

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Sylvia Winkler
	Telefon (0202)	563 6672
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.11.2003
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/2275/03</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>03.02.2004</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.03.2004</b>	<b>Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 344 - Lüttringhauser Straße - (3. Änderung des Bebauungsplanes) - Offenlegungsbeschluss -</b>		

#### Grund der Vorlage

- Bauleitplanverfahren Nr. 344 – Lüttringhauser Straße –  
(3. Änderung des Bebauungsplanes)
- Offenlegungsbeschluss –  
Priorität 1

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in Wuppertal-Ronsdorf, im Osten begrenzt durch die Gasstraße und die Straße Blaffertsberg, im Norden durch die Nibelungenstraße bis einschließlich der Grundstücke Nr. 22 und Nr. 26 und im Westen durch die Lüttringhauser Straße und die Grünfläche um den Kottsieper Bach (einschließlich). Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch eine zwischen den Grundstücken Blaffertsberg Nr. 43 und Kottsiepen Nr. 57 innerhalb der Grünfläche um den Kottsieper Bach verlaufende Verbindungslinie, so wie er sich auch aus der Anlage 3 ergibt.
2. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- wird gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

#### **Unterschrift**

Uebrick

## Begründung

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- in Wuppertal-Ronsdorf befindet sich ein größeres Areal, welches trotz der günstigen Lage an der Lüttringhauser Straße und gleichzeitig auch der Verwaltung vorliegenden Anfragen Ronsdorfer Unternehmen seit längerem brach liegt.

Am 07.02.2003 wurde für dieses als Gewerbegrundstück ausgewiesene Gelände eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Discounters mit ca. 700 qm Verkaufsfläche und 139 Stellplätzen eingereicht. Die für den Bebauungsplan derzeit anzuwendende Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 lässt Einzelhandelsnutzungen in dieser Größenordnung zu, sodass die beantragte Nutzung zulässig wäre. Die Unterbringung von derartigen Einrichtungen in dieser Größenordnung an den Ausfallstraßen eines Zentrums sind jedoch grundsätzlich mit nicht unerheblichen negativen Auswirkungen auf das jeweilige Zentrum verbunden. Dies gilt auch hier, da das Ronsdorfer Zentrum in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m liegt. Zu befürchten wäre im Falle einer Zulassung des beantragten Einzelhandels, dass dem Zentrum Kaufkraft entzogen würde mit der Folge weiter zunehmender Leerstände und somit auch zunehmender Attraktivitätsverluste des Zentrums. Der Bergische Einzelhandels- und Dienstleisterverband und auch das Ronsdorfer Forum „W.i.R.“ haben in der Diskussion um die zusätzlichen Einzelhandelsstandorte die Meinung geäußert, dass die beantragten nicht integrierten Standorte sich „leicht zu echten Unterzentren mit weiteren Einzelhandelsangeboten“ bilden können mit den bekannten Folgen für das gewachsene Stadtteilzentrum. Betont wurden dabei die bereits jetzt vorhandenen „verkehrsgünstig gelegenen Leerstände“ wie das Kaufhaus Kühle.

Damit die in diesem Zusammenhang anzustrebenden städtebaulichen Ziele - wie die Beibehaltung und Steigerung der Attraktivität der City als Einzelhandels- und Kommunikationszentrum- gesichert bleiben, ist die Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet worden. Das an der Lüttringhauser Straße als Gewerbefläche ausgewiesene Areal soll weiterhin gewerblichen Zwecken vorbehalten bleiben, wobei Einzelhandel nur im Zusammenhang mit Gewerbe und von untergeordneter Bedeutung zugelassen werden soll.

Die bauordnungsrechtliche Entscheidung über die beantragte Bauvoranfrage ist gem. § 15 BauGB bis zum 07.02.2004 ausgesetzt worden. Da für zusätzliche Einzelhandelseinrichtungen im Zentrum geeignete Alternativflächen zur Verfügung stehen (Kaufhaus Kühle), die zudem aufgrund ihrer Nähe zu dem vorhandenen Zentrum positive Wechselwirkungen auf die vorhandenen Einrichtungen ausstrahlen können, soll bei der Diskussion um zusätzliche Standorte die Reaktivierung des vorhandenen Standortes präferiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll zur Offenlegung gebracht werden, um auf diese Weise im weiteren die gewünschten städtebaulichen Strukturen zu sichern.

Aus diesen Gründen soll mit der Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung an die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 22.04.1993 erfolgen. Die aktuelle Baunutzungsverordnung wird nicht nur für das betroffene Gewerbegrundstück an der Lüttringhauser Straße übernommen, sondern soll für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 gelten. Darüber hinaus erfolgt mit Hilfe einer textlichen Festsetzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein genereller Ausschluss von selbständigen Einzelhandelseinrichtungen.

## Kosten und Finanzierung entfällt

### **Zeitplan**

- |                          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| 1. Offenlegungsbeschluss | 1. Quartal 2004 |
| 2. Satzungsbeschluss     | 2. Quartal 2004 |
| 3. Rechtskraft           | 2. Quartal 2004 |

### **Anlagen**

Anlage 01 – Begründung zur Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße- gem. § 3(2) BauGB

Anlage 02 – Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 344 -Lüttringhauser Straße-

Anlage 03. – Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 344 -Lüttringhauser Straße-

Anlage 04. – Datenblatt des Bebauungsplanes Nr. 344 –Lüttringhauser Straße-