

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Astrid Gronemeier 563 7492 563 8417 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.08.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0015/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>03.09.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>10.09.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.09.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.09.2013</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.09.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan 1114/1 V - Baumarkt Lichtscheid - - Satzungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Schaffung von Planungsrecht für die Ansiedelung eines Baumarktes

### Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1114/1V – Baumarkt Lichtscheid – zum Satzungsbeschluss durchgeführte Änderung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird beschlossen.
2. Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – wird behandelt und beschlossen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen; die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 2a BauGB beigefügt.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## **Begründung**

Bei dem vorliegenden Planverfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB. Die Anlagen 01 bis 07 zu dieser Vorlage wurden von einem Planungsbüro im Auftrage des Vorhabenträgers erstellt.

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Wuppertal Barmen, im Quartier Lichtscheid. Es umfasst die den Anlagen 05 bis 07 zu entnehmenden Bereich zwischen dem geplanten Discounter am Böhler Weg im Norden, der Oberbergischen Straße im Osten, der Lichtscheider Straße im Süden und dem Grundstück der Barmer GEK im Westen.

### Ablauf des Planverfahrens

Aufgrund zweier Anträge auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung eines Baumarktes und Discounters wurde am 28.09.2011 der Einleitungsbeschluss für das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114 V – Baumarkt und Discounter Lichtscheid – sowie der Aufstellungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Bürgerdiskussion) fand für diese Verfahren am 15.02.2012 statt. Die Offenlegung wurde am 05.09.2012 beschlossen und erfolgte vom 01.10. bis 09.11.2012.

Die im Rahmen der Offenlage eingegangene Stellungnahme des Landesbetriebes Wald und Holz sowie eine erneute Überprüfung des Vorhabens im Hause des Investors führten zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes. Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes verzichtet werden. Es wurde in diesem Fall die Einholung von Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbarn beschränkt.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Änderungen:

- Reduzierung der Verkaufsfläche
- Dadurch ergibt sich die Möglichkeit mehr Fläche des nördlich angrenzenden Waldes zu erhalten
- Reduzierte Anzahl der Stellplätze, dadurch mehr Grün
- Ausgleich der mittig des Plangebietes vorhandenen Waldfläche.

Weitergehende Beschreibungen sind der Begründung (Anlage 03) zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Die Vorschläge zur Abwägung der im Rahmen des Planverfahrens eingegangenen Stellungnahmen enthält die Anlage 02.

Der Durchführungsvertrag befindet sich zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung (August 2013) in der Abstimmung und wird vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben.

### 48. Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wuppertal (Stand: 2005) stellte den betreffenden Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich Böhler Weg/ Oberbergische Straße ist als Mischgebiet und ein Streifen entlang des Böhler Weges als Waldfläche dargestellt. Da das beabsichtigte Fachzentrum als großflächiger Einzelhandel zu bewerten ist, musste die bestehende Darstellung an die mit dem Planverfahren verfolgten Planungsziele angepasst werden. Dem entsprechend erfolgte die 48. Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 19.500 qm.

Der Aufstellungsbeschluss zur 48. Flächennutzungsplanänderung wurde am 28.09.2011 gefasst. Der Offenlegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung folgte am 20.06.2012 (VO/0170/12). Die Offenlage fand vom 16.07.2012 bis 24.08.2012 statt. Der Rat

der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung am 04.03.2013 die 48. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Auf den Antrag der Stadt Wuppertal vom 14.03.2013 zur Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurde von dort mit Schreiben vom 07.05.2013 mitgeteilt:

„Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 in der am heutigen Tag geltenden Fassung genehmige ich die vom Rat der Stadt Wuppertal am 04.03.2013 beschlossene 48. Änderung des Flächennutzungsplanes.“

Anschließend genannte Hinweise sind allerdings noch in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung einzuarbeiten, bevor eine Bekanntmachung erfolgen kann.

#### Sortimentsliste

Aufgrund aktueller Entwicklungen auf Ebene der Landesplanung hat die Stadt Wuppertal die bislang geltende „Bergische Liste“ unter Berücksichtigung der Leitsortimente aus dem Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – abgeändert. Die neue Wuppertaler Liste wurde am 17.12.2012 vom Rat der Stadt Wuppertal beschlossen und mit Beschluss vom 04.03.2013 redaktionell und formell klargestellt.

Den Untersuchungen und Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – lag die „Bergische Liste“ zu Grunde. Die neue „Wuppertaler Liste“ basiert nunmehr auf der Bezeichnung der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008. In diesem Zuge wurden auch zentrenrelevante Sortimente den Nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Auf die Anwendung der „Wuppertaler Liste“ im Rahmen des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1114/1 V – Baumarkt Lichtscheid – wird verzichtet, weil ansonsten die Grundlage für die Auswirkungsanalyse der Stadt Wuppertal aus dem Jahre 2009 und die darauf basierende Zustimmung der Nachbarkommunen zumindest in Teilbereichen nicht mehr zutreffen, Gutachten zu überarbeiten und Festsetzungen zu ändern wären und eine erneute Offenlage erforderlich würde. Dies wird seitens des Vorhabenträgers als nicht erforderlich angesehen.

#### Hinweis:

In der Anlage 02 (Abwägung der Stellungnahmen) und 03 (Begründung) sind die Änderungen bzw. Ergänzungen zum Satzungsbeschluss gegenüber dem Offenlegungsbeschluss *kursiv* gedruckt.

### **Demografie-Check**

#### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>+</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

#### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch den Strukturwandel (Brachfläche wird umgenutzt durch Einzelhandel) werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

### **Kosten und Finanzierung**

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Projekt verbundenen Kosten.

## **Zeitplan**

- 3. Quartal: Satzungsbeschluss
- 4. Quartal: Rechtskraft des Planes

## **Anlagen**

- Anlage 01: Auflistung der Stellungnahmen
- Anlage 02: Abwägung der Stellungnahmen
- Anlage 03: Begründung
- Anlage 04a: Umweltbericht (Stand: Offenlage)
- Anlage 04b: Stellungnahme zur Änderung der technischen Planung und zum Waldausgleich
- Anlage 04c: Begrünungsplan
- Anlage 05: Planteil 1: Bebauungsplan
- Anlage 06: Planteil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 07: Planteil 3: Schnitte
- Anlage 08: Textliche Festsetzungen
- Anlage 09: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Anlage 10: Demografiecheck