

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.02.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/1564/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.03.2006	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
08.03.2006	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
14.03.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1048 - Westlich Robert-Daum-Platz - - Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan - - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 02.07.2001 - - Aufstellungsbeschluss zu den Bauleitplanverfahren Nr. 1048 und 1048V -		

Grund der Vorlage

Änderung des Geltungsbereiches und erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1048 – Westlich Robert-Daum-Platz –

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens Nr. 1048 V - Westlich Robert-Daum-Platz – für die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 105 bzw. Moritzstraße 15 – einschließlich des benachbarten städtischen Grundstücks östlich Friedrich-Ebert-Straße 105.

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 02.07.2001 zum Bauleitplanverfahren Nr. 1048 – Westlich Robert-Daum-Platz (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) wird aufgehoben.

2. Die erneute Aufstellung der Bauleitpläne Nr. 1048 – Westlich Robert-Daum Platz – (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) mit dem geänderten Geltungsbereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, westlich des Hochhauses am Robert-Daum-Platz, nördlich der Wupper, östlich des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 125 und südlich der Friedrich-Ebert-Straße, wie in Anlage 01 näher kenntlich gemacht, wird beschlossen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB), ebenso wie die Flächennutzungsplanänderung Nr. 24 (gem. §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, die als Anlage 04 beigefügt ist.

3. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 1048 V – Westlich Robert-Daum-Platz – gem. §12 BauGB für den Gel-

tungsbereich der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 105 einschließlich des östlich benachbarten städtischen Grundstücks und Moritzstraße 15 beschlossen. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 107 bis 109 sowie Moritzstraße 1 mit in den Geltungsbereich einbezogen.

4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

5. Die dieser Änderung entgegenstehenden planungsrechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne werden aufgehoben.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Sachstand

Die städtebauliche Orientierung der Grundstücksflächen im Bereich westlich des Robert-Daum-Platzes zwischen Friedrich-Ebert-Straße, der Wupper und der Moritzstraße bis hin zu den Grundstücken Friedrich-Ebert-Straße 135/ 137 nahm seit 1993 eine deutlich unterschiedliche Entwicklung.

Während durch den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 948 –Moritzstraße– im Jahre 1993 noch das produzierende bzw. weiterverarbeitende Gewerbe westlich der Moritzstraße gesichert werden sollte, musste ab dem Jahr 2000 nach Schließung der Firma Elba aufgrund von Investorenanfragen eine Neuausrichtung östlich der Moritzstraße grundsätzlich geprüft werden.

Mitte des Jahres 2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 1048 (Drs. Nr. 4035/01) aufgestellt, um den Bereich westlich der Hochhausbebauung am Robert-Daum-Platz bis hin zur Moritzstraße zugunsten von großflächigem Einzelhandel entwickeln zu können. Vorgesehen waren hierbei insgesamt ca. 2440 m² Verkaufsfläche, wobei ein Lebensmittelmarkt (Vollsortiment inkl. Backwarenverkauf) in einer Größe von 1740 m² errichtet werden sollte, ein Textilfachmarkt mit 470 m² Verkaufsfläche und eine Passage mit kleinen Fachgeschäften in einer Größenordnung von 230 m².

Im Vergleich zur damaligen politischen Beschlussfassung haben sich die zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen deutlich verändert. Das ursprüngliche Konzept sah eine Gesamtlösung für alle gewerblichen Flächen der ehem. Textilfabrik westlich des Hochhauses am Robert-Daum-Platz vor, mit großflächigem Einzelhandel von insgesamt ca. 2500 m² Verkaufsfläche. Neben einem Lebensmittelmarkt mit Bäckerei in einer Größenordnung von ca. 1850 m² sollte ein Textilmarkt entstehen (Größe ca. 500 m²), sowie Passagen mit kleineren Geschäften.

Darüber hinaus sollte durch eine Fußgängerbrücke über die B7 eine attraktive fußläufige Verbindung zum Bereich westlich des Robert-Daum-Platzes angelegt werden, wie auch eine Wegeverbindung entlang der Wupper, die bis hin zur Moritzstraße als Teil des Konzeptes „Lebensader Wupper“ geführt werden sollte. Zum jetzigen Zeitpunkt ist diese großflächige Gesamtkonzeption so vom Investor nicht mehr gewünscht, ausgenommen hiervon ist die

Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes sowie die Möglichkeit einer Wegeverbindung zwischen der Tannenbergsstraße und der Moritzstraße.

Aus diesem Grunde ist eine neue politische Bewertung des geplanten Bauvorhabens zugunsten eines Lebensmitteldiscounters im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. Darüber hinaus wird es notwendig, durch eine steuernde Bauleitplanung, insbesondere für den Bereich westlich der Moritzstraße, bis zu den Grundstücksflächen Friedrich-Ebert-Straße 125 hin, negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern. Eine Nachfolgenutzung auf diesen Flächen, die sich auf die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausrichtet, soll ausgeschlossen werden, da sie aus städtebaulicher Sicht nicht die dort angedachte Entwicklung ermöglicht.

Ziel sollte es für diesen Bereich sein, die dort ansässigen Handwerksbetriebe in ihrer Existenz zu sichern und ggf. ergänzende und sich nicht ausschließende Nutzungen zu ermöglichen. Dies begründet im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB das Planerfordernis. Das Bauleitplanverfahren bietet hierbei die Möglichkeit, Fehlentwicklungen mit einer Zurückstellung und/ oder einer Veränderungssperre abwehren zu können.

2. Bauleitplanverfahren Nr. 1048 / 1048V

Es ist daher erforderlich, den Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 1048 gegenüber der beantragten Fläche zu erweitern und die Flächen nördlich der Wupper zwischen Moritzstraße bis an das Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 125 sowie die Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 107 bis 111 mit einzubeziehen. Dies schließt nicht aus, konkrete Teilprojekte, falls erforderlich z. B. im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zeitlich vorgezogen zu bearbeiten. Eine erneute landesplanerische Abstimmung ergibt sich aus § 32 Abs. 1 LPlG i.V. m. § 32 Abs. 6 LPlG aus formalen Gründen, da die Bebauungspläne Nr. 1048 und Nr. 1048V nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, sondern dieser geändert werden soll.

Aus stadtplanerischer Sicht handelt es sich bei der aktuellen Planung zugunsten eines Lebensmitteldiscounters mit über 1000 m² Verkaufsfläche um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Vorhabenträger hat gem. Einzelhandels-erlass NRW sowie im Hinblick auf die erforderliche landesplanerische Abstimmung gem. § 32 LPlG den Nachweis zu erbringen, welche Größenordnung und welche Sortimente am Standort westlich Robert-Daum-Platz mit der vorhandenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur vereinbar sind. Eine gutachterliche Untersuchung zur Einzelhandelssituation sowie Aussagen zum Verkehr und zur Emissionsbelastung sind zur Abwägung erforderlich. Diese Untersuchungen berücksichtigen auch die aktuellen Entwicklungen im näheren Einzugsbereich, insbesondere im Bereich der „Steinbecker Meile“ und des „Frowein-Geländes“.

Im Rahmen des Konzeptes „Lebensader Wupper“ wird angestrebt, von der Tannenbergsstraße aus, bis hin zur Moritzstraße eine Fußwegeverbindung entlang der Wupper zu ermöglichen. Im Hinblick auf die Ausmaße, des Grundstückes Friedrich-Ebert-Straße 105/ Moritzstraße 15 ist aufgrund des im Vergleich mit dem ursprünglichen Konzept geringeren Flächenbedarfs für Einzelhandel die Chance gegeben, entlang der Wupper eine größere zusammenhängende Grünfläche anzulegen. Bei der aktuellen Investorenplanung besteht die Möglichkeit, auch dieses Grundstück mit in die Planung einzubeziehen und das dort vorhandene Gebäude Moritzstraße 15 abzubauen. Der Investor beabsichtigt diese Fläche als Grünanlage herzurichten, um somit entlang der gesamten hinteren Grundstücksfläche die städtebaulich angestrebte zusammenhängende Grünverbindung zu ermöglichen. Im Bebauungsplan soll dieser Bereich als private Grünfläche gesichert werden, innerhalb dieser Fläche soll ein öffentlich zugänglicher Fußweg verlaufen. Diese Regelungen sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages möglich.

Aufgrund des herausgehobenen städtebaulichen Standortes, im Übergang zum sich östlich des Robert-Daum-Platzes anschließenden Einkaufsbereichs der Elberfelder City, müssen

hinsichtlich des stadtgestalterischen Erscheinungsbildes der geplanten Baumaßnahmen östlich der Moritzstraße sowohl an das dreigeschossige Bürogebäude an der Friedrich-Ebert-Straße, als auch an den im rückwärtigen Teil geplanten Verbrauchermarkt hohe architektonische Erwartungen geknüpft werden. An diesen wird sich der Entwurf des Vorhabenträgers „Unitas“ messen müssen (s. Anlage 03a). Es wird daher erwartet, hier zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung zu gelangen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 1048 bzw. Nr. 1048 V wird die Gemeinde den Vorhabenträger über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB informieren. Eine erste Einschätzung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung ist gem. § 2(4) BauGB als Anlage 03 beigelegt.

3. Umweltprüfung (Anlage 2) gem. § 2a Abs. 4 BauGB i. Verbindung mit §1 Abs. 6 Nr. 7a-i BauGB):

Im Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung wird dargestellt, dass hinsichtlich der Altlastenuntersuchung eine historische Recherche vorliegt, jedoch eine abschließende Bewertung der ergänzten Untersuchungen aus dem Jahr 2005 noch aussteht. Hinzu kommt der Bereich westlich der Moritzstraße, da hier geprüft werden muss, ob zur Beurteilung der Nutzungsverträglichkeit die bisherigen Untersuchungen ausreichen.

Da der Bereich des Plangebietes erheblich durch Immissionen vorbelastet ist, wird es u.a. notwendig, neben einem Verkehrsgutachten gleichzeitig entsprechende Schallmessungen durchzuführen. Durch die entlang der Wuppermauer verlaufenden Fernwärmeleitung besteht die Möglichkeit, energietechnisch günstig die zu errichtenden Bauten mit Fernwärme zu beheizen.

Obwohl das Plangebiet erschlossen ist, wird es erforderlich eine Entwässerungsstudie erstellen zu lassen.

Die denkmalgeschützte Bausubstanz im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes soll erhalten bleiben; die Neubebauung hat dies zu berücksichtigen.

3.1 Zu prüfende Alternativen u. Empfehlungen (Anlage 02)

Es wird empfohlen, entlang der Wuppermauer einen ca. 5 m breiten Abstand zu einer Neubebauung einzuhalten, auch unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes. Innerhalb dieser Freifläche sollte ein Rad und Fußweg festgesetzt werden. Sollte die Wuppermauer bei der Planung mit in Anspruch genommen werden oder ggf. auch entfernt werden, so könnte dafür evtl. ein Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz / Landeswassergesetz erforderlich werden.

Die o.g. Schalluntersuchung kann dazu führen, dass ggf. einzuhaltende Schallschutzmaße festgesetzt werden müssen.

Die Frage einer Dachbegrünung wird im Rahmen der architektonischen Gestaltung der zu planenden Baukörper zu klären sein, ebenso wie die Gestaltung der Außenanlagen hinsichtlich noch zu pflanzender Bäume.

Die Integrationsmöglichkeit der dortigen Fernwärmleitung entlang der Wuppermauer wird insbesondere unter gestalterischen Aspekten zu bewerten sein.

Die dortige Altlastensituation kann dazu führen, dass im Bebauungsplan ggf. eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5, 3 BauGB erforderlich wird.

4. Flächennutzungsplanänderung

Der am 19.01.2005 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan sieht für die in Rede stehende Fläche westlich des Robert-Daum-Platzes bis hin zur Moritzstraße bereits überwiegend eine Sondergebietsfläche vor, bis auf die Grundstücke entlang der Friedrich-Ebert-

Straße 107 bis 111. Zukünftig soll der Bereich des Sondergebietes um die Grundstücksteile Moritzstraße 15 reduziert werden, die als Mischgebiet ausgewiesen werden sollen.

Der Bereich westlich der Moritzstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße 113 und 123a ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Er soll vollständig bis an die Wupper bzw. bis hin zur Bebauungsplanabgrenzung als Mischgebiet dargestellt werden, um die tatsächlich bereits stattfindende kleinteilige Mischung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Wohnnutzung zu unterstützen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes macht eine landesplanerische Abstimmung zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung notwendig. Im Regionalplan (GEP99) sind die oben angeführten Flächen als GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsgebiet) dargestellt.

5. Weiteres Verfahren

Nach detaillierter Abstimmung mit den Fachressorts wird der Vorhabenträger den zeichnerischen Planteil erstellen und eine ausführliche Begründung in Abstimmung mit der Stadt Wuppertal mit Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB zur Offenlage abgeben. Der zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss unterzeichnet sein.

Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und der Durchführung des Projektes für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1048V (Friedrich-Ebert-Straße 105 bzw. Moritzstraße 15).

Für die Regelung zur Übernahme der Planungskosten ist zeitnah eine Planungsvereinbarung abzuschließen.

Die Kosten zur Erstellung des Bauleitplanes Nr. 1048 für den Geltungsbereich westlich der Moritzstraße einschließlich der Grundstücke Friedrich-Ebertstraße 113 bis 123a obliegen der Stadt.

Zeitplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr 1048 V – Westlich Robert-Daum-Platz -

Einleitungsbeschluss	1. Quartal 2006
Offenlegung der Planung-	3. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	1. Quartal 2007
Rechtskraft der Planung	1. Quartal 2007

Bebauungsplan Nr. 1048 Westlich Robert-Daum-Platz –

Aufstellungsbeschluss –	1. Quartal 2006
Offenlegung der Planung-	4. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	2. Quartal 2007
Rechtskraft der Planung	3. Quartal 2007

Anlagen

Anlage 01:	Geltungsbereich der Bauleitpläne
Anlage 02:	voraussichtlicher Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung
Anlage 03:	Nutzungs- und Bebauungskonzept des Vorhabenträgers
Anlage 03a	Ansichten Friedrich-Ebertstraße
Anlage 04:	Flächennutzungsplanänderung
Anlage 04a	Flächennutzungsplan: Zeichenerklärung

