

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>   | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr                                   |
|   | Ressort / Stadtbetrieb                                  | Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung                       |
|   | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Dirk Kasten<br>563 6672<br>563 8419<br>dirk.kasten@stadt.wuppertal.de |
|   | Datum:  | 15.02.2005  |
|   | <b>Drucks.-Nr.:</b>                                     | <b>VO/0224/05</b><br>öffentlich                                       |
| Sitzung am  | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>08.03.2005</b>   | <b>Bezirksvertretung Heckinghausen</b>                  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>05.04.2005</b>   | <b>Bezirksvertretung Oberbarmen</b>                     | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>12.04.2005</b>   | <b>Ausschuss Bauplanung</b>                             | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1073V -Baumarkt Widukindstraße-<br/>Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich BF Wuppertal Oberbarmen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne Nr. 1073 und Nr. 1073V erfasst einen Bereich, welcher zwischen dem Bahnhof Wuppertal Oberbarmen und der Widukindstraße gelegen ist und sich von der Waldeckstraße bis Widukindstraße Höhe Hausnummer 70 erstreckt, wie in der Anlage 01 näher zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 1073 –Baumarkt Widukindstraße- wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2(1) BauGB beschlossen.
3. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 1073V –Baumarkt Widukindstraße- gem. § 12 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
4. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB soll durchgeführt werden.

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 24.02.2005 gemäß § 12 BauGB den Antrag gestellt, für den betreffenden Planbereich ein Satzungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) einzuleiten.

Der Geltungsbereich der Planung ist in der Anlage 01 verbal beschrieben und zeichnerisch dargestellt und umfasst die Stillgelegten Bahnflächen südlich des Bahnhofs Oberbarmen bzw. bereits gewerblich genutzte Bahnflächen.

Gemäß § 12 (2) BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Im Rahmen dieses pflichtgemäßen Ermessens ist aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde bei der Einleitung eines VBP zu entscheiden, ob oder ggf. in welchem Maße dem Antrag des Vorhabenträgers gefolgt werden soll.

Dann ist als erster Schritt zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger eine Planungsvereinbarung abzuschließen, in dem insbesondere die Übernahme von Planungskosten durch den Vorhabenträger geregelt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich in der Hauptsache um bereits gewerblich genutzte Bahnflächen. So waren an diesem Standort als Hauptnutzung u.a. zwei Speditionen ansässig. Beide Speditionen befinden sich aber nicht mehr vor Ort, so dass der Hauptteil der Fläche zurzeit nicht genutzt wird. Die Aurelis als hier zuständiges Tochterunternehmen der Deutschen Bahn AG beabsichtigt nun diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu möchte die Aurelis in Kooperation mit der Ten Brinke GmbH, welche Antragsteller und Projektträger ist, hier das Konzept eines Baumarktes verwirklichen. Als Baumarktbetreiber wird die Baumarktkette Bauhaus avisiert.

Die Ten Brinke GmbH als Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Fläche einen Baumarkt mit ca. 16.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche inklusive angegliederten Gartencenter und Baumarkt-Drive-In zu errichten. Bei dem Drive-In handelt es sich um einen Bereich innerhalb des Baumarktes, der von Kleinlastern und Pkw mit Anhänger angefahren werden kann, um größere Gebinde / Baustoffmengen schnell und einfach einkaufen zu können. Dieses neue Einkaufskonzept wurde in Deutschland bislang erst an wenigen Standorten realisiert.

Das vorliegende erste Bebauungskonzept wird im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens bis zur öffentlichen Auslegung der Planung in enger Abstimmung mit der Verwaltung konkretisiert werden und stellt derzeit noch nicht die endgültige Lösung mit Blick auf die stadtgestalterischen Planungsaspekte (Stellung der Gebäudekörper; Gestaltung der Parkplatzanlage; Größe und Ausprägung der Werbeanlagen etc.) dar. Hierzu ist es zudem notwendig, die Ergebnisse der noch durchzuführenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in das Konzept einzuarbeiten.

Die Gemeinde wird nach erfolgter Einleitung des Verfahrens den Vorhabenträger über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB informieren. Eine erste Einschätzung des voraussichtlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung ist als Anlage 04 beigelegt.

Nach der Feinabstimmung mit den Fachressorts wird der Vorhabenträger den zeichnerischen Plananteil erstellen und eine ausführliche Begründung mit Umweltbericht gem. § 3 (2) BauGB zur Offenlage abgeben. Der zwischen der Stadt Wuppertal und dem

Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

### **Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten der Planung und der Durchführung des Projektes.

### **Zeitplan**

- 1. Quartal 2005 – Einleitungsbeschluss-
- 3. Quartal 2005 – Offenlegung der Planung-
- 1. Quartal 2006 – Rechtskraft der Planung

### **Anlagen**

- Anlage 01 – Geltungsbereich der Bauleitpläne-
- Anlage 02 – Antrag des Vorhabenträgers-
- Anlage 03 – Entwurfsplan-
- Anlage 04 – voraussichtlicher Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung