

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.06.2011
	Drucks.-Nr.:	VO/0531/11 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.07.2011	Bezirksvertretung Cronenberg	Empfehlung/Anhörung
06.07.2011	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
28.09.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1169 V - Rigi-Kulm-Center - mit Flächennutzungsplanberichtigung Nr. 68 B - Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planerisch vorbereitet werden.

Beschlussvorschlag

1. Der geplante Geltungsbereich erfasst eine Fläche nördlich der Küllenhahner Straße, im Osten von der Cronenberger Straße, im Norden vom Jung-Stilling-Weg und im Westen von dem Parkplatz des Schulzentrums Süd begrenzt, wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1169 V – Rigi- Kulm-Center – mit dem unter 1. bezeichneten Geltungsbereich wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Einverständnisse

nicht erforderlich

Unterschrift

Meyer

Begründung

Zwischen Cronenberger Straße, Küllenhahner Straße und Jung-Stilling-Weg befindet sich das so benannte Rigi-Kulm-Center, eine Ansammlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Daneben sind einige weitere sonstige Gewerbebetriebe wie z.B. eine Auto-reparaturwerkstatt und die Lagerhalle eines Speditionsbetriebes dort in älteren Baustrukturen ansässig. Die Eigentümerin der Immobilie, eine Grundstücksgesellschaft, möchte nun das gewerblich genutzte Hauptgebäude umbauen und dort insbesondere einen großflächigen Einzelhandel-Vollsortimentsmarkt mit ca. 2400 m² Verkaufsfläche ansiedeln. Sie verfolgt in diesem Zusammenhang das Ziel, wesentliche Bereiche des Rigi-Kulm-Centers baulich und hinsichtlich des Besatzes mit Einzelhandelsbetrieben neu zu ordnen. Die Eigentümerin tritt selber als Vorhabenträger auf.

Größtenteils ist für den in Rede stehenden Grundbesitz im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr 483 - Am Theishahn -, ein Gewerbegebiet mit Einzelhandelsbeschränkungen festgesetzt, was die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten großflächigen Einzelhandels-Vollsortimentsmarktes ausschließt. Abgeleitet aus den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes für das bergische Städtedreieck v. 25.08.2006, das hier einen Nahversorgungsschwerpunkt beschreibt, erscheint ein zukunftsfähiger Ausbau der Nahversorgungsfunktion stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll. Vor diesem Hintergrund ist die geplante Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Versorgungs- und Zentrenstruktur im betreffenden Teilraum der Stadt zu bewerten. Hierzu ist im weiteren Planungsverlauf und vor der Beschlussfassung über künftige Inhalte eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ein Gutachten zu erarbeiten.

Um den Planungsvorgang formal in Gang zu setzen und somit dem Vorhabenträger die Bereitschaft der Stadt Wuppertal zur Begleitung des Planungsvorganges anzuzeigen, soll der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1169 V – Rigi-Kulm-Center – gefasst werden. Über die Aufgabenverteilung und insbesondere über die Übernahme von Kosten für Gutachten und Planungsleistungen durch den Vorhabenträger wird eine Planungsvereinbarung als städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Neben den durch Gutachten abzuarbeitenden Fragen zur Vereinbarkeit mit der bestehenden Zentren- und Versorgungsstruktur wirft die Konzeptidee, die bisher nur als Grobskizze vorliegt, nach erster Einschätzung bereits Fragen zum Schutz benachbarter Wohnbebauung vor Immissionen und Fragen zu den verkehrlichen Abläufen auf. Auch diese Rahmenbedingungen sind gutachterlich zu untersuchen. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Baukörper ist beabsichtigt, den Gestaltungsbeirat frühzeitig in den Planungsvorgang einzubeziehen. Darüber hinaus ist sicher zu stellen, dass der gesamte Bereich optimal, d.h. insbesondere von den umliegenden Wohngebieten her, fußläufig erreichbar und durchlässig ist.

Es handelt sich vorliegend um einen Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innentwicklung. Er kann im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die entsprechende Vorprüfung dazu wird unter Beteiligung von betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher

Belange noch durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Sollte die Umweltprüfung entbehrlich sein, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens zu berichtigen. Da die Planung von großem öffentlichen Interesse ist, soll, sobald ein aussagefähiges Plankonzept und gutachtengestützte fundierte Aussagen zu den Rahmenbedingungen der Planung vorliegen, eine Bürgeranhörung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB als gemeinsame Veranstaltung der Bezirksvertretungen Elberfeld und Cronenberg stattfinden.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Realisierung der Planziele trägt dazu bei, die Nahversorgung und damit die Lebensverhältnisse, insbesondere im Bereich der oberen Elberfelder Südstadt sowie im Quartier Kühlenhahn, zu verbessern. Dies lässt die Erwartung zu, dass sich aufgrund dessen die Bevölkerungsstruktur stabilisiert und Identifikationseffekte eintreten.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Wuppertal entstehen keine Kosten.

Zeitplan

Bürgerversammlung	IV. Quartal 2011
Offenlegung	I. Quartal 2012
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2012
Rechtskraft	II. Quartal 2012

Anlagen

- 01 Lageplan
- 02 Konzeptplanung