

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Kassubek
	Telefon (0202)	563 6334
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	michael.kassubek@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.11.2019
	Drucks.-Nr.:	VO/1096/19 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.04.2020	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
05.02.2020	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
06.02.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.02.2020	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.02.2020	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bebauungsplan 682 - Hardt / Schwabenweg - 2. Änderung des Bebauungsplanes (mit Flächennutzungsplanberichtigung 124B) - Satzungsbeschluss - Teilaufhebung - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg soll Baurecht für den Neubau eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die insgesamt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg– eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg– wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Teilaufhebung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg – Bebauungsplans wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Ein Projektentwickler ist mit dem Antrag an die Stadt herangetreten, den rechtskräftigen Bebauungsplan 682 – Hardt / Schwabenweg im Bereich des Grundstückes Ecke Ostersbaum/Rudolfstraße/Schwabenweg im Stadtteil Elberfeld, mit der Zielrichtung der Errichtung eines Neubaus eines Lebensmittelmarktes mit Randsortimenten mit 799 m² Verkaufsfläche zu ändern.

Der Planung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 682 – Hardt / Schwabenweg – entgegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen. Die in Rede stehenden Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossen.

Im Verlauf der letzten Jahre hat sich die Versorgungssituation in den nördlichen Bereichen des Quartiers Ostersbaum deutlich verschlechtert. Nach der Schließung des ehemaligen Kaisers Marktes an der Straße "Ostersbaum" weist das Quartier Ostersbaum keine ausreichende Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs mehr auf. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal hat u.a. die Stärkung und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung mit Lebensmitteln in allen städtischen Teilräumen zum Ziel. Der in der Diskussion befindliche Standort liegt am Übergangsbereich zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen und zeichnet sich durch eine zentrale -sowohl fußläufige als auch mit dem ÖPNV gut erreichbare- Lage innerhalb des Quartiers Ostersbaum aus. Folglich ist der Standort grundsätzlich geeignet im Sinne des Einzelhandelskonzeptes eine Nahversorgungsfunktion im Quartier Ostersbaum zu übernehmen.

Zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens wurde von der Erforderlichkeit eines Regelverfahrens mit Umweltprüfung ausgegangen, da sich in der Nähe des Plangebiets der Hauptsitz der Fa. Bergchemie an der Rudolfstraße befindet. Die Fa. Bergchemie ist nach dem gesamtstädtischen „Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Wuppertal“ als Störfall-Betrieb erfasst. Im Einwirkungsbereich von Störfall-Betriebsbereichen ist das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ausgeschlossen. Nach näherer Prüfung des Gutachtens wurde jedoch festgestellt, dass es sich bei dem Betriebsstandort an der Rudolfstraße nicht um einen Betriebsbereich nach der Störfall-Verordnung handelt. Da im Übrigen die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, kann nunmehr doch das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst, ohne dass die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Wuppertal beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt eine Teilaufhebung des Bebauungsplans im Bereich der Kreuzung Burgunderstraße / Schwabenweg.

Im Rahmen der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplanes 682 bittet der Eigentümer des Grundstückes Frankenplatz 21 die bisher als private Grünfläche als Zugang zur Parkanlage Hardt festgesetzte Fläche zu ändern. Die Fläche wird bisher als Hausgarten genutzt. Zielsetzung des Eigentümers ist der Bau einer Garage bzw. Carport wie auf den südlichen Grundstücken im weiteren Straßenzug des Schwabenweges. Dieses Streben ist nachvollziehbar und städtebaulich unbedenklich.

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes der in dem Bereich „Private Grünfläche“ sowie „Verkehrsfläche“ für die Teilfläche der Burgunderstraße festsetzt, schafft hierfür die Voraussetzungen. Der Bereich wird nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB beurteilt. Die vorgesehene Planaufhebung dient somit allein der Deregulierung des Planungsrechts, ohne aber dabei Einfluss auf die grundsätzliche Siedlungsstruktur zu nehmen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden wurde aufgrund der nur geringen Auswirkungen der Teilaufhebung auf das Plangebiet verzichtet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 30.10.2018 im Bahnhof Loh stattgefunden. Der Beschluss zur Offenlage wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen des Rates der Stadt Wuppertal in der Sitzung am 27.06.2019 beschlossen und wurde im Amtsblatt der Stadt Wuppertal in der Ausgabe vom 31.07.2019 bekannt gemacht.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 zeitgleich durchgeführt. Anlage 02 enthält die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen. Der Satzungsbeschluss kann nunmehr erfolgen.

Die wichtigen Fragen der Umsetzung der städtebaulichen Ziele und der Finanzierung werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung der gestalterischen Qualität des Projektes insbesondere der Stützmauer zum öffentlichen Verkehrsraum (Ostersbaum und Schwabenweg), die Errichtung einer Lärmschutzwand und einer Treppenanlage sowie die Außenraumgestaltung durch die Anpflanzung der Hecke an der Grundstücksgrenze zu Schwabenweg 10 und von 2 Bäumen auf dem Parkplatz. Der Investor beabsichtigt die Stützmauer mit historischen Ansichten aus dem Stadtbild – wie in Anlage 07 dargestellt – zu gestalten und verpflichtet sich, die Unterhaltung und die Pflege der aus dem öffentlichen Bereich einsehbaren Stützwand dauerhaft durchzuführen oder sicherzustellen.

Kosten und Finanzierung

Der Umfang der Kostenübernahme für die notwendigen Gutachten und der erforderlichen Planungsleistungen durch den Eigentümer ist in einer Planungsvereinbarung festgelegt worden.

Zeitplan

Satzungsbeschluss	4. Quartal 2019
Rechtskraft	1. Quartal 2020

Anlagen

Anlage 01	Begründung
Anlage 02	Abwägung
Anlage 03	Textliche Festsetzungen
Anlage 04	Flächennutzungsplan
Anlage 05a	Bebauungsplan
Anlage 05b	Bebauungsplan
Anlage 06	Bebauungsplan Teilausschnitt
Anlage 07	Gestaltung der Stützmauer