

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	16.01.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/0767/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.02.2019	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
05.02.2019	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
14.02.2019	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1228 - Widukindstraße / Feuerstraße - (mit Flächennutzungsplanberichtigung 105B) - Offenlegungsbeschluss -		
Bebauungsplan 1131 - nördlich Widukindstraße -; Fluchtlinienplan 19 - Widukindstraße -; Fluchtlinienplan 57 - Krebsstraße -; Fluchtlinienplan 58 - Feuerstraße /Krebsstraße; Fluchtlinienplan 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße - - Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung -		
Fluchtlinienplan 31 - - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss zur Teilaufhebung -		

Grund der Vorlage

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Wuppertal; Sicherung des Nahversorgungszentrums Heckinghausens

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 – Widukindstraße / Feuerstraße – wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss reduziert und erfasst nun einen Bereich, der
 - im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
 - im Westen südlich der Widukindstraße durch den Geltungsbereich des VBP 1179 V – Heckinghauser Str. / Feuerstraße – und nördlich der Widukindstraße durch das Areal, dass von der Bahn genutzt wird,
 - im Süden durch die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Heckinghausen,

- im Norden durch die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen begrenzt wird - wie in den Anlagen 04 und 07 näher kenntlich gemacht.
2. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren 1228 sowie den Aufhebungsverfahren fließen gemäß den Vorschlägen der Verwaltung in das Verfahren ein.
 3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1228 – Widukindstraße / Feuerstraße – einschließlich der Begründung wird (für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 4. Die öffentliche Auslegung zur Aufhebung des Bebauungsplanes 1131 - nördlich Widukindstraße - sowie der Fluchtlinienpläne 19 - Widukindstraße -;
57 - Krebsstraße -;
58 - Feuerstraße /Krebsstraße -;
108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -
einschließlich der Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 5. Die Aufstellung und die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Fluchtlinienplanes 31 einschließlich der Begründung wird für den unter Pkt. 1 genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

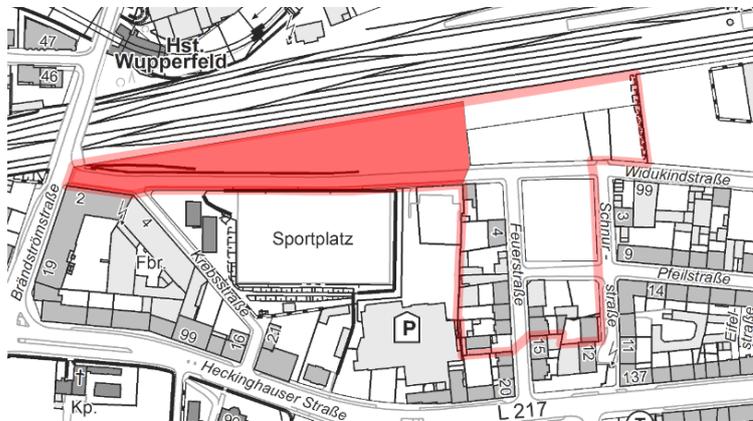
1.1. Bebauungsplan 1228:

Der Plangebietsteil nördlich der Widukindstraße liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Grundstück wie auch der Rest des Plangebietes zum Bezirk Heckinghausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1228 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2016 (VO/2136/15) wird

- im Osten durch das Grundstück des Baumarktes und die Schnurstraße,
- im Westen durch die Brändströmstraße und den Geltungsbereich des VBP 1179 V – Heckinghauser Str. / Feuerstraße –,
- im Süden durch die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Heckinghausen,
- im Norden durch die in Betrieb befindlichen Bahnanlagen begrenzt.

Mit Schreiben vom 22.03.2018 teilt die DB Immobilien der Deutschen Bahn AG mit, dass die DB die Dreiecksfläche zwischen den Bahngleisen, der Widukindstraße und der bereits von

Bahnbetriebszwecken freigestellten Fläche unmittelbar an das Baumarktareal angrenzend weiterhin für eigene Zwecke benötigt wird. Einer Freistellung des entsprechenden Teilbereichs aus dem Flurstück 53 in Flur 140 (siehe nachfolgende Abbildung - flächig rot) könne nicht zugestimmt werden.



Rote Umrandung:
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 zum Aufstellungsbeschluss

Vollflächige rote Fläche:
Areal, um das der Bebauungsplan zum Offenlegungsbeschluss reduziert wird

Da eine anderweitige Nutzung des Areals in absehbarer Zeit somit nicht möglich ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Offenlegungsbeschluss um diese Fläche reduziert. Städtebauliche Regelungen für dieses Areal - im Sinne einer zukünftigen gewerblichen Nutzung - sind somit über den Bebauungsplan 1228 derzeit nicht möglich. Sollte sich zukünftig die Notwendigkeit planerischer, städtebaulicher Regelungen ergeben, wird dies in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.

1.2. Bebauungsplan 1131:

Das Plangebiet liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Grundstück eher zum Bezirk Heckinghausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1131 umfasst Flächen zwischen

- dem Baumarkt im Osten;
- der Brändströmstraße im Westen;
- der Widukindstraße im Süden sowie
- den noch genutzten Gleisflächen der Bahn im Norden (siehe Anlage 06).

1.3. Fluchtlinienpläne:

Die Plangebiete liegen überwiegend im Stadtbezirk Heckinghausen. Lediglich der Plan 108 tangiert den Stadtbezirk Oberbarmen.

Die Geltungsbereiche der aufzuhebenden Fluchtlinienpläne

- 19 - Widukindstraße -;
- 57 - Krebsstraße -;
- 58 - Feuerstraße /Krebsstraße -;
- 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -

betreffen Flächen zwischen der Heckinghauser Straße, Feuerstraße, Krebsstraße bis zur Widukindstraße und geringfügig die Bahnflächen östlich der Brändströmstraße (siehe Anlage 05).

Der Geltungsbereich des Fluchtlinienplanes 31 umfasst insbesondere die Flächen der Widukindstraße östlich der Feuerstraße, die Feuer- und die Pfeilstraße.

2. Anlass und Ziel der Planung / Aufhebungen

2.1. Bebauungsplan 1228

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 1228 befinden sich die nicht mehr für Bahnzwecke genutzten Flächen nördlich der Widukindstraße zwischen dem bestehenden Baumarkt und dem in obiger Abbildung vollflächig rot dargestellten Bereich. Für dieses Areal wurde eine Bauvoranfrage für einen Discounter inklusive eines Backshops mit insgesamt 850 m² Verkaufsfläche gestellt. Der in diesem Bereich beantragte großflächige Einzelhandel ist städtebaulich nicht erwünscht und wurde mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 1131 abgelehnt. Gegen diese Ablehnung ist eine Klage anhängig. Wie das Gerichtsverfahren ausgeht ist zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht absehbar.

Südlich der Widukindstraße Richtung Heckinghauser Straße zwischen der Feuerstraße und dem großflächigen Einzelhandel der Firma Kaufpark (jetzt Rewe) und Netto befindet sich ein gemischt genutztes Gebiet, in dem überwiegend gewohnt wird, aber auch einzelne Gewerbeeinheiten zu finden sind.

Die Fläche zwischen der Widukind-, Pfeil-, Feuer- und Schnurstraße wurde wegen Bodenbelastungen saniert. Auch für diesen Bereich gab es bereits Nachfragen für Einzelhandelsnutzungen. Inzwischen ist das Grundstück verkauft. An der Widukindstraße soll ein Gebäudeneubau für ein Autohaus entstehen.

Ziel von Verwaltung und Politik ist es, das Nahversorgungszentrum Heckinghausen zu sichern und zu entwickeln. Da das nördlich der Widukindstraße beantragte Einzelhandelsvorhaben dem entgegensteht, besteht planerischer Handlungsbedarf. Die genannte Zielsetzung wird durch mehrere städtische Konzepte (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Integriertes Handlungskonzept zur Sozialen Stadt Heckinghausen im Rahmen des Programms Soziale Stadt, Handlungsprogramm Gewerbeflächen) nachhaltig gefordert. Einer Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit einer Verlagerung der Versorgungssituation des Nahversorgungsschwerpunktes Heckinghausen nach Norden gilt es deshalb durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entgegenzuwirken.

2.2. Aufhebung des Bebauungsplan 1131

Ziel des Bebauungsplanverfahrens war es, das Nahversorgungszentrum Heckinghausen zu sichern und zu entwickeln. 2008 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 799 qm Verkaufsfläche eingereicht. Da das Vorhaben der genannten Zielsetzung entgegenstand, bestand planerischer Handlungsbedarf. Einer Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit einer Verlagerung der Versorgungssituation des Nahversorgungsschwerpunktes Heckinghausen nach Norden galt es zu verhindern.

Der Bebauungsplan 1131 wurde folglich aufgestellt und der eingereichte Antrag auf Vorbescheid zurückgestellt und später abgelehnt. Der Bebauungsplan 1131 wurde mit der Bekanntmachung im Oktober 2011 rechtskräftig.

Mittels des Bebauungsplanverfahrens 1131 sollte die Stärkung und Entwicklung des Nebenzentrums Heckinghausen planungsrechtlich abgesichert werden, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich geregelt wurde. Die planungsrechtliche Grundlage dafür stellte § 9 Abs. 2a BauGB bereit, auf dessen Grundlage der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wurde. Weitergehende Regelungen zu zulässigen Nutzungen erfolgten nicht.

Im Klageverfahren gegen die Ablehnung einer neuerlichen Bauvoranfrage für einen Discounter inklusive eines Backshops mit insgesamt 850 m² wurde seitens des Verwaltungsgerichts Düsseldorf darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 1131

„mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung insgesamt unwirksam“ sei. Die Beseitigung der Rechtsfehler ist geboten und erfolgt durch die Aufhebung des Bebauungsplanes 1131. Der Bebauungsplan 1228 überlagert den 1131 in Teilen und wird dort konkretere Festsetzungen treffen, als diese bisher im 1131 erfolgten. Bei dem nicht überlagerten Bereich des 1131 handelt es sich um die Bahnflächen, die gemäß den Ausführungen in 1.1. weiterhin von der Bahn benötigt und somit aktuell nicht beplant werden sollen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes 1131 soll parallel zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1228 erfolgen.

2.3. Aufhebung der Fluchtlinienpläne

Die festgesetzten Straßenfluchtlinien entsprechen in Teilen nicht dem inzwischen erfolgten Ausbau der Straßen bzw. wurden entsprechend der Planung realisiert. Der Fluchtlinienplan 58 sah eine direkte Verbindung zwischen der Pfeil- und Krebsstraße vor. Diese ist nicht mehr geplant.

Die Aufhebungen dienen der Bereinigung des Planungsrechtes.

3. Derzeitiges Planungsrecht / kommunale Satzungen

Regionalplanung:

Im rechtskräftigen Regionalplan ist das Plangebiet als Allg. Siedlungsbereich dargestellt.

Flächennutzungsplan:

Die Flächen nördlich der Widukindstraße sind noch als Bahnanlagen dargestellt, sollen aber als Gewerbegebiet genutzt werden können. Hier wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Fläche zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße ist als Gewerbefläche und der angrenzende Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Bebauungspläne (siehe dazu Anlage 05 und 06):

- Der rechtskräftige Bebauungsplan 1131 umfasst die Flächen zwischen der Widukindstraße und den Bahngleisen sowie dem Gelände des Baumarktes und der Brändströmstraße. Der Bebauungsplan regelt nur die Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Mittels der VO/1097/17 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Planes gefasst, da die inzwischen konkreteren Vorstellungen zur Nutzung des Areals im Bebauungsplan 1228 geregelt werden.
- Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1179V und 1073V grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 an.
- Die im Bebauungsplan 706 festgesetzten Verkehrsflächen der Schnurstraße liegen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1228. Die westliche Straßenbegrenzungslinie von der Pfeilstraße bis zur Schnurstraße 10 wird in den Bebauungsplan 1228 übernommen.
- Die Geltungsbereiche der Fluchtlinienpläne (siehe dazu Anlagen 05 bis 05.4)
 - 19 - Widukindstraße -;
 - 57 - Krebsstraße -;
 - 58 - Feuerstraße /Krebsstraße;
 - 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße -
liegen im Bereich zwischen der Heckinghauser Straße, Feuerstraße, Krebsstraße bis zur Widukindstraße und geringfügig auf den Bahnflächen östlich der Brändströmstraße. Sie sollen aufgehoben werden (Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung: VO/2135/15).
- Der Fluchtlinienplan 31 (siehe dazu Anlagen 05.5) wird nur im durch den Bebauungsplan 1228 überlagerten Bereich aufgehoben.

Städtische Konzepte:

- Der Geltungsbereich des „Integrierten Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen“ sowie der „Sanierungssatzung Heckinghausen“ umfassen auch die Flächen des

Bebauungsplanes 1228. Sie sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit ihren Zielaussagen zu beachten bzw. in die Abwägung einzustellen.

- Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert ein Nahversorgungszentrum für Heckinghausen.
Dieses grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 an. Zur Sicherung der Zielsetzung des EZK ist ein Bebauungsplan zwecks Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Schutz und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen für die angrenzenden Flächen erforderlich.
- Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist die Fläche nördlich der Widukindstraße als nutzbare Brachfläche thematisiert. Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte (Bebauungsplan 1073 V). Der westliche Teilbereich (nördlich des Sportplatzes) der verbliebenen Fläche steht nach Aussagen der Deutsche Bahn AG nicht zur Disposition, da sie selbst die Flächen weiterhin benötigt und nutzen wird. Die Restfläche von ca. 6.200 m² soll zukünftig gewerblich genutzt werden.

4. Planungsziel / Bauleitplanverfahren

Ziele des Planverfahrens 1228 sind

- die Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen zu einem Gewerbegebiet und
- die Sicherung der bestehenden Mischgebietsstrukturen südlich der Widukindstraße und
- dabei die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Nahversorgungszentrums Heckinghausen.

Damit sollen vor allem private Investitions- und Ansiedlungsvorhaben aus dem Einzelhandelsbereich räumlich auf das Nahversorgungszentrum Heckinghausen gelenkt und somit die vorgesehenen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen für den Zentralen Versorgungsbereich flankiert und abgesichert werden.

Das Planverfahren dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung der Gemeinde, dies insbesondere vor dem Hintergrund der Reaktivierung von aufgegebenen gewerblichen Flächen sowie Bereichen der Deutschen Bahn und zum Schutz des Nahversorgungszentrums Heckinghausens. Durch die Geltungsbereichsreduzierung zum Offenlegungsbeschluss gegenüber dem Aufstellungsbeschluss entfällt nun die Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Erhebliche Umweltauswirkungen durch das Planverfahren sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung (105B). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dabei nicht beeinträchtigt.

Entgegenstehende bzw. überholte Planverfahren werden aufgehoben.

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

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Gemeinde zu erwarten. Der Schutz und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren ist ein wesentliches stadtstrukturelles Ziel der Stadt Wuppertal.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Planverfahren sind bereits Kosten für ein Einzelhandelsgutachten in Höhe von 3570,00 € angefallen. Die in Arbeit befindliche Bodenuntersuchung ist mit 4307,21 € veranschlagt. Weitere Gutachten oder Kosten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zeitplan

- I. Quartal 2019 Offenlegungsbeschluss
- I. Quartal 2019 Offenlage
- II. Quartal 2019 Satzungsbeschluss

Anlagen

- 01 Würdigung bisheriger Stellungnahmen zum Bebauungsplan 1228
- 02 Begründung
- 03 Planungsrechtliche Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen
- 04 Luftbild
- 05 Übersicht Planverfahren
- 05.1 Fluchtlinienplan 19 - Widukindstraße –
- 05.2 Fluchtlinienplan 57 - Krebsstraße –
- 05.3 Fluchtlinienplan 58 - Feuerstraße /Krebsstraße –
- 05.4 Fluchtlinienplan 108 - Widukindstraße im Bereich der Krebsstraße –
- 05.5 Fluchtlinienplan 31
- 06 Bebauungsplan 1131
- 07 Bebauungsplan 1228
- 08 Übersichten zur Flächennutzungsplanberichtigung 105B
- 09 Lageübersicht Grundwassermessstellen
- 10 Demografie-Check