

Beschlussvorlage	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 8035 astrid.gronemeier@stadt.wuppertal.de
	Datum:	15.01.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/1097/17 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.02.2018	BV Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
20.02.2018	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
01.03.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan 1131 - nördlich Widukindstraße - - Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung -		

Grund der Vorlage

Das aufzuhebende Planverfahren wird durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan 1228 ersetzt. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1131 bestehen inzwischen konkretere Vorstellungen zur Nutzung der Flächen; Regelungen dazu erfolgen im Bebauungsplanverfahren 1228 - Widukindstraße / Feuerstraße -.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes 1131 – nördlich Widukindstraße – erfasst einen Bereich nördlich der Widukindstraße in einer Grundstückstiefe von ca. 60 m im Osten und ca. 10 m im Westen. Im Osten wird er durch den Baumarkt begrenzt, im Westen durch die Brändströmstraße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht. 2. Die Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplanes 1131 – nördlich Widukindstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Unterschrift

Meyer

Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt formell im Stadtbezirk Oberbarmen; im stadträumlichen Zusammenhang gehört das Grundstück eher zum Bezirk Heckinghausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1131 umfasst Flächen zwischen

- dem Baumarkt im Osten;
- der Brändströmstraße im Westen;
- der Widukindstraße im Süden sowie
- den noch genutzten Gleisflächen der Bahn im Norden.

2. Anlass für das Bebauungsplanverfahren 1131

Ziel von Verwaltung und Politik ist es, das Nahversorgungszentrum Heckinghausen zu sichern und zu entwickeln.

2008 wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 799 qm Verkaufsfläche eingereicht. Da das Vorhaben der genannten Zielsetzung entgegenstand, bestand planerischer Handlungsbedarf. Einer Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches und damit einer Verlagerung der Versorgungssituation des Nahversorgungsschwerpunktes Heckinghausen nach Norden galt es entgegenzuwirken.

Der Bebauungsplan 1131 wurde folglich aufgestellt und der eingereichte Antrag auf Vorbescheid zurückgestellt und später abgelehnt. Der Bebauungsplan 1131 wurde mit der Bekanntmachung im Oktober 2011 rechtskräftig.

3. Planungsziel (Aufhebung des Bebauungsplanes 1131 und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1228)

Ziel des Bebauungsplanverfahrens 1131 ist es, die Stärkung und Entwicklung des Nebenzentrums Heckinghausen planungsrechtlich abzusichern, indem die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Planbereich geregelt wurde. Die planungsrechtliche Grundlage dafür stellte § 9 Abs. 2a BauGB bereit, auf dessen Grundlage der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen wurde. Weitergehende Regelungen zu zulässigen Nutzungen erfolgten nicht.

Für das Grundstück neben dem bestehenden Bauhausparkplatz wurde im Jahre 2015 eine neue Bauvoranfrage für einen Discounter inklusive eines Backshops mit insgesamt 850 m² Verkaufsfläche gestellt. Der in diesem Bereich beantragte großflächige Einzelhandel ist/war ebenfalls städtebaulich nicht erwünscht und wurde mit Verweis auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 1131 abgelehnt. Gegen diese Ablehnung wurde seitens des Grundstückseigentümers vor dem Verwaltungsgericht (VG) Düsseldorf geklagt. Mit Urteil vom 23.11.2017 wurde die Klage abgewiesen. Hinsichtlich des Bebauungsplanes 1131 wurde von Gericht darauf hingewiesen, dass dieser „mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung insgesamt unwirksam“ sei. Die Beseitigung der Rechtsfehler ist geboten, da eine Angreifbarkeit wg. formeller Mängel im Sinne des § 214 BauGB vermieden werden soll.

Inzwischen gibt es konkretere Vorstellungen zur Nutzung der aufgegebenen Bahnflächen zu einem Gewerbebereich. Für einen Teil des Areals liegt eine positiv beschiedene Bauvoranfrage für einen Recyclinghof vor. Geplant ist die Verlagerung des derzeit am Hebruch ansässigen Standortes. Zudem ist es sinnvoll auch für den Bereich zwischen der Widukindstraße und dem Nahversorgungszentrum Heckinghausen bauplanungsrechtliche

Regelungen zur Einzelhandelszulässigkeit zu treffen, um das Nahversorgungszentrum zu schützen und zu entwickeln. Deshalb wurde Anfang 2016 für den Bebauungsplan **1228** – Widukindstraße/Feuerstraße – der Aufstellungsbeschluss gefasst (siehe Anlage 02). Da dieser auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1131 umfasst und somit den Plan ersetzt, kann dieser aufgehoben werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes 1131 soll parallel zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1228 erfolgen.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

- Die Flächen nördlich der Widukindstraße sind noch als Bahnanlagen dargestellt.
- Die Fläche zwischen Widukind-, Pfeil-, Schnur- und Feuerstraße ist als Gewerbefläche und der angrenzende Bereich als Mischgebiet dargestellt.

Landschaftsplan

Nicht betroffen.

Bebauungspläne

- Der rechtskräftige Bebauungsplan 1131 umfasst die Flächen zwischen der Widukindstraße und den Bahngleisen sowie dem Gelände des Baumarktes und der Brändströmstraße. Der Bebauungsplan regelt nur die Zulässigkeit des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Für den Bebauungsplan **1228** wurde Anfang 2016 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziele des Planverfahrens sind
 - die Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen zu einem Gewerbegebiet und
 - die Sicherung der Mischgebietsstrukturen südlich der Widukindstraße und
 - die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen durch Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel außerhalb des Nahversorgungszentrums Heckinghausen. Damit sollen vor allem private Investitions- und Ansiedlungsvorhaben aus dem Einzelhandelssegment räumlich auf das Nahversorgungszentrum Heckinghausen gelenkt und somit die vorgesehenen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen für den Zentralen Versorgungsbereich flankiert und abgesichert werden.

Städtebauliche Konzepte gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

- Der Geltungsbereich des „Integrierten Handlungskonzeptes zur Sozialen Stadt Heckinghausen“ sowie der „Sanierungssatzung Heckinghausen“ umfassen auch die Flächen der Bebauungspläne 1131 und 1228.
- Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) definiert ein Nahversorgungszentrum für Heckinghausen. Dieses grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228 an. Zur Sicherung der Zielsetzung des EZK ist ein Bebauungsplan zwecks Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zum Schutz und zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Heckinghausen für die angrenzenden Flächen (Geltungsbereich der Bebauungspläne 1131 und 1228) erforderlich.
- Im Handlungsprogramm Gewerbeflächen ist die Fläche nördlich der Widukindstraße als nutzbare Brachfläche vorgesehen. Von der ursprünglich ca. 5,5 ha großen Bahnbrache werden zwischenzeitlich ca. 4 ha durch einen Baumarkt genutzt. Hierfür wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren durchgeführt, das 2007 Rechtskraft erlangte (Bebauungsplan 1073 V). Die verbliebenen Flächen sollen in erster Linie gewerblich genutzt werden.

5. Verfahren

Seitens des VG Düsseldorf wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan 1131 „mangels ordnungsgemäßer Ausfertigung insgesamt unwirksam“ sei. Um eine Angreifbarkeit wg. formeller Mängel im Sinne des § 214 BauGB zu vermeiden, ist die Beseitigung der Rechtsfehler geboten. Der Bebauungsplan 1131 wird aufgehoben. Das weitere Verfahren zur Aufhebung soll parallel zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 1228 erfolgen.

Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Diese Schritte erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1228.

Mit diesem Vorgehen ist es möglich, einen rechtlich fehlerhaften Bebauungsplan durch einen Bebauungsplan zu ersetzen, der die aktuelleren städtebaulichen Zielvorstellungen berücksichtigt.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	0
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	0
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Das Aufhebungsverfahren hat keinen Einfluss auf die Demografie.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Wuppertal keine investiven Kosten.

Zeitplan

II.	Quartal 2018	Offenlegungsbeschluss zur Aufhebung
III.	Quartal 2018	Satzungsbeschluss zur Aufhebung

Anlagen

01	rechtskräftiger Bebauungsplan 1131
02	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1228