

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	27.06.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/0557/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.08.2007	Bezirksvertretung Ronsdorf	Empfehlung/Anhörung
14.08.2007	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105 V -Jägerhaus/Linde- Änderung des Geltungsbereiches Offenlegungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes in Wuppertal –Ronsdorf

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V wird um eine südlich der Straße Blombach und östlich der Autobahn BAB 1 liegende Grünfläche verkleinert und um einen Teil der Straßenfläche der B 51 im Bereich der Einmündung der Straße Blombach sowie einige unweit an der Straße Blombach liegende öffentlichen Parkplätze vergrößert. Die Änderungen des Geltungsbereiches sind in der Anlage 04 kenntlich gemacht.
2. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V – Jägerhaus / Linde- erfasst eine Fläche, welche im Osten begrenzt wird durch die Straße Jägerhaus, im Süden durch die Straße Blombach, im Westen durch eine Linie, die etwa zwischen 190 und 230 m von der Straße Linde entfernt liegt sowie im Norden durch eine Linie, die in etwa 200 m von der Straße Rehsiepen entfernt liegt. Das Areal wird gebildet durch die Teilgrundstücke Gemarkung Ronsdorf, Flur 3, Flurstücke tlw. 1440, tlw. 1521, 1593, tlw. 1598, 1600, 1601, 1602 und 1604. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 04 näher kenntlich gemacht.
3. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Fläche der Straße Blombach und die zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Autobahn liegenden Ausgleichsflächen i.S. des § 1 a Abs. 3 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Anlage 05 kenntlich gemacht.

4. Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V – Jägerhaus / Linde – nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Jung

Begründung

Für die im Flächennutzungsplan westlich der Straße Jägerhaus dargestellte Gewerbefläche ist von der Fa. Wagener und Simon GmbH & Co.KG (Wasi) am 25.10.2006 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt worden.

Die Firma Wasi mit Sitz in der Emil-Wagener-Straße in Wuppertal-Heckinghausen ist an diesem Standort an die Grenzen der Expansionsmöglichkeit gestoßen und benötigt dringend zusätzliche Flächen. An dem neuen Standort am Jägerhaus soll ein Lager- und Kommissionierungsbetrieb errichtet werden.

Der Ausschuss Bauplanung hat am 28.11.2006 den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Jägerhaus/Linde gefasst.

In der Zwischenzeit ist am 08.02.2007 die Beteiligung der Öffentlichkeit und ab dem 07.02.2007 die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden. Die Öffentlichkeit war vor allem an Aussagen zu den landschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens und besonders des Hochregallagers, dem durch das Vorhaben verursachten betrieblichen Verkehr, sowie der aus den Verladetätigkeiten resultierenden Lärmbelastung interessiert. Aus der Beteiligung der Behörden ist die Notwendigkeit zu Erstellung eines Verkehrsgutachten, eines Immissionsschutzgutachten und eines landschaftspflegerischen Begleitplanes hervorgegangen. Die betreffenden Gutachten sind inzwischen erstellt. Dem Verkehrsgutachten nach wird für die reibungslose Abwicklung der Verkehre an der Einmündung der Straße Blombach in die Linde der Ausbau eines lichtsignalgesteuerten Knotenpunktes notwendig. Dem Immissionsschutzgutachten nach wird, unter Berücksichtigung der Schutzbedürfnisse der umliegenden Bebauung, die Gewerbefläche in Teilflächen unterteilt und mit verschiedenen maximal zulässigen Schallkontingenten belegt. Die LKW-Andockstationen des Betriebes sollen schalldämmend ausgebaut werden, sodass die Verladegeräusche von außen nicht wahrnehmbar sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan formuliert Bedingungen betreffend der Bepflanzung der Betriebsfläche, die die landschaftlichen Beeinträchtigungen mildern. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen bzw. mit Hilfe eines Durchführungsplanes geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Jägerhaus/Linde besteht aus Flächen, die für das gewerbliche Vorhaben benötigt werden und aus einigen Flächen, die dem Vorhabenträger eigentumsrechtlich nicht zugeordnet werden. Dazu zählen die Straße Blombach und die westlich des geplanten Betriebes liegenden Ausgleichsflächen. Die Straße Blombach ist einbezogen worden, weil dadurch zum einem die für den zukünftigen Ausbau benötigte Straßenfläche ermittelt wird, zum anderen bildet die so festgestellte Straßenkante der Straße Blombach auch die zukünftige Grundstücksgrenze zum anschließenden Gewerbegebiet. Die westlich des Gewerbegebietes liegende Ausgleichsfläche verbleibt im Eigentum der Stadt. Somit werden sowohl die Straßenfläche der Straße Blombach als auch die Ausgleichsfläche gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen sind“ geführt.

Weitere Nutzungen sollten im dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht geregelt werden. Aus diesem Grund wird die an der Straße Blombach im Anschlussbereich an die BAB 1 liegende Brachfläche, die für den Ausbau der Straße Blombach nicht benötigt wird, aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert. Geringfügig vergrößert wird der Geltungsbereich um die Straßenfläche der B 51 an der Einmündung der Straße Blombach selbst sowie um einige, unterhalb der Feuerwehr zu errichtenden Stellplätze.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 - Jägerhaus/Linde – wird zur Zeit vorbereitet und soll bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen. Der Durchführungsvertrag regelt vor allem die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes und die Bauverpflichtung des Vorhabenträgers. Zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wird die vorhandene Einmündung der Straße Blombach in die Linde geringfügig nach Norden verschoben und entsprechend den Bedürfnissen des Gewerbegebietes ausgebaut.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die zulässige Nutzung durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO, jedoch unter Beachtung der im Bebauungsplan näher bestimmten Nutzungseinschränkungen, allgemein festgeschrieben. Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit 12 Abs. 3a BauGB ist aber ausschließlich die Nutzung zulässig, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Diese Vorgehensweise bietet den Vorteil, dass, falls sich zu einem späteren Zeitpunkt ein Bedarf zur Änderung der Nutzung herausstellen sollte, z. Bsp. beim Wechsel des Vorhabenträgers, dies mit einer verhältnismäßig einfachen Änderung des Durchführungsvertrages und ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich ist.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Verfahrens und der Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger. Die Wirtschafts- und Beschäftigungsförderungsgesellschaft wird die Planungskosten in einer Höhe von maximal 20.000 € unterstützen.

Zeitplan

1. Satzungsbeschluss	IV. Quartal 2007
1. Rechtskraft	IV. Quartal 2007

Anlagen

- Anl. 01. – Begründung zur Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V –Jägerhaus/Linde-
- Anl. 02. – Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V -Jägerhaus/Linde-
- Anl. 03. – Textliche Festsetzungen und Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V –Jägerhaus/Linde-
- Anl. 04. – Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V -Jägerhaus/Linde-
- Anl. 05. – Vorhabensplan mit den Geltungsbereichen des Vorhabensplanes und vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anl. 06. – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105 V –Jägerhaus/Linde-