

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Kamil Kadioglu 563 6671 563 4774 kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.04.2004
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2672/04</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>04.05.2004</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>04.05.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>18.05.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>19.05.2004</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<b>24.05.2004</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 910 - westlich Oberbergische Str. - (1. Änderung des Bebauungsplanes)</b>		

### Grund der Vorlage

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes  
Priorität 2

### Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 910 für den Geltungsbereich zwischen dem Wanderweg Obere Böhle, der Oberbergischen Str. und dem Gelände der Barmer Ersatzkasse, wie in der Anlage 02 eingetragen, wird gem § 2(4) in Verbindung mit § 2(1) BauGB beschlossen.

Im Sinne des § 3(1) BauGB soll keine frühzeitige Beteiligung der Bürger am Bauleitplanverfahren stattfinden.

### Unterschrift

Uebrick

## Begründung

Mehrere Bürgerinnen und Bürger haben im Verlauf der letzten Jahre die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes im Bereich Lichtscheid angeregt. Aus der Sicht der Bürger ist bisher unverständlich gewesen, dass die dringend notwendige Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf Lichtscheid bauplanungsrechtlich nicht ermöglicht werden konnte. Seitens der Verwaltung wurde hierzu stets die Auffassung vertreten, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wohnortbezogen erfolgen soll und daher gegen die Ansiedlung eines Nahversorgers im betreffenden Gebiet grundsätzlich keine Bedenken bestehen können. Es ist zu bedenken, dass im Siedlungsbereich „Lichtenplatz“, der u.a. die Wohngebiete am Toelleturm, Böhler Weg und Schliemannweg mitefasst, derzeit ca. 4083 Personen leben.(Stand: 30.6.2003), deren Versorgung durch ein Lebensmittelgeschäft in einer marktkonformen Größe und einer verbraucherfreundlichen Sortimentstiefe nicht sichergestellt ist.

Im Einklang mit den oben dargelegten Bedürfnissen der Bevölkerung aber auch den hier zu beachtenden stadtplanerischen Kriterien wurde beantragt, auf dem Eckgrundstück Böhler Weg /Oberbergische Str., das im Bebauungsplan Nr. 910 als Mischgebiet festgesetzt ist, einen „nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ (Discounter) mit 700 qm Verkaufsfläche zu errichten, was auch zunächst bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Die diesem Betrieb zugehörigen 93 Stellplätze sollten jedoch nach den ersten Überlegungen im südlich angrenzenden GE - Gebiet untergebracht werden, in dem Einzelhandelsnutzungen (auch die dem Einzelhandel zuzuordnenden Stellplätze) generell ausgeschlossen sind, was die Zulassung des Gesamtvorhabens in Frage gestellt hat.

Nach der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wird daher i.S der o.g. Erläuterungen in erster Linie vorgesehen, das betreffende Grundstück dem benachbarten Mischgebiet (MI1) zuzuordnen, so dass auf einer insgesamt ca. 0,5 ha großen Fläche eine Gesamtplanung unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebäude am Böhler Weg entwickelt werden kann. Die Objektplanung wird noch im Zuge des weiteren Verfahrens - bis zur Offenlegung – in Abstimmung mit den Fachressorts und den Trägern öffentlicher Belange im Detail erarbeitet werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die vorgenannte geringfügige Abweichung der Grundkonzeption des derzeit geltenden FNP, wonach für das in Frage kommende Grundstück eine gewerbliche Baufläche dargestellt wird, nicht widerspricht. Ergänzend ist auch darauf hinzuweisen, dass im neuen FNP der Stadt Wuppertal der betreffende Bereich bereits als Mischgebiet dargestellt wird.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht vorgesehen, da die beabsichtigte Änderung auf einer relativ kleinen Fläche keine grundsätzlichen Abweichungen von den Zielen der Stadtplanung bedingt und im Einklang mit den bisher bekanntgewordenen Bedürfnissen und Interessen der Bevölkerung steht. Darüber hinaus erfolgt die Änderung aus formal - bzw. verfahrensrechtlichen Gründen, da die geplante Anlage (Gebäude und Stellplätze) grundsätzlich sowohl in einem Mischgebiet als auch in einem Gewerbegebiet zulassungsfähig wäre. Wie bereits oben erwähnt, steht die Planung auch im vollen Einklang mit dem derzeit noch geltenden FNP aber auch mit dem inzwischen vom Rat der Stadt beschlossenen neuen FNP, in dem nach erfolgter Bürgeranhörung die aktuellen Ziele der Stadtentwicklung bestimmt worden sind.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für das Gelände Vorwerk am Lichtscheid (zwischen dem Baumarkt und dem Autohaus östlich Oberbergische Str.) ebenfalls die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes beabsichtigt wird. Nach diesem Konzept soll auch der vorhandene Baumarkt Hornbach um ca. 6500 qm (Grundstücksfläche) nach Norden erweitert werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, auf den restlichen Gewerbeflächen

Vorwerk (ca. 10.550 qm) zwischen dem Baumarkt, dem W-tec Gebäude und der noch von der Fa. Vorwerk als Verwaltung sowie Forschungs- und Entwicklungszentrum zu erweiternden und zu nutzenden Bausubstanz (Obere Lichtenplatzer Str. 336) einen Lebensmittelsupermarkt mit einer Verkaufsfläche v. ca. 1320 qm unterzubringen.

Davon ausgehend, dass die Realisierung von zwei Nahversorgern in unmittelbarer Nachbarschaft i.S. des § 11 (3) BauNVO nachteilige städtebauliche Auswirkungen u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche haben kann, werden die diesbezüglichen Planungen auf dem Vorwerk Gelände, welche auch die Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 911 -. Oberbergische Str. / Obere Lichtenplatzer Str. – zur Folge hätten, aus stadtplanerischer Sicht nicht unterstützt werden können.

### **Kosten und Finanzierung**

Kein öffentlicher Kostenaufwand für Erschließungsmaßnahmen

### **Zeitplan**

Offenlegungsbeschluss 4/2004, Satzungsbeschluss 1/2005, Rechtskraft 2/2005

### **Anlagen**

Anlage 01 – BPL-Datei

Anlage 02 – Lageplan