  - a) Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Tankstellen
  - d) Anlagen für sportliche Zwecke
  - e) Ausnahmsweise zulässig gemäß § 8 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten (Diskothek)
3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten / Einrichtungen (siehe Gutachten Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth Mai 2006)
4. Festsetzung der Flächen nördlich der B 237 Lenneper Straße als betriebszugehörige Stellplätze (Erweiterung des Geltungsbereiches B-Plan)
5. zentrale verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes und der nördlich gelegenen Stellplätze über einen zentralen Kreuzungsbereich ggf. mit separaten Abbiegespuren

**Finanzielle Auswirkungen:**

zur Zeit keine finanziellen Auswirkungen

## **Begründung:**

### **Bisheriger Planungsstand:**

Schon 1985 wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens durch den Rat beschlossen. In den folgenden Jahren bestand kein Anlass die Planungen voranzutreiben, da der Eigentümer sich bei der Suche nach einem Investor Zeit ließ. Nach Übergabe des Geländes an den Investor wurde in der Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Bauwesen am 16.07.2003 dieser Einleitungsbeschluss nochmals bestätigt. Der heutige Standort Wipperhof umfasst das Areal der ehemaligen Müllerhallen sowie die gegenüberliegende Stellplatzanlage an der B237. Hierdurch ist die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich, gleichzeitig sollen die Inhalte und Ziele der Planung konkretisiert werden. Diese erweiterte Abgrenzung ist auch als Darstellung im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans übernommen worden. Die heute noch rechtswirksame Flächennutzungsplan-Darstellung widerspricht einer solchen Festsetzung.

### **Heutige Nutzung**

Das Areal besteht heute aus dem leerstehenden Betriebsgebäude sowie einer befristeten Stellplatzanlage auf der nördlichen Seite der B 237 an der Lenneper Straße ca. 1 km vom westlichen Rand des innerstädtischen Geschäfts- und Dienstleistungszentrums der Stadt Wipperfürth entfernt. Die verkehrsgünstige Lage an der regional bedeutsamen Achse Gummersbach / Marienheide- Wipperfürth-Hückeswagen / Remscheid spricht für eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort. Am Gewerbestandort Wipperhof sind derzeit folgende Einrichtungen vertreten; eine Diskothek „Kesselhaus“, ein Getränkehandel sowie eine derzeit nicht genutzte Sportanlage.

### **Planungsabsichten des Investors**

Der Investor beabsichtigt am Wipperhof u.a. einen Lebensmitteldiscounter (Verkaufsfläche unter 800 qm), eine Tankstelle, ein Fastfoodunternehmen, und andere Nutzungen anzusiedeln. Die Diskothek und der Getränkehandel sollen erhalten bleiben.

Die Summe der Verkaufsflächen bei den vorgestellten Gebäudeabmessungen (1600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für den Discounter) eröffnet den späteren Wunsch einer Verkaufsfläche von mehr als den jetzt vorgesehenen 800 m<sup>2</sup>, um das Gebäude optimal zu nutzen. Dieses läge dann über den in Gewerbegebieten zulässigen Größen.

Dieses Vorhaben könnte nur in einem Sondergebiet planungsrechtlich realisiert werden.

### **Anlass und Ziel der Aktualisierung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses**

Die Stadt Wipperfürth hat 1985 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Wipperhof gefasst. Dieser Aufstellungsbeschluss soll nun ergänzt werden, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.

Die vorliegenden Ziele der Bauleitplanung basieren auf dem im Mai 2006 vorgelegten Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth der GMA mbH, Köln, welches am 31. Mai 2006 im SUB präsentiert wurde.

Die Stadt Wipperfürth ist bestrebt, die Funktionen des Innenstadtbereiches und der zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehört auch

der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wipperfürth, der durch das Gutachten definiert wurde.

Die räumliche Ausdehnung des innerstädtischen Versorgungszentrums sollte nach Empfehlung des Gutachtens begrenzt werden, um fußläufige Erreichbarkeit und Überschaubarkeit des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes nicht zu verschlechtern. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führen, sollten daher vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Handelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden. Ausgehend von den heute für das Warenangebot im Zentrum von Wipperfürth prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die zentrenrelevanten Sortimente beschreibt (Wipperfürther Sortimentsliste).

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die die in dieser Liste genannten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des zentralen Versorgungsbereich vermieden werden. Eine restriktive Ansiedlungspolitik ist notwendig zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Wipperfürth. Hierzu dient die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses, da aufgrund der angestrebten Investorenplanung eine Agglomeration von Nutzungen realisiert werden soll, die die Errichtung eines Subzentrums außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begünstigen könnte.

Auch bei einer Verkaufsfläche von unter 800 qm bei einem Lebensmitteldiscounter sind die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu prüfen.

Diese Prüfung erfolgte im Zusammenhang des Gutachtens „Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth“.

#### Das Fazit der Prüfung für den Standort Wipperhof:

Aufgrund der dezentralen Lage des Standortes sollte auf dem Plangrundstück aus gewerbepLANERISCHER SICHT grundsätzlich nur Industrie- / Gewerbenutzungen und großflächige Einzelhandelsnutzungen mit nicht nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, um die Zentralität der Wipperfürther Innenstadt zu schützen und weiter zu entwickeln (Seite 84 des Gutachtens). Eine Prüfung auf Auswirkungen auf die Nachbargemeinde hat noch nicht stattgefunden muss jedoch im weiteren Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Die vorhandenen Nutzungen am Wipperhof sollen auch durch die zukünftigen Ziele des Bebauungsplans gestützt werden. Hierzu zählt insbesondere die städtebauliche Sicherung der vorhandenen Diskothek über die Festsetzung gem. § 8(3) BauNVO.

#### **Zusammenfassung**

Wie unter dem Punkt Anlass und Ziel der Aktualisierung und Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses dargestellt, ist es Ziel der Planung der Stadt Wipperfürth, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots- / Betriebs- / Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Handelsnetzes etc.) auf die Funktion der Innenstadt / zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes konnten verschiedene Sortimentsgruppen definiert werden, die im Hinblick auf die heutige Einzelhandelsstruktur des Hauptgeschäftsbereiches als zentrenrelevant zu bezeichnen sind (s. Gutachten). Zudem ist ein zentraler Versorgungsbereich definiert worden der in die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu übernehmen ist. In diesem sollen zentrenrelevante Nutzungen zukünftig angesiedelt werden. Diese Ziele fließen zukünftig in die Bebauungsplanung der Stadt Wipperfürth ein.

Es ist festzustellen, dass die Investorenplanung am Standort Wipperhof im Plangebiet grundsätzlich einer Kernaussage des Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels widerspricht, wonach die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht am Wipperhof sondern im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt erfolgen soll.

Die konkrete Sortimentsliste wird hierbei gemäß des Einzelhandelsgutachtens über die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Vorentwurf definiert.

Um im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, kann hierbei festgesetzt werden, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden

Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Zudem dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sein.

Die weiteren Konkretisierungen dienen einer Sicherung und sinnvollen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung des Gesamtareals. Die Konkretisierung der Planungen ist durch einen Vorentwurf und die entsprechenden textlichen Festsetzungen im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

### **Anlagen:**

- Übersichtsplan neuer Geltungsbereich des B-Plans Nr. 44
- Karte 5 des Einzelhandelskonzeptes Wipperfürth – Grenze des Versorgungszentrums (GMA mbH)
- Wipperfürther Sortimentsliste (Anlage Einzelhandelskonzept für die Stadt Wipperfürth)