

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.11.2008
	Drucks.-Nr.:	VO/0975/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.12.2008	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
09.12.2008	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
10.12.2008	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.12.2008	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1133 - Linde / Im Stockberg - - Satzungsbeschluss - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105 V - Linde / Jägerhaus - - Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Ausweisung eines Gewerbegebietes in Wuppertal - Ronsdorf

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg - erfasst eine Fläche, welche im Osten durch die Straße Jägerhaus begrenzt wird, im Süden durch die Straße Im Stockberg, im Westen durch eine Linie, die etwa zwischen 190 und 230 m von der Straße Linde entfernt liegt sowie im Norden durch eine Linie, die in etwa 200 bis 300 m von der Straße Im Stockberg entfernt liegt. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 02 näher kenntlich gemacht.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V – Linde / Jägerhaus – wird aufgehoben.
- Der Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 01 bzw. Anlage 04 beigelegt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – ist aufgestellt worden mit der Zielsetzung auf der Fläche westlich der Straße Jägerhaus/Linde Baurechte für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln.

Ursprünglich war für diesen Zweck der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V –Jägerhaus / Linde - eingeleitet und am 21.12.2007 als Satzung beschlossen worden. Mit Hilfe dieses VBP ist ausdrücklich auf Bauwünsche der derzeit noch in Wuppertal-Heckinghausen ansässigen Firma Wagener & Simon (WASI) eingegangen, die an ihrem jetzigen innerstädtischen Standort räumlich eingeengt ist und aus diesem Grund in Wuppertal-Ronsdorf einen neuen Standort entwickeln möchte. Die Entwicklung des Standortes soll zeitlich gestaffelt erfolgen. Eine Baugenehmigung auf der Grundlage des rechtskräftig gewordenen VBP Nr. 1105 V ist bereits erteilt worden; der erste Bauabschnitt mit einem Hochregallager sowie mehrere Betriebsgebäuden befinden sich in der Realisierung. Den zweiten und dritten Bauabschnitt möchte die Fa. WASI in einem Zeitraum von ca. 20 Jahren realisieren.

Zu diesem VBP-Verfahren hat ein benachbarter Grundstückseigentümer beim Oberverwaltungsgericht NRW einen Normenkontrollantrag eingereicht. In dem dazu anhängigen, vorläufigen Rechtsschutzverfahren wurde auf einige Mängel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V hingewiesen. Das Oberverwaltungsgericht sieht die im VBP 1105 V getätigten Angaben zu den zulässigen Gebäudehöhen als nicht ausreichend beschrieben. Des Weiteren sieht der abgeschlossene Durchführungsvertrag Realisierungsfristen vor, die sich zwischen drei Jahren für den ersten Bauabschnitt und über 20 Jahren für den zweiten und dritten Bauabschnitt bewegen. Nach Auffassung des Gerichts stellt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB sowie ein daraus abgeleiteter Durchführungsvertrag für Realisierungszeiträume, die zehn Jahre überschreiten, nicht das geeignete städtebauliche Instrumentarium dar. Da die Fa. WASI aber weiterhin mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort wünscht und auch aus Sicht des Gerichts hiergegen keine städtebaulichen Bedenken bestehen, wird mit gleichem Geltungsbereich der hier vorliegende Angebotsbebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg - aufgestellt, der jedoch keine zeitlichen Restriktionen hinsichtlich seiner Realisierung aufweist und die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 der Baunutzungsverordnung vorsieht. Die generelle Zielrichtung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Logistikzentrums / Hochregallagers bleibt bestehen. Im Angebotsbebauungsplan werden die Bauflächen als Gewerbegebiet mit verschiedenen Nutzungsausschlüssen auf Basis der ursprünglichen Vorhabensplanung festgesetzt. Der Bebauungsplan hat bis auf einige Modifikationen alle wesentlichen, planungsrechtlichen Aussagen des VBP Nr. 1105 V übernommen; lediglich die Gebäudehöhen des dritten Bauabschnittes wurden nun 4.0 m niedriger konzipiert. Da inhaltlich der Bebauungsplan Nr. 1133 weitestgehend von dem VBP Nr.1105 abgeleitet wurde, konnte im jetzigen Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, die dazugehörigen Aussagen, Stellungnahmen und Gutachten sind dem VBP Nr. 1105 V entnommen.

Sowohl das zur Entwicklung anstehende Gelände als auch die benachbarte Umgebung weisen starke Niveauunterschiede auf. Um die möglichen Auswirkungen der zulässigen gewerblichen Bebauung auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die benachbarte Bebauung zu verdeutlichen, sind im Weiteren Aussagen zu den Höhenentwicklungen vor allem im Bezug auf die Nachbarschaft vertieft erläutert worden.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1133 - Linde / Im Stockberg - ist am 16.09.2008 gefasst worden, der Bebauungsplan war in der Zeit vom 07.10.2008 bis 10.11.2008 ausgelegt. Bis auf einige Stellungnahmen der Behörden, die jedoch inhaltlich denen im VBP Nr. 1105 V Verfahren vorgebrachten gleichen und somit bereits berücksichtigt wurden, sind keine Stellungnahmen mit neuem Inhalt eingereicht worden. Die Untere Landschaftsbehörde möchte vertraglich sichergestellt haben, dass die im Bebauungsplan vorgesehen Anpflanzungen auch realisiert werden. Mit der Aufhebung des VBP Nr. 1105 entfällt auch der auf dessen Grundlage abgeschlossene Durchführungsvertrag. Einige Inhalte des Vertrages bedürfen jedoch nach wie vor einer Regelung. Es sind zum einen die

auf dem Grundstück der Fa. WASI vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen und zum anderen hat sich die Fa. WASI verpflichtet ein Teil der Straße Im Stockberg, die zur Erschließung des Gewerbegrundstückes benötigt wird, auszubauen. Dieser, den Durchführungsvertrag in Teilen ersetzende städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB befindet sich in Abstimmung mit der Fa. WASI und wird spätestens bis zur Beschlussfassung des Rates der Stadt über den Bebauungsplan am 15. Dezember 2008 unterschrieben werden.

Weitere Stellungnahmen sind nicht vorgebracht worden, sodass der Bebauungsplan Nr. 1133 als Satzung beschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 1133 richtet sich als Angebotsplan an die Fa. WASI. Durch die nun vorgesehene allgemeine – nicht vorhabenbezogene - gewerbliche Ausrichtung des Planes besteht aber auch die Möglichkeit, Teilflächen für andere gewerbliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Kosten und Finanzierung

Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehen, werden durch den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernommen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

Anlagen

- Anl. 01 – Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – gem. § 9 Abs. 8 BauGB
- Anl. 02 – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg –
- Anl. 03a - Bebauungsplankarte / Planteil 1
- Anl. 03b - Bebauungsplankarte / Planteil 2
- Anl. 04 – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg –