

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| Beschlussvorlage | Geschäftsbereich | Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung |
| | Bearbeiter/in | Dr. Kamil Kadioglu |
| | Telefon (0202) | 563 6671 |
| | Fax (0202) | 563 4774 |
| | E-Mail | kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de |
| | Datum: | 10.11.2005 |
| | Drucks.-Nr.: | VO/1391/05 öffentlich |
| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
| 06.12.2005 | Bezirksvertretung Ronsdorf | Empfehlung/Anhörung |
| 31.01.2006 | Ausschuss Bauplanung | Entscheidung |
| Bauleitplanverfahren Nr. 1086 - Forststr./Erbschlöer Str. - (Bebauungsplan) Aufstellungsbeschluss Priorität 1 | | |

Grund der Vorlage

Vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem § 13 BauGB.

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1086 – Forststr./Erbschlöer Str. - (vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB), wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht, wird gem. § 2(1) BauGB beschlossen.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks Erbschlöer Str. 81 beabsichtigt – wie bereits gegenüber der Verwaltung angekündigt – auf seinem Grundstück, das derzeit durch vielfältige, gemischte Nutzungsstrukturen wie Spedition, Küchenmontage, Getränke Laden (kleinflächig) und Wohnen geprägt wird, ein Einzelhandelsgeschäft (Discounter) anzusiedeln.

Der betreffende Bereich befindet sich nach dem FNP der Stadt Wuppertal und gem § 34 BauGB in einem Mischgebiet, in dem Einzelhandelsbetriebe, die **nicht** großflächig sind und darüber hinaus **keine** schädlichen Auswirkungen i.S. des § 11(3) Satz 2 und 3 BauNVO haben, zulassungsfähig sind. Unabhängig von der Frage der Großflächigkeit, die ohne entsprechende Bauanfrage derzeit nicht behandelt werden kann, sind hier jedoch insbesondere die Auswirkungen eines solchen Vorhabens auf die Ronsdorfer Innenstadt zu betrachten, die ca. 500 m (Luftlinie) entfernt vom betreffenden Standort liegt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass der potentielle Nahversorgungsbereich der Neuansiedlung in einem erheblichen Maße den gegebenen fußläufigen Einzugsbereich des Zentrums überlagert und somit dessen sehr wichtige Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Ronsdorf beeinträchtigt.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Grundsatz neue Standorte von Nahversorgungseinrichtungen unabhängig von ihrer Größe kritisch zu betrachten, wenn diese nicht integriert sind und insbesondere Stadtteilzentren gefährden. Von einer Gefährdung ist i.d.R. auszugehen, wenn dadurch das Kundenpotential aus dem fußläufigen Einzugsbereich von Stadtteilzentren (500m bis 700m Radius) abgezogen wird, was hier eindeutig der Fall ist.

Darüber hinaus ist auf den Fakt hinzuweisen, dass die Ansiedlung des betreffenden Einzelhandelsbetriebes am Rand des Siedlungsbereiches Ronsdorf, an einer wichtigen, vielbefahrenen Hauptverkehrsachse in Nord/Süd Richtung, nämlich an der Erbschlöer Str., die zugleich als Autobahnzubringer dient, beabsichtigt wird. Dadurch wird für Kunden außerhalb des Nahversorgungsbereiches eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW gewährleistet, was zusätzliche Kaufkraftverluste für die Innenstadt Ronsdorf bedeuten kann.

Ronsdorf besitzt momentan noch eine geschlossene Siedlungsstruktur mit einem gut funktionierenden Zentrum und einem attraktiven Kaufangebot, welches auch über die Güter des täglichen Bedarfs hinausgeht. Die vorhandenen Verbrauchermärkte bzw. Nahversorgungseinrichtungen sind derzeit alle standortgerecht im Zentrum lokalisiert und erzeugen entsprechend hohe Kundenfrequenz.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in der Nähe, ohne direkten Bezug zum Zentrum wird dem Ortskern in erheblichem Umfang Kaufkraft entziehen mit der Folge von Leerständen (insbesondere bei Betriebsverlagerungen) und damit einhergehendem Attraktivitäts- und Funktionsverlust für das Zentrum von Ronsdorf. Die Neuansiedlung Am Kraftwerk dient hingegen der Stärkung des Zentrums.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen und der vorstehend begründeten städtebaulichen Ziele ist der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem § 13 BauGB notwendig, um die diesen Zielen entgegenwirkenden Vorhaben rechtzeitig verhindern und die vorhandenen Mischstrukturen (ohne Einzelhandel) i.S. einer gewünschten städtebaulichen Ordnung aufrechterhalten zu können.

Das vereinfachte Verfahren gem. § 13(1) BauGB kann durchgeführt werden, da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und kein Vorhaben geplant wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterworfen ist, sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange werden durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes i.S. des § 13(2) BauGB i.V. mit § 3(2) BauGB zu einem späteren Zeitpunkt Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Kosten und Finanzierung

Keine öffentlichen Investitionskosten (z.B. durch Erschließungskosten).

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss 1/2006; Offenlegungsbeschluss 3/2006; Satzungsbeschluss 1/2007,
Rechtskraft 2/2007

Anlagen

01 - Lageplan