

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Satzungsbeschluss</b>  | Geschäftsbereich  | Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters                                     |
|   | Ressort / Stadtbetrieb                                  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Sylvia Winkler<br>563 4208<br>563 8418<br>sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 24.10.2007  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/0907/07</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>20.11.2007</b>   | <b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>                       | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>27.11.2007</b>   | <b>Ausschuss Bauplanung</b>                             | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>12.12.2007</b>   | <b>Hauptausschuss</b>                                   | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>17.12.2007</b>   | <b>Rat der Stadt Wuppertal</b>                          | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Bauleitplanverfahren Nr. 1105 V - Linde / Jägerhaus -<br/>         (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)<br/>         - Vergrößerung des Geltungsbereiches -<br/>         - Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen -<br/>         - Satzungsbeschluss -</b> |   |   |

### 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 – Linde / Jägerhaus - wird geringfügig vergrößert um eine nordwestlich liegende Fläche die zum Vorhabensgrundstück gehört sowie um eine an der Einmündung der geplanten Straße Blombach liegende Verkehrsfläche der Straße Jägerhaus und erfasst nun eine Fläche, welche im Osten durch die Straße Jägerhaus begrenzt wird, 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 bis 300 m von der Straße Blombach 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.
2. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die Flächen 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes sind in der Anlage 05 kenntlich gemacht.

3. Die eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 V – Linde / Jägerhaus - werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung, wie in der Anlage 01 dargelegt, behandelt.
4. Die vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V – Linde / Jägerhaus – gemäß § 4a (3) BauGB wird beschlossen.
5. Der Bebauungsplan Nr. 1105 V – Linde / Jägerhaus – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen, die Begründung und der Umweltbericht sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB als Anlage 02 bzw. Anlage 03 beigefügt.

## **Unterschrift**

Peter Jung

## **Begründung**

Die in Wuppertal-Heckinhausen ansässige Firma Wagner & Simon (WASI) möchte erweitern, ist aber an ihrem jetzigen innerstädtischen Standort räumlich eingeengt. Aus diesem Grund wird in Wuppertal-Ronsdorf an der Straße Linde ein neuer Standort entwickelt.

Die dazu benötigte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt. Das weitergehende Planungsrecht soll mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkretisiert werden. Dazu hat die Fa. WASI am 25.10.2006 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Ausschuss Bauplanung hat am 28.11.2006 die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1105 V -Linde / Jägerhaus- beschlossen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, Baurecht für eine gewerbliche Nutzung des anvisierten Geländes zu entwickeln. Beabsichtigt wird die Errichtung eines Logistikzentrums mit Hochregallager, Gebäuden für den Warenausgang und -eingang, Kommissionierung und Verwaltung.

Das Vorhaben selbst ist in drei Entwicklungsstufen eingeteilt. Die erste Stufe soll in den nächsten 3 Jahren realisiert werden, die Endausbaustufe, je nach Marktentwicklung, in ca. 20 bis 25 Jahren.

Im Laufe des Verfahrens hat sich rausgestellt, dass einige kleinere Flächen zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden müssen. Zum einen handelt es sich um eine nordwestlich liegende Fläche, die zum Vorhabensgrundstück gehört und vom Vorhabensträger bereits gekauft worden ist. Zum anderen erfolgt eine kleine Erweiterung des Geltungsbereiches an der Einmündung der Straße Blombach in die Straße Jägerhaus. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat in seiner letzten Stellungnahme gefordert, die Rechtsabbiegerpur in die Straße Blombach als eine Verzögerungsspur auszubauen. Dieser Ausbau erfolgt im vorhandenen Straßenraum, bedingt jedoch eine geringfügige Änderung der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Einmündung, die in die Bebauungsplankarte eingetragen wurde. Um diesen Anschluss nachvollziehbar darzustellen wird zusätzlich ein Teil der Straßenfläche der Straße Jägerhaus in den Geltungsbereich aufgenommen.

Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V fand in der Zeit vom 03.09.2007 bis 04.10.2007 statt.

Die Eigentümer der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke haben in Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes angeregt die Verschattung ihres Grundstückes nachzuprüfen. Die erfolgte Prüfung hat ergeben, dass das betroffene Haus zum Winterbeginn nachmittags eine halbe Stunde im Schatten liegen wird, was jedoch unter Abwägung aller betroffenen Belange als hinnehmbar einzustufen ist. Ansonsten sind Fragen zu der sowohl gewerblichen als auch verkehrlichen Lärmentwicklung bzw. Stauentwicklung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Verlegung der Hochspannungsleitung geäußert worden. Des weiteren haben die Eigentümer vorgeschlagen die ihrem Grundstück zugewandte Fassade des Betriebes in einer unauffälligen Farbe zu gestalten. Diese Anregung ist aufgenommen und der Bebauungsplan um eine entsprechende gestalterische Festsetzung ergänzt worden. Die vorgetragenen Belange sind im Rahmen der Abwägung geprüft, die Ergebnisse der Prüfung sind der Anlage 01 „Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen“ näher erläutert.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 (Immissionsschutz) hat angeregt eine Streichung aus den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen vorzunehmen. Da die beabsichtigte und notwendige immissionsschutzrechtliche Aussage mit den verbleibenden Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert bleibt, wird dieser Anregung gefolgt.

Die Festsetzung über die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen und technische Ausbauten ist um die Benennung des zulässigen Umfangs ergänzt worden.

Das zukünftige Gewerbegebiet ist momentan über die provisorisch ausgebaute Straße Blombach zu erreichen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Verfahrens eine neue Erschließung direkt von der Straße Jägerhaus entwickelt. Notwendig ist der Ausbau einer neuen Straßeneinmündung, die den gewerblichen Ansprüchen genügt. Dazu wird die vorhandene Einmündung der Straße Blombach in die Straße Jägerhaus/Linde (B 51) ca. 30m nach Norden verlegt und dort ausgebaut. Die Erschließungsplanung ist bereits ausgearbeitet. Eine entsprechende Vereinbarung mit Straßen NRW befindet sich in Vorbereitung und wird bis Ende 2007 abgeschlossen sein. Bei der Verlegung der Straße Blombach sind sowohl die Erschließung des daran liegenden Feuerwehrgrundstückes als auch der betroffenen Wohngrundstücke mitbedacht worden. Zusätzlich wird in der Straße Blombach ein Regenwasserkanal und teilweise auch ein Schmutzwasserkanal verlegt. Beide Maßnahmen (Straßenbau und Kanalbau) sind zeitlich so eingesteuert, dass sie rechtzeitig vor der Inbetriebnahme des geplanten Gewerbebetriebes fertig gestellt werden.

Die Eintragung der ursprünglich geplanten Entwässerungsleitung wird gestrichen, da aufgrund eines neu erstellten Entwässerungskonzeptes die Entwässerung zum einen über die Straße Blombach geführt wird und zum anderem über städtische Flächen verläuft und dort durch Grundbucheintragungen gesichert werden kann.

Von den vorgenannten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Betroffenen sind im Sinne des § 4a (3) Satz 4 BauGB benachrichtigt bzw. um Stellungnahme gebeten worden. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

Ein zur Abwicklung des Vorhabens notwendiger Durchführungsvertrag ist bereits unterschrieben.

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 einen die für den zukünftigen Ausbau benötigte Straßenfläche ermittelt wird, zum anderen bildet die so festgestellte Straßenkante der Straße Blombach auch die 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.

### **Anlagen**

- Anl. 01 - Vorschläge der Verwaltung zur Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Anl. 02 – Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1105 –Linde / Jägerhaus- gem. § 10 BauGB
- Anl. 03 – Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1105 – Linde / Jägerhaus –
- Anl. 04 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105 –Linde / Jägerhaus - Teil A und Teil B
- Anl. 05 – Vorhabens- und Erschließungsplan
- Anl. 06 – Schaubild des Projektes