

| | | |
|---|---|---|
| Beschlussvorlage | Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt 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: | 25.06.2012 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/0400/12 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 11.09.2012 | Bezirksvertretung Heckinghausen | Empfehlung/Anhörung |
| 02.10.2012 | Bezirksvertretung Oberbarmen | Entgegennahme o. B. |
| 31.10.2012 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen | Entscheidung |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1179 V - Heckinghauser Str./ Feuerstr.- (mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes Nr. 76 B) - Einleitungsbeschluss | | |

Grund der Vorlage

Verlagerung und Erweiterung des SB- Marktes von der Widukindstr./ Ecke Brändströmstr. sowie Neubau eines Discounters und eines Geschäftshauses

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1179 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- umfasst die Grundstücke zwischen der Heckinghauser Str. 107 und 127 im Süden, der bestehenden Bebauung entlang der Feuerstr. im Osten und der bestehenden Bebauung entlang der Widukindstr. im Norden (siehe Anlage 01).
2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1179 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- gem. § 12 BauGB für den genannten Geltungsbereich beschlossen (Anlage 02).
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1179 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- wird als Verfahren der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Hiernach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; das Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Stellungnahmen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Feinabstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag nach Vorlage durch den Antragsteller vorzubereiten.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Am 19.12.2011 hat der Rat der Stadt die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1101V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- beschlossen, da der Investor das geplante Vorhaben nicht realisieren konnte.

Jetzt gibt es einen neuen Investor, der auf diesen Grundstücken zwischen der Heckinghauser Straße und Feuerstraße weiterhin einen SB- Markt, einen Discounter und ein Geschäftshaus errichten will und einen entsprechenden Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingereicht hat (siehe Anlage 2). Das Vorhaben soll bis auf kleinere Änderungen im Bereich des Discounters (vergrößerte Verkaufsfläche) und des Geschäftshauses (verringerte Tiefe des Gebäudes) identisch zum vorherigen Verfahren umgesetzt werden.

Geplant sind die Verlagerung und Erweiterung des SB- Marktes von der Widukindstr./ Ecke Brändströmstr, die Errichtung eines Discounters auf dem Gelände der Heckinghauser Str. 115-117 sowie die Errichtung eines Geschäftshauses an der Heckinghauser Straße.

Vorgesehen ist ein zwei- geschossiges Gebäude zur Heckinghauser Str. – mit dem westlich daneben liegenden Parkplatz (Zufahrt über die Heckinghauser Str). Der Eingang des Discounters (Ebene 1) erfolgt ebenerdig über den Parkplatz von der Heckinghauser Straße. Aufgrund der Höhenentwicklung liegt der SB- Markt unterhalb des Discounters auf der Ebene 0; die Anlieferung und der Eingang erfolgen über die Widukindstraße.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um einen fast vollständig versiegelten Bereich zwischen der Heckinghauser Str. und der Widukindstraße. Zurzeit wird das Gelände von einer Fahrschule und von einem KFZ- Handel genutzt; im hinteren Bereich befinden sich Garagenhöfe. Die Gartenparzellen hinter den Garagenhöfen mussten bereits von den Pächtern geräumt werden.

Es liegt eine Planungsvereinbarung im Sinne eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB vor, in der der Vorhabenträger sich verpflichtet hat, bis zum Aufstellungsbeschluss die Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke nachzuweisen.

Das Planungsrecht stellt sich wie folgt dar:

Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich existiert nicht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1101V – Heckinghauser Str./ Feuerstr. ist 2011 aufgehoben worden.

Flächennutzungsplan: Darstellung entlang der Heckinghauser Str. und der Feuerstr. als gemischte Baufläche; der Planinnenbereich und der Bereich entlang der Widukindstr. sind als Grünfläche dargestellt.

Altlasten: Im Flächennutzungsplan sind im Bereich der Heckinghauser Str./ Feuerstr./ Widukindstr. die Flächen, deren Böden erhebliche Bodenbelastungen aufweisen, gekennzeichnet. Im Bereich der Widukindstr./ Feuerstr. gibt es eine mächtige Auffüllung, hier gibt es Kontaminationen aufgrund der Vornutzung (Treibstoffgroßhandel incl. Übergabestation) und im Bereich der Widukindstr./ Sportplatz wurde eine Talsenke mit bis zu 11m mächtigen Erdaushub verfüllt. Im Bauleitplanverfahren Nr. 1101V sind bereits gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden, die Bodenbelastungen und einen Mineralölschaden bestätigt haben. Eine Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandels mit umgebenden Parkplatzflächen ist jedoch möglich, da durch die Bebauung und Versiegelung des Geländes ein weiterer

Schadstoffaustrag verhindert werden kann. Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird daher ebenfalls gekennzeichnet.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem **Siedlungsschwerpunkt** (Stadtteilzentrum Heckinghausen), hier sollen u.a. öffentliche und private Einrichtungen der Versorgung gebündelt werden. Die Stadtteilzentren erfüllen ergänzend zu den Hauptzentren Versorgungsfunktionen für den jeweiligen Stadtbezirk. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind räumlich und funktional diesen Standorten zuzuordnen.

Regionalplan: Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Hier sollen u.a. Wohnungen mit den Folgeeinrichtungen wie z.B. Infrastruktur sowie Gewerbebetriebe angesiedelt sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im ASB geplant werden.

Regionales Einzelhandelskonzept: Lt. dem Regionalen Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Heckinghausen.

Im Rahmen der Planaufstellung zum Verfahren Nr. 1101V ist der **Gestaltungsbeirat** bereits beteiligt worden. Wichtig war dem Beirat eine weiterhin beizubehaltende klare Begrenzung des Straßenraumes. Diese Forderung wird der neue Investor durch das Geschäftshaus an der Heckinghauser Straße und über Baumpflanzungen erfüllen.

Durch die geplante Einzelhandelsnutzung kann dieses Areal städtebaulich deutlich aufgewertet und die Versorgung der Bevölkerung an der Haupteinkaufsstraße Heckinghausens verbessert werden.

Da es sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1179 V um einen Plan der Innenentwicklung handelt, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann das Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Im vorliegenden Fall kann ein mindergenutztes Grundstück städtebaulich deutlich aufgewertet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst; die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Berichtigung nicht beeinträchtigt.

Auf die frühzeitige Beteiligung kann in diesem Verfahren verzichtet werden, da diese bereits in dem oben beschriebenen Verfahren Nr. 1101 V durchgeführt wurde und die jetzigen geplanten Änderungen nur geringfügig sind.

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 (mindergenutzte Gebäude mit Garagenhof und Gartenbrache werden umgenutzt durch Einzelhandel) werden neue Arbeitsplätze geschaffen und durch die Verbesserung der Nahversorgung die Stadtstruktur und die Lebensbedingungen für die Anwohner im Bezirk Heckinghausen verbessert.

Kosten und Finanzierung

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten z. B. durch Erschließungskosten. In dem bereits abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrag hat sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Projekt verbundenen Kosten verpflichtet.

Zeitplan

4. Quartal 2012: Offenlegungsbeschluss
1. Quartal 2012: Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01: Geltungsbereich
Anlage 02: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens
Anlage 03: Lageplan des projektierten Vorhabens
Anlage 04: Ansichten des projektierten Vorhabens
Anlage 05: Checkliste zur Berücksichtigung der Umweltschutzbelange
Anlage 06: Demografiecheck