Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.10.2005
	Drucks.-Nr.:	**VO/1245/05** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
08.11.2005	**Bezirksvertretung Ronsdorf**	**Empfehlung/Anhörung**
25.11.2005	**Ausschuss Bauplanung**	**Entscheidung**

Bauleitplanverfahren Nr.1085 V -Am Kraftwerk-
(Flächennutzungsplanänderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
-Aufstellungsbeschluss-

Grund der Vorlage
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Bereich Am Kraftwerk in Wuppertal – Ronsdorf.

Beschlussvorschlag
1. Dem Antrag des Vorhabenträgers wird statt gegeben. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1085 V –Am Kraftwerk- wird gem. § 12 BauGB für die unter Ziffer 3 aufgeführten Flurstücke beschlossen

2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1085 -Am Kraftwerk- für die unter Ziffer 3 aufgeführten Flurstücke wird auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1085 -Am Kraftwerk- liegt im Bereich zwischen den Strassen Am Kraftwerk; Geranien Str., Ebschlöer Str. und umfasst –wie in der Anlage 03 zeichnerisch dargestellt- folgende Grundstücke:
Gemarkung Ronsdorf, Flur 24, Flurstücke: 6, 7, 18, 19, 125,162, 175
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Einverständnisse
Entfällt.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Vorhaben

Der Vorhabenträger hat mit Datum vom 02.09.2005 einen formlosen Antrag (Anlage 01) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB gestellt und mit den in den Anlagen 03 und 04 angefügten Planzeichnungen konkretisiert. Danach ist die Errichtung eines Discount-Marktes (Fa. Aldi) mit einer Verkaufsfläche von 900 qm und ca. 130 Stellplätzen geplant.

2. Planerfordernis

Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO. Diese Nutzungsart ist nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig. Insofern zielt die Planung auf die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“. Die besondere Problematik der Einzelhandelssituation in Ronsdorf ist umfassend dargestellt (vgl. VO 1660/03) und diskutiert worden. Zusammenfassend sind jedoch an dieser Stelle nochmals die nachfolgenden Zusammenhänge - insbesondere mit Blick auf das Erfordernis eines Planverfahrens - anzuführen:

> Die Ansiedlung von SB-Märkten und Discountern an Standorten außerhalb des Zentrums von Ronsdorf wird den (betriebswirtschaftlichen) Druck auf die Betriebe im Ortskern, ihre Betriebsabläufe durch Verlagerung des Standortes zu optimieren, deutlich verstärken. Dies ist zunächst lediglich ein marktwirtschaftlicher Prozess. Mittelbar gehen damit jedoch strukturelle Veränderungen einher, die von erheblicher städtebaulicher Relevanz für die Entwicklung des Ronsdorfer Zentrums sein können.
>
> Hinzu kommt, dass mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 eine erhebliche Verschärfung der Rechtslage für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben – unabhängig von ihrer Größe- auf der Grundlage des §34 BauGB eingetreten ist. So sind zukünftig bereits im Baugenehmigungsverfahren die o. a. städtebaulichen Zusammenhänge zu beachten und der Nachweis zu führen, dass „keine schädlichen Auswirkungen auf „zentrale Versorgungsbereiche“ zu erwarten sind.

Unter Bezug auf § 34 BauGB bleibt festzuhalten, dass die vorliegenden Planungen mit dem bestehenden Gebietscharakter eines Ge-Gebietes nicht vereinbar sind. Davon ist solange auszugehen, wie gutachterlich nicht eindeutig nachgewiesen worden ist, dass die Regelvermutung in § 11 Abs. 3 der BauNVO hinsichtlich der anzunehmenden schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung in diesem Einzelfall nicht eintritt. Da derzeit erkennbar nichts dafür spricht, dass das geplante Vorhaben ausschließlich der Nahversorgung dient, ist ein entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

3. Maßgaben des § 12 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Anlage 03 zeichnerisch dargestellt und umfasst Teile der ehemaligen Betriebsflächen der Firma Grothe und Hartmann im Bereich der Strasse Am Kraftwerk.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Im Rahmen dieses pflichtgemäßen Ermessens ist aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde bei der Einleitung eines VBP zu entscheiden, ob oder ggf. in welchem Maße dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt werden soll. Dabei muss einerseits die grundsätzliche Vereinbarkeit der Planung mit den städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Zielen der Gemeinde bzw. die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung gem. §1 Abs. 3 (vgl.: Punkt 2) gegeben sein. Andererseits ist zu prüfen, ob auch der Vorhabenträger zur Durchführung des Planvorhabens „bereit und in der Lage“ ist.

Der Vorhabenträger hat einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag vorgelegt, der ihm die Verfügbarkeit der für die Planung erforderlichen Grundstücke sichert. Darüber hinaus liegt die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes vor. Insofern erfüllt der Vorhabenträger die rechtlichen und finanziellen Anforderungen des § 12 BauGB.

4. Vorläufige Anforderungen an das Planverfahren

Generelle Ziele
Aus städtebaulicher Sicht ist es wesentliches Ziel des Planverfahrens, durch die planerische Sicherung eines neuen Einzelhandelsstandorte die zentrumsnahe Versorgungssituation zu verbessern. Gleichzeitig ist die Attraktivität des Ortskernes von Ronsdorf zu sichern und es sind mögliche „Fernwirkungen“ des Planvorhabens auf das Ortszentrum zu minimieren. Darüber hinaus sind die mit der Einbindung des Vorhabens in die bestehende Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe möglicherweise einhergehenden Konfliktpotenziale zu untersuchen und Lösungsstrategien rechtlich abzusichern.

Städtebau/ Gestaltung
Aufgrund der räumlichen Nähe des Standortes zum Ortskern ist das vorliegende Konzept aus städtebaulicher Sicht positiver zu beurteilen als die bisher diskutierten Standorte für Discounter und SB-Märkte in Ronsdorf. Allerdings sind die Möglichkeiten einer besseren funktionalen Anbindung des Standortes zum Ortskern (fußläufige Erreichbarkeit) zu prüfen und insbesondere die Frage der Auswirkungen auf den Ortskern gem. § 11 Abs. 3 der BauNVO im Rahmen einer entsprechenden Untersuchung zu klären. Darüber hinaus sind die in der Drucksache *VO 2822/ 04 „Gestaltungskriterien für Lebensmittelmärkte“* dargestellten Anforderungen im Rahmen des Verfahrens standortbezogen umzusetzen.

Erschließung/ Verkehr
Die Erschließung des Marktes erfolgt - aus topografischen Gründen - von der Strasse „Am Kraftwerk“ über eine Rampe mit ca. 10 % Steigung/ Gefälle und über eine Zufahrt von der Geranienstrasse. Da Märkte dieser Größenordnung erfahrungsgemäß ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen sind die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls zu untersuchen. Mit Blick auf die unmittelbare Nähe der Anlieferzone zur vorhandenen Wohnbebauung und der derzeit relativ geringen Verkehrsfrequenz hat der Vorhabenträger auch bereits ein Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Umwelt
Hinsichtlich der Altlastensituation auf dem Grundstück liegen bereits umfangreiche Untersuchungen vor. Die Kostenübernahme für die Sanierung ist privatrechtlich im Rahmen des Grundstückskaufvertrages geregelt. Im weiteren Verfahren ist insbesondere zu klären bzw. zu konkretisieren, welcher Regelungsbedarf auf der Ebene der Bauleitplanung besteht.

Unter Bezug auf die Umweltbelange verweist der Vorhabenträger weiterführend auf die Tatsache, dass es sich bei dem Grundstück um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche handelt. Vorgesehen ist eine Begrünung des Discountmarktes (auf einer Dachfläche von ca. 1200 qm) sowie eine Begrünung der Stellplatzanlage und der entstehenden Böschungen.

Der Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht ist der Anlage 05 zu entnehmen.

5. Weitere Verfahrensschritte
Nach Einleitung des Verfahrens wird zunächst eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, welche die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger regelt. Die aufgezeigten Untersuchungsbedarfe sind abzuarbeiten und die Anforderungen für die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu definieren. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB wird der Vorhabenträger in enger Abstimmung mit den betroffenen Fachressorts und Behörden den Planteil und die Begründung nebst Umweltbericht erstellen und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorlegen. Für die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und die Planunterlagen werden ergänzt/ überarbeitet. Nach Abschluss des Durchführungsvertrages kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Kosten und Finanzierung
Der Vorhabenträger trägt die Kosten für das Verfahren und die Durchführung des Projektes.
Auf die Stadt Wuppertal entfallen die Personalkosten für Betreuung, Koordination und Controlling des Verfahrens.

Zeitplan

Einleitungsbeschluss	04. Quartal 2005
Offenlegung	01. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	03. Quartal 2006
Rechtskraft	04. Quartal 2006

Anlagen
Anlage 01: Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Anlage 02: Übersichtsplan
Anlage 03: Lageplan mit Geltungsbereich
Anlage 04: Planzeichnung, Ansichten/ Schnitte
Anlage 05: Inhalte Umweltbericht