

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8417
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	13.08.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/0700/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
10.10.2007	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
10.10.2007	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
16.10.2007	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
31.10.2007	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
05.11.2007	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 1108 - Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße - (Bebauungsplan) - Satzungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan soll im Eingangsbereich der Steinbecker Meile die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – erfasst einen Bereich zwischen der Tannenbergsstraße im Osten, der Straße Steinbecker Meile im Süden, dem Grundstück Tannenbergsstraße 58 (Akzenta) im Norden sowie dem Parkplatz des Discounters und Getränkemarktes im Westen, wie in der Anlage 03 dargestellt.
- Der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 03 beigefügt. Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

3. Die zum Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – im Verfahren insgesamt eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie diese in der Anlage 02 dargelegt sind, behandelt.
4. Es sind folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufzuheben: Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 958 vom 14.03.1994 und der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1065 Ost vom 15.12.2003.

Unterschrift

Peter Jung

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – ist räumlich und inhaltlich eng mit dem Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – verknüpft. Dies äußert sich auch darin, dass der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1065 auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 umfasste. Zur Beschleunigung des Verfahrens Nr. 1065 wurde seinerzeit der Bereich des Bebauungsplans Nr. 1065 Ost abgekoppelt, dessen verfahrensleitenden Beschlüsse im weiteren Verfahren aufgehoben werden sollen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1065 eine Veränderungssperre beschlossen, die auch große Teile des Bebauungsplans Nr. 1108 umfasst (siehe Anlage 06). Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Veränderungssperre zwei Mal verlängert, zuletzt in der Sitzung am 13.11.2006 bis zum 23.11.2007. Nach dem Auslaufen der Veränderungssperre am 23.11.2007 würde die bauliche Situation ohne Bebauungsplan planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, d.h. dass eine neue Bebauung sich an der Umgebung orientieren und entsprechend einfügen muss. Eine städtebauliche Feinsteuerung, welche die planerischen Ziele der Gemeinde verfolgt (u.a. dargelegt im Flächennutzungsplan und dem regionalen Einzelhandelskonzept), wird so unter Umständen erschwert. Darüber hinaus bestünde bei einem Auslaufen der Veränderungssperre ohne neu geschaffenes Planungsrecht die Gefahr von entschädigungsrechtlichen Ansprüchen an die Stadt.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich in diesem Bereich einige verfahrensleitende Beschlüsse von Bauleitplänen überlagern (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 958V, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 1065 Ost) soll aus Gründen der Übersichtlichkeit der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – den Planbereich städtebaulich neu ordnen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.250 qm.

Mit dem Bebauungsplan sollte ursprünglich die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen und therapeutischen Einrichtungen geschaffen werden. Dieses Konzept wird aber aus wirtschaftlichen Erwägungen vom Grundstückseigentümer zunächst nicht weiterverfolgt. Geänderte Planvorstellungen sind der Stadt Wuppertal bislang nicht bekannt. Der Standort wird trotz der letztlich gegenteiligen Entscheidung des Eigentümers weiterhin als geeignet für ein Gesundheitszentrum angesehen. Eine Änderung der Inhalte des Bebauungsplans hinsichtlich der Anpassung des zulässigen Einzelhandels soll daher zum Satzungsbeschluss nicht erfolgen. Auch zukünftig soll – ggf. mit einem anderen Investor – die Möglichkeit zur Errichtung eines Gesundheitszentrums durch die planungsrechtlichen Festsetzungen geschaffen werden. Darüber hinaus sind – im Sinne eines Angebotsplanes – weitere Nutzungen im gewerblichen Bereich möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Vor dem Hintergrund der Inhalte des Flächennutzungsplans und den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Bereich der Steinbecker Meile soll jedoch eine weitere Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten eingegrenzt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zentrenrelevanter Einzelhandel bis max. 220 qm nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn er im Zusammenhang mit gesundheitsbezogenen Nutzungen steht. Dies können Apotheken sowie Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln sein. Damit soll die wirtschaftliche Nutzung eines Gesundheitszentrums ermöglicht werden.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es somit, für den Eingangsbereich zur Steinbecker Meile eine städtebauliche Neuordnung zu sichern, die eine der attraktiven Lage des Gebiets angemessene hochwertige Nutzung ermöglicht. Vorgesehen ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Um das Ziel eines attraktiven Eingangsbereichs zu sichern, werden die nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – soll gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Auf eine förmliche Umweltprüfung wurde verzichtet. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden; die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) finden insoweit keine Anwendung.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

IV. Quartal – Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01 – Liste der eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 02 – Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Anlage 03 – Begründung

Anlage 04 – Textliche Festsetzungen

Anlage 05 – Bebauungsplan

Anlage 06 – Geltungsbereich der Veränderungssperre

Anlage 07 – Übersichtsplan Immissionspunkte

Anlage 08 – Lärmbelastung

Anlage 09 – Übersichtsplan über Bebauungspläne im Bereich der Steinbecker Meile

Anlage 10 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 958

Anlage 11 – Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1065 Ost