Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Alexandra Paepcke 563 5643 563 8417 alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	29.07.2011
	Drucks.-Nr.:	**VO/0001/11** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
13.09.2011	**Bezirksvertretung Barmen**	**Empfehlung/Anhörung**
13.09.2011	**Bezirksvertretung Ronsdorf**	**Entgegennahme o. B.**
28.09.2011	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Entscheidung**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1114 V - Baumarkt & Discounter Lichtscheid- - Einleitungsbeschluss

Grund der Vorlage

Ansiedelung eines Baumarktes und Discounters

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114V- Baumarkt & Discounter Lichtscheid- umfasst die Grundstücke zwischen dem Böhler Weg im Norden, der Oberbergischen Straße im Osten, der Lichtscheider Straße im Süden und dem Grundstück der Barmer GEK im Westen (siehe Anlage 01).

2. Auf Antrag der Vorhabenträger wird die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114V- Baumarkt & Discounter Lichtscheid- gem. § 12 BauGB für den genannten Geltungsbereich beschlossen (siehe Anlage 02 und 03).

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Feinabstimmung mit den Antragstellern durchzuführen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag nach Vorlage durch die Antragsteller vorzubereiten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass:
Der Stadt liegen zwei Anträge auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Baumarktes und Discounters auf Lichtscheid vor.

Lage/Geltungsbereich:
Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Barmen an der Grenze zu Ronsdorf, direkt nördlich des Lichtscheider Kreisels an der Oberbergischen Straße. Im Westen angrenzend liegt das Gebäude der Barmer GEK; östlich der Oberbergischen Straße befindet sich neben einem Baumarkt eine Tankstelle, ein Fast- Food- Restaurant, ein Autohaus. Das Verwaltungsgebäude der Firma Vorwerk wird nur noch teilweise von der Firma selbst genutzt, hier haben sich mittlerweile auch das Technologiezentrum W- Tec und Teile der Stadtverwaltung angesiedelt.

Ursprünglich sollte der südliche Bereich als Erweiterung des Produktionsgeländes der Firma Vorwerk dienen, dementsprechend wurde im Bebauungsplan Nr. 156 ein Industriegebiet festgesetzt. Später war geplant, den nördlichen Bereich gewerblich zu entwickeln (Bebauungsplan Nr. 910). Beide Nutzungen konnten bis heute nicht umgesetzt werden.

Mittlerweile liegen die Grundstücke seit Jahrzehnten überwiegend brach und werden als wilde Müllkippe genutzt. Auf einem Teilbereich befindet sich derzeit ein Hundeverein und entlang der Oberbergischen Straße existiert eine Gärtnerei.

Planungsziel:
Dieser Standort soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Im nördlichen Bereich an der Oberbergischen Straße/ Ecke Böhler Weg soll ein Discounter mit max. 800 qm Verkaufsfläche und 95 Stellplätzen entstehen.
Im übrigen Bereich der Grundstücke ist ein Baumarkt Fachcentrum mit einem Stadtgarten (Pflanzenverkauf) und einem Drive In (Baustoff Handel) mit ca. 20000 qm Verkaufsfläche und einem Parkplatz mit 383 Stellplätzen geplant. Die Zufahrten sollen über die Oberbergische Str. erfolgen (Anlage 04).

Planungsrecht:

Das Planungsrecht stellt sich wie folgt dar:

1. Regionalplan: Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Hier muss der Regionalplan in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) geändert werden, da großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich angesiedelt werden. Die Regionalplanänderung ist bereits beantragt; die Offenlage ist erfolgt.

2. Regionales Einzelhandelskonzept: Es handelt sich hier lt. dem Regionalen Einzelhandelskonzept um den Potenzialstandort Wuppertal-

Lichtscheider Höhe. Hier bietet sich bei guter Verkehrsanbindung grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Möbel-Vollsortimenters in marktfähiger Größenordnung (mind. 20.000qm Verkaufsfläche)an.
In den letzten Jahren ist es – trotz intensiven Bemühungen- nicht gelungen, hier ein Möbelgeschäft anzusiedeln.

3. Flächennutzungsplan: Stellt überwiegend Gewerbliche Baufläche dar. Entlang des Böhler Weges Darstellung als Mischgebiet und Wald. Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren parallel geändert (VO/0002/11).

4. Bebauungspläne:

Nr. 156 - Lichtscheider Kreuz - (6. Änderung vom 10.12.2001) mit der Festsetzung Industriegebiet für den südlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114V.

Nr. 910 – Lichtscheider Str./ Oberbergische Straße – (vom 27.05.2002) mit der Festsetzung Gewerbefläche für den nördlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1114V (VO/0646/11).
Die Bebauungspläne werden erst nach Planrealisierung aufgehoben.

Da die vorgesehenen Nutzungen einerseits nicht mit dem bestehenden Planungsrecht vereinbar sind, andererseits aus städtebaulicher Sicht aber eine sinnvolle Nutzung des Brachgrundstückes ermöglicht werden soll, soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das benötigte Planungsrecht geschaffen werden.
Beide Märkte besitzen jeweils eine eigene Zu- und Ausfahrt. Nach dem erfolgten Einleitungsbeschluss wird für beide Projekte ein separates Bauleitplanverfahren durchgeführt. Bis zum Offenlegungsbeschluss wird die Detailplanung (auch hinsichtlich der Gestaltung, Art und Höhe der Werbeanlagen; insofern sind entsprechende Planeintragungen zunächst als Wunschvorstellung des Vorhabenträgers zu verstehen) erfolgen.

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

Durch den Strukturwandel (Brachfläche wird umgenutzt durch Einzelhandel) werden neue Arbeitsplätze geschaffen und durch die Verbesserung der Nahversorgung die Stadtstruktur und die Lebensbedingungen für die Anwohner auf Lichtscheid verbessert.

Kosten und Finanzierung

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten z.B. durch Erschließungskosten.

Zeitplan

3. Quartal 2011 Einleitungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01: Geltungsbereich
Anlage 02: Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens: Baumarkt
Anlage 03: Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens: Discounter
Anlage:04 Entwurf Nutzungskonzept
Anlage 05: Demografiecheck
Anlage 06: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung- Checkliste