

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 6672 563 8419 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.03.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1302/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.03.2003	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
31.03.2003	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
01.04.2003	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
- Bebauungsplan Nr. 1061 -Remscheider Straße - - Aufstellungsbeschluss - - Piorität 1 -		

Grund der Vorlage

- Bebauungsplan Nr. 1061 -Remscheider Straße-
- Aufstellungsbeschluss –
- Piorität 1 -

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in Wuppertal-Ronsdorf, im Westen begrenzt durch die Remscheider Straße, im Norden einschließlich des Grundstückes Remscheider Straße Nr. 101 über den Leyer Bach bis zu der Straße Am Grünem Streifen, der Straße in südliche Richtung folgend bis südlich des Grundstückes Boxbergstraße Nr. 53. Danach verschwenkt die Grenze des Geltungsbereiches in westliche Richtung bis zum Leyer Bach und folgt diesem bis südlich des Grundstückes Remscheider Straße Nr. 123. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch das Grundstück Remscheider Straße Nr. 123 (einschließlich) und die Verlängerungslinie bis zum Leyer Bach. Der Geltungsbereich ist als Zeichnung in der Anlage 1 dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1061 –Remscheider Straße- wird gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
3. Die Anhörung der Bezirksvertretung Ronsdorf wird per Dringlichkeitsbeschluss herbeigeführt.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Für das Grundstück Remscheider Straße Nr. 113 ist am 10.11.2002 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt worden zwecks Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 699 qm Verkaufsfläche, 1086 qm Geschossfläche und 106 Stellplätzen.

Die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich nach dem § 34(2) BauGB, da die Eigenart der näheren Umgebung einem Mischgebiet gem. § 6 der BauNVO zuzuordnen ist. Demzufolge beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es in einem Mischgebiet zulässig wäre. Die Vermutungsgrenze der Großflächigkeit gem. § 11(3) BauNVO, die bei 1.200 qm Geschossfläche bzw. 800 qm Verkaufsfläche anzunehmen wäre, ist nicht erreicht. Sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, wäre die Genehmigungsfähigkeit dieser Einzelhandelsnutzung gegeben.

Das geplante Vorhaben ist am 11.03.2003 sowohl in der Bezirksvertretung Ronsdorf als auch im Ausschuss für Verbindliche Bauleitplanung beraten worden. Die Bezirksvertretung hat sich mehrheitlich gegen jegliche Maßnahmen der Verwaltung ausgesprochen, die zur Verhinderung des Einzelhandels an dem beantragten Standort führen. Der Ausschuss für Verbindliche Bauleitplanung hat die Beratung des Tagesordnungspunktes auf die Sitzung des AVB am 13.05.2003 vertagt.

Mit Schreiben vom 13.03.2003 hat die Ratsfraktion der FDP den Antrag zur Sitzung des Rates der Stadt am 31.03.2003 gestellt, für das Grundstück Remscheider Straße Nr. 113 einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel des Aufstellungsbeschlusses soll sein, dort Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen, da sonst Kaufkraftverluste für die Ronsdorfer Innenstadt zu befürchten sind.

Zur Sicherung der nachstehend begründeten städtebaulichen Ziele ist ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB notwendig.

Ronsdorf besitzt momentan noch eine geschlossene Siedlungsstruktur mit einem gut funktionierenden Zentrum und einem attraktiven Kaufangebot, welches auch über die Güter des täglichen Bedarfs hinausgeht. Die vorhandenen Verbrauchermärkte sind derzeit alle standortgerecht im Zentrum lokalisiert und erzeugen entsprechend hohe Kundenfrequenz.

Eine aktuelle verwaltungsinterne Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen hat ergeben, dass der Stadtteil bezogen auf den Ausstattungsgrad „Verkaufsfläche/1000 EW“ im Sektor Nahrungs- und Genussmitteln unterhalb des Durchschnittswertes der Gesamtstadt liegt. Somit ist davon auszugehen, dass ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen in diesem Segment besteht. Die derzeitigen Anträge zur Errichtung von Verbrauchermärkten, so auch die an der Lüttringhauser Straße und Im Rehsiepen, belegen dies.

Bei den in der Diskussion befindlichen Standorten handelt es sich ausschließlich um Standorte an der Peripherie des Siedlungsbereiches. Die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen an diesen Standorten führt unmittelbar zu städtebaulich negativen Folgen. Dem Ortskern wird in erheblichem Umfang Kaufkraft entzogen mit der Folge von Leerständen (insbesondere bei Betriebsverlagerungen) und damit einhergehendem Attraktivitäts- und Funktionsverlust für das Ortszentrum von Ronsdorf. Zur Vermeidung derartiger Auswirkungen soll aus städtebaulicher Sicht bei der Standortwahl die unmittelbare räumliche Nähe zum Ortskern absolute Priorität haben.

Zur Sicherung dieser Ziele wird für den oben genannten Geltungsbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, um die vorhandene Nutzungsstruktur an der Remscheider Straße zu schützen und dem Vordringen von selbständigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Angeboten zu begegnen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB kann verzichtet werden, da durch dieses Bebauungsplanverfahren vorhandene Mischgebietsnutzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen und dieses auf das Plangebiet selbst und die Nachbargebiete nur unwesentliche Auswirkungen hat.

Begründung der Dringlichkeitsentscheidung der Bezirksvertretung Ronsdorf

Beabsichtigt wird, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zur Sicherung der oben genannten städtebaulichen Ziele die Entscheidung über das beantragte Vorhaben gem. § 15 BauGB für ein Jahr zurückzustellen. Dazu ist es notwendig, unter Beachtung der Regelfrist des § 75 VwGO einen termingerechten Aufstellungsbeschluss zu erreichen.

Die Bauvoranfrage zur Errichtung des Lebensmittelmarktes ist am 10.11.2002 eingereicht worden.

Für die sachgerechte Bearbeitung des Bauvorbescheides waren mehrere Stellungnahmen der Fachämter notwendig, die größtenteils bereits eingegangen sind. Sobald die noch fehlenden Stellungnahmen eingereicht sind ist das Bauordnungsamt gehalten, über den Antrag auf Vorbescheid auf der Grundlage des § 34(2) BauGB zu entscheiden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele, die vorliegend begründet worden sind, und dem das beantragte Vorhaben widerspricht, ist dringend ein Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes notwendig. Dazu soll die nächste ordentliche Sitzung des Rates der Stadt am 31.03.2003 erreicht werden.

Da die nächste ordentliche Anhörung der Bezirksvertretung Ronsdorf erst am 01.04.2003 stattfinden kann, bedarf es aus terminlichen Gründen einer Anhörung der Bezirksvertretung im Rahmen eine Dringlichkeitsentscheidung gem. 37 Abs. 5 GO NW.

Beschlussvorschlag zur Dringlichkeitsentscheidung

Die Dringlichkeitsentscheidung gem. § 37 Abs. 5 GO NW wird beschlossen.

Wuppertal, den

Jürgen Heinemann
Bezirksvorsteher

Harald Scheuermann-Giskes
1. stellvertr. Bezirksvorsteher

Alexander Schmidt
2. stellvertr. Bezirksvosteher

Zeitplan

- | | |
|--------------------------|-------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss | - 2. Quartal 2003 |
| 2. Offenlegungsbeschluss | - 4. Quartal 2003 |
| 3. Satzungsbeschluss | - 2. Quartal 2004 |

Anlagen

- 01 Übersichtsplan
- 02 Datenblatt des Bebauungsplanes Nr. 1061