

Begründung gem. § 3(2) BauGB zur Offenlegung der 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 316 -Im Rehsiepen-

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen in Wuppertal-Ronsdorf, östlich begrenzt durch die Straße Im Rehsiepen und westlich durch die Bahnlinie, beginnend an der Eisenbahnbrücke Im Rehsiepen. Im Norden ist der Bebauungsplan begrenzt durch die Wohnbaugrundstücke Im Rehsiepen Nr. 43 und 43a sowie Schmitzfeld Nr. 6 und Nr. 7.

Gebietsbeschreibung

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen in Wuppertal-Ronsdorf unweit der Stadtgrenze zu Remscheid-Lüttringhausen. Zu erreichen sind sie über die Straße Im Rehsiepen, die östlich entlang des Gebietes verläuft und als einzige die Gewerbeflächen erschließt. Westlich entlang des Plangebietes verläuft die von Remscheid nach Wuppertal-Oberbarmen führende Bahnlinie. Im weiteren Verlauf der Straße Im Rehsiepen grenzen an das Gewerbegebiet die Wohnsiedlungen Am Rehsiepen und Schmitzfeld.

Auf einem Teil der ausgewiesenen Gewerbeflächen existiert seit längerem die Firma Hilgeland. Das Betriebsgelände selbst ist von einer parkähnlichen Grünanlage umgeben, die sich darüber hinaus in den Grenzstreifen entlang der Bahnlinie erstreckt. Die verbleibende, ca. 1.2 ha. große Gewerberestfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Über diesem Teil der Fläche verläuft eine Hochspannungsleitung.

Planungsrechtliche Situation

Der seit dem 31.07.1970 rechtskräftige Bebauungsplan weist hauptsächlich Gewerbeflächen aus. Die gewerblichen Baurechte sind pauschal ausgewiesen mit den Ausnutzungszahlen: GRZ=0,8 und GFZ=1,2 sowie einer zulässigen Geschossigkeit von Z=III. Entsprechend dem Zeitpunkt der Rechtskraft ist für die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre '68 anzuwenden.

Die Nutzung des unter der Hochspannungsleitung befindlichen Geländes ist durch die Vorgaben des Versorgungsträgers eingeschränkt. Im Bebauungsplan sind dazu Schutzstreifen eingetragen. Im Einzelnen sind jedoch entsprechend der jeweiligen grundbuchlichen Sicherung und nach Absprache mit dem Träger der Hochspannungsleitung eingeschränkte Nutzungen gestattet.

Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffenen Bereiche vorwiegend Gewerbeflächen dar. Ein Teil der Parkanlage, die der Wohnsiedlung Schmitzfeld zugeordnet ist, geht über das angrenzende Betriebsgelände hinaus. Dies ist im Flächennutzungsplan als eine zusammenhängende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Planungsanlass und Planungsziel

Für das brachliegende Grundstück südlich des vorhandenen Betriebes Im Rehsiepen Nr. 35 ist am 18.12.2000 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Geschäftszentrums eingereicht worden. Im Einzelnen sind auf dieser Fläche lt. Bauvoranfrage folgende Nutzungen vorgesehen: Discounter mit 750 m² Verkaufsfläche (VK), SB-Markt mit 750 m² VK und ein Getränkemarkt mit 300 m² VK. Damit sind insgesamt 1.800 qm VK beantragt. Ein bereits zuvor eingereichter Antrag, der insgesamt 2.800 qm VK vorsah, musste allerdings aufgrund weiterer Verstöße erheblich reduziert werden. Desweiteren liegt für die gleiche Fläche bereits eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für eine Logistikhalle vor.

Die Entscheidung über die aktuelle Bauvoranfrage ist zunächst für den Zeitraum von einem Jahr ausgesetzt worden.

Die über diese Bauvoranfrage in Kenntnis gesetzte Bezirksvertretung Ronsdorf hat das Vorhaben in ihren Sitzungen mehrmals beraten und daraufhin die Verwaltung beauftragt alle rechtlich notwendigen Schritte zu unternehmen, um die Ablehnung umzusetzen. Darüber hinaus sollte aber auch jeglicher Einzelhandel mit Gütern zur Nahversorgung ausgeschlossen werden, um eine zentrenschädigende Wirkung zu verhindern.

Zur Sicherung dieses Zieles ist am 23.07.02 für das betroffene Grundstück nach der bereits erfolgten Zurückstellung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden.

Mittlerweile hat der Antragsteller Klage beim Verwaltungsgericht Düsseldorf eingereicht, mit dem Ziel, die Stadt Wuppertal zu verpflichten, die o.g. Bauvoranfrage positiv zu bescheiden.

Für den geltenden Bebauungsplan ist die BauNVO `68 anzuwenden. Demnach ist Einzelhandel, der sich unterhalb der im § 11(3) der BauNVO `68 definierten Schwelle für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte befindet, in Gewerbegebieten zulässig, sofern er nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dient. Aufgrund des Standortes in Randlage von Ronsdorf und direkt an der Grenze zu Remscheid-Lüttringhausen gelegen ist der beabsichtigte übergemeindliche Einzugsbereich zu vermuten. Da jedoch ein auf dem § 11(3) BauNVO `68 fußender eindeutiger Nachweis der überörtlichen Versorgung nicht geführt werden kann, kann auch die gestellte Bauvoranfrage, vor allem vor dem Hintergrund der bereits eingereichten Klage auf Zulassung des Einzelhandels, nicht mit absoluter Rechtssicherheit abgelehnt werden.

Aus den eingereichten Bauvoranfragen ist die Tendenz abzuleiten, auf dem betreffenden Gewerbestandort verstärkt Einzelhandelsnutzungen unterzubringen. Da eine Ablehnung einzelner unterhalb der Schwelle des § 11(3) der BauNVO `68 liegenden Einzelhandelsnutzungen nicht möglich ist, soll eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen, um entsprechende Steuerungsmöglichkeiten zu erhalten.

Sowohl großflächiger Einzelhandel als auch Einzelhandel zur örtlichen Versorgung sind an dieser Stelle aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht vertretbar:

Ronsdorf als Stadtteil von Wuppertal besitzt eine zentrierte städtebauliche Struktur mit ausgeprägtem, gebündeltem Einkaufszentrum im Bereich des Ronsdorfer Marktes bis zur Erbschlöer Straße und daran anschließend geringfügig auch südlich der Lüttringhauser Straße.

Die Summe der einzelnen, in der Bauvoranfrage vom 18.12.2000 angezeigten Nutzungen mit insgesamt 1800 qm Verkaufsfläche und den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ergäbe einen großflächigen, nichtintegrierten Einzelhandelstandort außerhalb des Ronsdorfer Stadtzentrums und im Bereich der Stadtgrenze Wuppertals. Die damit einhergehende negative städtebauliche Entwicklung wie die Schwächung der Einzelhandelsstrukturen in den Stadtteilzentren Ronsdorf und Lüttringhausen und die Inanspruchnahme von ausgewiesenen Gewerbeflächen ist zu verhindern. Dies gilt um so mehr, als in der Innenstadt von Ronsdorf bereits Leerstände in ehemaligen Einzelhandelsobjekten zu verzeichnen sind.

Durch die Anpassung des Bebauungsplanes an die BauNVO `90 wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen auf der zu sichernden Gewerbefläche verhindert werden können. Aber auch diejenigen Einzelhandelsnutzungen mit weniger als 700 qm Verkaufsfläche sind an dieser Stelle abzulehnen, weil sich aufgrund der kleinteiligen Struktur von Ronsdorf auch im Falle eines Nahversorgers der Kaufkraftabfluss bei den Zentrenstandorten spürbar negativ bemerkbar machen würde. Nach einer aktuell erstellten internen Untersuchung der Verwaltung ist die Gesamtverkaufsfläche im Ronsdorfer Zentrum mit insgesamt 3.050 qm beziffert worden. Der Ausstattungsgrad liegt damit auch im Vergleich mit anderen Wuppertaler Stadtbezirken eher im unteren Bereich. Von daher wird erkennbar, dass eine Genehmigung von Einzelhandelseinrichtungen in peripherer Lage selbst bei einem Nahversorger mit weniger als 700 qm, keinen Beitrag zur Stärkung des Ronsdorfer Zentrums leistet, sondern mittelfristig vielmehr mit

Attraktivitätsverlusten verbunden wäre und damit negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsausstattung im Zentrum haben würde. Aus städtebaulicher Sicht ist derartige Einzelhandel in unmittelbarer Nähe zum Ortskern bzw. die Wiedernutzung vorhandener Leerstände unbedingt zu priorisieren. Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums ist um so mehr zu fördern, weil es eine gute ÖPNV-Infrastruktur besitzt und somit auch für die nichtmotorisierten Bevölkerungsteile gut zu erreichen ist.

Ein weiteres städtebauliches Ziel besteht in der Sicherung der ausgewiesenen Gewerbefläche. Im Stadtbezirk Ronsdorf besteht eine Unterversorgung in diesem Nutzungsbereich, parallel dazu ist seit Jahren eine Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen zu verzeichnen. Die Fläche sollte auch aufgrund ihrer guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Über die Lüttringhauser Straße günstig an das örtliche Straßennetz und über den Tannenbaumer Weg und die in einer Entfernung von ca. 1,5 km liegende Anschlussstelle Wuppertal-Süd an die A 1 angebunden, bietet sie einen bevorzugten Gewerbestandort.

Um die entsprechende Rechtssicherheit bei der Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele herzustellen, erfolgt nun mittels der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 316 –Im Rehsiepen– die Anpassung an die BauNVO von 1990.

Gleichzeitig werden gem. §1(5) i.V.m. § 1(9) BauNVO aus den oben genannten städtebaulichen Gründen jegliche selbstständige Einzelhandelsnutzungen im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes mit Hilfe einer textlichen Festsetzung generell für nicht zulässig erklärt. Ausnahmsweise sollen Einzelhandelsnutzungen, die in einem betrieblichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb oder Handwerksbetrieb stehen und nur eine untergeordnete Bedeutung haben, dort zugelassen werden können.

Sowohl die Stadt Remscheid als auch die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid begrüßen die Änderung des Bebauungsplanes. Die Stadt Remscheid befürchtet, dass durch die Agglomeration der Einzelhandelseinrichtung im Bereich Im Rehsiepen negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Lüttringhausen zu erwarten sind. Die Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid betont, dass in Anbetracht der Defizite an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Wuppertal der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen in einem seit längerem bestehendem Gewerbegebiet zwingend notwendig und ein wichtiger Beitrag für die Sicherung der Zukunftsperspektiven der Wuppertaler Wirtschaft ist.

Bodenschutz

In der Altstandorterfassung der Unteren Bodenschutzbehörde ist im Bereich des Grundstückes Im Rehsiepen 35 ein Betriebsstandort mit altlastenrelevanten Branchennennung (Maschinenfabrik, Maschinenzubehör, Maschinenbau) eingetragen. Im Altlastenkataster ist für diese Fläche eine Altablagungsverdachtsfläche vermerkt. Daraus wird ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen abgeleitet. Des weiteren ergab die Luftbild- und Kartenauswertung Geländemodellierungen auf mehreren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daraus ergibt sich ein Bodenbelastungsverdacht für die genannten Flächen. Durch entsprechende Untersuchungen ist nachzuweisen, dass der gesetzliche Anspruch an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleibt. Der dazu notwendige Auftrag befindet sich in der Vergabe

Immissionsschutz

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sind immissionsbedingte Einschränkungen der gewerblichen Nutzung nur in der direkten Nachbarschaft zu den nördlich anliegenden Wohngebieten getroffen worden. Dort ist auf einem ca. 40 m breiten Streifen die gliedernde Festsetzung getroffen worden, dass auf diesen Flächen „nur nichtstörende Betriebsanlagen“ im Sinne des § 8(4) BauNVO `68 zugelassen sind. Entsprechend der Anpassung des Bebauungsplanes an die BauNVO `90 muss für diese Immissionsschutzfestsetzung eine adäquate Festsetzung auf der Grundlage der BauNVO `90 getroffen werden. Demnach wird der Verweis auf den § 8(4) BauNVO `68 gestrichen und als Rechtsgrundlage der § 1(4)2 BauNVO `90 eingefügt.

Einige Teile des Gewerbegebietes befinden sich in einer Entfernung von weniger als 100 m von der benachbarten Wohnbebauung. Demnach gilt für diese Teile die Einschränkung, dort nur solche gewerbliche Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Da jedoch die in dieser Zone befindlichen Betriebe bereits zugelassen sind und der mit dieser Einschränkung behaftete verbleibende Flächenanteil nur gering ist, werden nachträglich in diesem Verfahren keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Sinne des § 1(4) BauNVO für diese Flächen getroffen. Statt dessen ist mit dem Staatlichen Umweltamt Düsseldorf vereinbart worden, dass die Immissionschutzanforderungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Landschaftsschutz.

In der Fassung der Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom 31.07.1970 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein dem Landschaftsschutz unterliegender Bereich eingetragen. Gemäß § 5(6) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 01.06.1970 treten jedoch „mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes in seinem Bereich Regelungen, die dem Landschaftsschutz dienen, insoweit außer Kraft, wenn sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen“. Somit besitzt diese Eintragung keine Gültigkeit mehr und ist redaktionell zu streichen.

Das derzeitige Verfahren hat zum Ziel, die BauNVO in der Fassung aus dem Jahr 1990 für den Bebauungsplan gelten zu lassen. Weitere Regelungen werden im Rahmen dieses Verfahrens nicht getroffen, insofern wird auch der in der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Anregung der Unteren Landschaftsbehörde nicht nachgegangen, entlang der Straße Im Rehsiepen eine Baumreihe festzusetzen bzw. für die Flachdächer Dachbegrünung vorzusehen.

Eingriff in Natur und Landschaft

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Baunutzungsverordnung. Neue bzw. zusätzliche Baurechte werden im Rahmen dieses Verfahrens nicht ausgewiesen somit sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8a BNatSchG zu erwarten.

Kosten

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Wuppertal keine Kosten.