

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ingrid Sehlhoff 563 4296 563 8043 ingrid.sehlhoff@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.12.2002
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0947/02</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>28.01.2003</b>	<b>Bezirksvertretung Uellendahl-Katernberg</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>12.02.2003</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>17.02.2003</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>2. Verlängerung einer Veränderungssperre BP 1021 Uellendahler Straße (hinter Haus 240)</b>		

### Grund der Vorlage

2. Verlängerung einer Veränderungssperre

### Beschlussvorschlag

Die Satzung über eine 2. Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Bornberg 91 in Wuppertal-Elberfeld wird gemäß dem als Anlage beigefügten Entwurf beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Uebrick

### Begründung

Der Rat der Stadt hat am 10.04.2000 den Erlaß einer 2-jährigen Veränderungssperre für das o.a. Grundstück beschlossen, nachdem zuvor ein Antrag auf Nutzungsänderung zur Umwandlung eines gewerblichen Lagers in einen Getränkemarkt gestellt wurde. Die Veränderungssperre wurde mit Beschluß vom 18.03.2002 um ein Jahr verlängert.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanverfahrens 1021 - Uellendahler Str./Bornberg/Am Haken - (Aufstellungsbeschluss vom 14.6.99). Die wesentliche Zielsetzung dieses Bauleitplanverfahrens ist die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gewerbestandorte. Hierbei bedarf es u.a. der Regelung der im Plangebiet unter städtebaulichen Gesichtspunkten noch verträglichen Einzelhandelsnutzung. Zur Klärung der Zielrichtung des Bebauungsplanes war es im Verfahren erforderlich, die gemeindliche Planung an den Zielen der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB vorbeizuführen. Im Rahmen des sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Stadt Wuppertal, wurden hierzu von Seiten der Bezirksplanungsbehörde in der Verfügung vom 13.05.2002 nach § 20 Abs. 5 Landesplanungsgesetz gegen die Darstellung des o.g. Grundstückes als gewerbliche Baufläche keine Bedenken erhoben. Somit kann nach dem jetzigen Planungsstand davon ausgegangen werden, dass sich das Antragsgrundstück zukünftig in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet befinden wird. Es ist zu befürchten, dass im Falle der Realisierung der Nutzungsänderung die Durchführung der Bauleitplanung unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde, da die beantragte Größenordnung des Getränkemarktes mit einer Bruttogeschoßfläche von 1050m<sup>2</sup> mit einem zentrenrelevanten Sortiment einer Entwicklung im Bereich Uellendahler Straße / Bornberg Vorschub leistet, die mit dem Erhalt und der Stärkung der in der Umgebung vorhandenen Nahversorgungszentren nicht zu vereinbaren ist. Es steht zu befürchten, dass bei einer Genehmigung eine Entwicklung in Richtung Einkaufszentren mit großflächigem Einzelhandel etc. in diesem Bereich entsteht. Zurzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das beantragte Vorhaben im Widerspruch zu den Zielsetzungen der gemeindlichen Bauleitplanung befindet. Um hier nicht die städtebauliche Entscheidungsfindung durch eine Tatsachenentscheidung per Baugenehmigung vorweg zu nehmen, ist eine weitere Sicherung der Bauleitplanung mittels Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre erforderlich.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse aus der zwischenzeitlich durchgeführten historischen Altlastenrecherche, muss derzeit davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet erheblich mit Altlasten / Schadstoffen belastet ist. Zur Weiterführung des Verfahrens sind aus diesem Grund weitere gutachterliche Untersuchungen notwendig, die von ihrem Aufwand, Umfang und Kosten weit über den in einem Bauleitplanverfahren üblichen Rahmen hinausgehen. Diese Untersuchungen sind zur Zuteilung von Fördermitteln auf der Prioritätenliste des Landes angemeldet. Es muss derzeit aber davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisse der Untersuchungen nicht bis zum Ablauf der momentan noch geltenden Veränderungssperre vorliegen werden.

Damit sind die in §17 Abs. 2 BauGB geforderten besonderen Umstände des Planverfahrens gegeben. Durch die Klärung der Altlastenfrage, i.R. umfangreicher gutachterlicher Untersuchung, wird der übliche Zeitaufwand für das Bauleitplanverfahren deutlich überschritten. Wenn auch das Problem durch die Planung nicht hervorgerufen wird, muss der Konflikt dem Bauleitplanverfahren soweit zurechnet werden, wie seine Regelungen sich hierauf auswirken. Eine Klärung der Frage der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über die erforderlichen Altlastenuntersuchung ist daher unumgänglich.

Die geltende Veränderungssperre wird mit Wirkung vom 06.05.2003 außer Kraft treten. Da die Voraussetzungen für ihren Erlaß weiterhin fortbestehen, die Bauleitplanung aber nicht bis zum Fristablauf zur Rechtskraft gebracht werden kann, ist es erforderlich, die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 05.05.2004 zu verlängern.

- 01. Satzung**
- 02. Rotdruck**