

Geschäftsbereich Umwelt Planen Bauen
Ressort 101 Stadtentwicklung und Stadtplanung
Bearbeiterin Frau Bergmann
Telefon 563-6605

Stadtbezirk Vohwinkel Drucks.Nr.
Planungsraum Wieden Priorität 1

Zur Sitzung der Bezirksvertretung Vohwinkel	am	12.05.1999
Zur Sitzung des Ausschusses für die Verbindliche Bauleitplanung	am	25.05.1999
Zur Sitzung des Hauptausschusses	am	09.06.1999
Zur Sitzung des Rates der Stadt	am	14.06.1999

Bauleitplanverfahren Nr. 1010 V - Gartenmarkt Wieden -
(Flächennutzungsplanänderung und Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
- Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne Nr. 1010 und Nr. 1010V erfasst den Bereich südöstlich des Wiedener Kreuzes. Dabei wird die nördliche Begrenzung von der Düsseldorfer Straße, die östliche Begrenzung vom Tescher Busch, die südliche Begrenzung von der noch landwirtschaftlich genutzten Fläche der RWK Kalk AG und die westliche Begrenzung von der Bahnstraße gebildet - wie in nebenstehender Skizze näher kenntlich gemacht -.
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1010 - Gartenmarkt Wieden - wird für den o.g. Geltungsbereich gem. §2(1) BauGB beschlossen.
3. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 1010 V - Gartenmarkt Wieden - gem. § 12 BauGB für den o.g. Geltungsbereich beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Feinabstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen, und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag in Priorität 1 vorzubereiten. Nach erfolgtem Einleitungsbeschluss ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eine Verpflichtungsvereinbarung abzuschließen.
5. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) ist durchzuführen.

6. Gleichzeitig sollen alle entgegenstehenden städtebaulichen Vorschriften für den zuvor genannten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) regelt, wie auch der Bebauungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben in einem Gebiet, wobei die Initiative und Planungsarbeit in der Hand des Investors liegen.

Gemäß § 12 Abs.2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhabenträger hat nach mehreren Vorgesprächen mit Schreiben vom 15.04.99 den Antrag gestellt, für den Planbereich ein Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten. (siehe Anlage 2)

Das an der Düsseldorfer Straße ansässige Gartenbauunternehmen betrieb neben seinem Erwerbsgartenbau und der Baumschule bis Ende des Jahres 1998 einen Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800,- m². Aus betriebsstrukturellen Gründen wurde der Fachmarkt Ende 1998 an die Firma Amoflor verkauft, die hier einen grünen Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 6000,-m² errichten möchte. Derzeit sind ca. 180 Stellplätze und eine zusätzliche Stellplatzerweiterungsfläche eingeplant. (siehe Anlage 3)

Bereits in der Vergangenheit war der Gartenmarkt bestrebt, seine Verkaufsfläche zu erweitern und erhielt bereits eine Baugenehmigung für eine Erweiterung um ca. 3600,- m² nach § 35 Abs. 2 BauGB mit Zustimmung der Bezirksregierung. Diese Erweiterung wurde jedoch nicht ausgeführt.

Das Gebiet umfaßt den Bereich südöstlich des Wiedener Kreuzes. Entlang der Bundesstraßen stehen Wohnhäuser, der dahinter liegende Bereich wird von einem Gartenmarkt mit Gewächshäusern und Pflanzflächen genutzt. Die angrenzenden Flächen werden zur Zeit land- und forstwirtschaftlich genutzt, an der östlichen Grenze ist ein Landschaftsschutzgebiet festgelegt. Die Wohnbebauung entlang der Bahn- und der Düsseldorfer Straße wurde in das Bauleitplanverfahren 1010V mit aufgenommen, um eventuelle Nutzungskonflikte behandeln zu können.

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren 1010V muß auch die südlich angrenzende Fläche des Bauleitplanverfahrens 963 mit Aufstellungsbeschluß vom 14.09.1994 gesehen werden, für die ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt in seiner rechtskräftigen Fassung von 1968 die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Flächennutzungsplanvorentwurf von 1996 wird die Wohnbebauung entlang der Bahn- und der Düsseldorfer Straße als Mischgebiet dargestellt, die Restfläche als Fläche für die Landwirtschaft. Da die beantragte Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, ist daher für die Schaffung von Baurecht für den beantragten Gartenmarkt in einem Parallelverfahren eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Ein erstes Abstimmungsgespräch mit der Bezirksregierung Düsseldorf ergab eine grundsätzliche Zustimmung zu einem Gartenmarkt an der Wiedener Straße vor dem Hintergrund, dass ein entsprechender Betrieb hier bereits ansässig ist und es sich aufgrund des schmalen Warensortiments um einen atypischen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handelt.

Beim Grundstück selbst handelt es sich um einen erstmals baulich genutzten Bereich, Hinweise auf Altstandorte und Altlasten liegen nicht vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist aufgrund des UVP-Gesetzes bei Einzelhandelsgeschäften mit einer Verkaufsfläche über 5.000 m² durchzuführen.

Weitere Umweltaspekte sind in der als Anlage 4 beigefügten Checkliste zur Umwelterheblichkeitsprüfung enthalten.

Der vom Antragsteller dargestellten Bauabsicht soll vom Grundsatz her zugestimmt werden, im Detail sind jedoch unter anderem vorrangig folgende Fragen zu klären:

Wald

An das Antragsgrundstück grenzt östlich der Tescher Busch an. Dieses Waldstück ist Teil einer regional bedeutenden - in Teilstücken bereits existierenden - Grünverbindung, die sich vom Iltterbach in Solingen-Wald über Fürkeltrath, die ehemalige Trasse der A31, das Osterholz und die 'Dornaper Kurve' zum Tescher Busch zieht und von dort über den stillgelegten Steinbruch der Kalksteinwerke und der Überquerung der B224n im Bereich Saurenhäuser bis zu den Waldflächen im Norden Wuppertals östlich der Kleinen Höhe führt.

Der Waldabstand ist zu berücksichtigen.

Schallemissionen

Auf dem Gelände des Gartenmarktes Wieden werden durch den Andienungs- bzw. Kundenverkehr Schallemissionen entstehen, die im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung im Bereich Bahn- und Düsseldorfer Straße dahingehend zu überprüfen sind, ob die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ein Schallgutachten ist zu erstellen.

Ver-/Entsorgung

Das Gelände des Gartenmarktes Wieden ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Es besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit. Das Niederschlagswasser kann als Brauchwasser zur Pflanzenbewässerung genutzt werden.

Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung des Geländes von der B7 ist eine Linksabbiegespur erforderlich. Hierzu ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich.

Nach der in der Beschlußfassung angeführten Feinabstimmung mit den Fachressorts wird das Projekt im Rahmen einer Bürgerdiskussion vorgestellt. Nach dem danach folgenden Offenlegungsbeschuß wird der Planentwurf für einen Monat öffentlich ausgelegt.

Darüber hinaus wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften für Bebauungspläne gem. BauGB durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 1010 ist dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorzulegen. Eine genehmigte Flächennutzungsplanänderung hat zur Folge, daß eine Genehmigung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Bezirksregierung gem. § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht mehr erforderlich wird. Der vorhabenbezogene Erschließungsplan kann dann mit der ortsüblichen Bekanntmachung Rechtskraft erlangen.

Bayer

Anlagen

1. Lageplan mit Geltungsbereich
2. Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens
3. Entwurf des Investors
4. UEP-Checkliste