

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Kamil Kadioglu 563 6671 563 4774 kamil.kadioglu@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.07.2005
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0752/05</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>06.09.2005</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>13.09.2005</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 622 B - Friedrich-Engels-Allee/Ost</b> <b>4. Änderung des Bebauungsplanes</b> <b>Offenlegungsbeschluss zur vereinfachten Änderung</b> <b>Priorität 1</b>		

### Grund der Vorlage

Offenlegungsbeschluss zur vereinfachten Änderung

### Beschlussvorschlag

Die Offenlegung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 622 B, wie in der Anlage 02 beschrieben und in der Anlage 04 eingetragen, wird gem. § 3(2) BauGB mit Begründung i.S. des § 13 BauGB beschlossen.

Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme durch Auslegung i.S. des § 13 Ziffer 2 BauGB nach § 3(2) BauGB.

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Das Änderungsverfahren betrifft das brachliegende GWT – Grundstück (s. Anlagen 03 und 04) an der Friedrich-Engels-Allee (FEA) Nr. 223-233 (Eigentümer : G. Wittenstein-Troost GmbH=GWT ), das entsprechend einem bereits anlässlich des Aufstellungsbeschlusses präsentierten Nutzungskonzept (Drucksache VO/0003/05) entwickelt werden soll.

In diesem Sinne soll der im rechtskräftigen Bebauungsplan abgefasste Nutzungskatalog (sogenannte Positivliste) für das westliche Gewerbegebiet, in dem bisher Einzelhandelsgeschäfte generell ausgeschlossen waren, um den Einzelhandel (Nahversorger bis 750 qm Verkaufsfläche bzw. 1200 qm Geschossfläche) erweitert werden (GE 15, s. Anlage 02). Hierbei werden die zentrenrelevanten Non-Food Artikel auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt (gem. Anlage 1 zum Einzelhandelserlass NW). Auch für das östliche Gewerbegebiet (ehemals Hochregallager) wird der Nutzungskatalog entsprechend dem Ziel, hier nur ausnahmsweise die atypischen Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einem handwerklichen oder aber produzierenden Betrieb zuzulassen, ergänzt bzw. präzisiert (GE 16, s. Anlage 02).

Die vorgesehene Planung trägt der im seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan 622 B festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Wupperweg) Rechnung und wird die Realisierung des Konzeptes Lebensader Wupper entlang der Wupperseite des GWT-Geländes ermöglichen. Der Vorhabenträger hat seine Bereitschaft angekündigt, diese Fläche zu gestalten und das betreffende Grundstück zu gegebener Zeit an die Stadt Wuppertal abzutreten (ohne Berücksichtigung der Ausbaurkosten, geregelt im städtebaulichen Vertrag).

Die Frage der Gestaltung der Grünfläche und der städtebaulichen Einordnung des Einzelhandelsgeschäftes mit dazugehörigen Stellplätzen wird im einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden, der bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben werden muss.

In diesem Vertrag wird auch sichergestellt, dass die Wupperzone im Bereich der geplanten Stellplatzanlage ohne zeitliche Einschränkung durch die Allgemeinheit betreten werden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Wuppertal und Baulast). Es wird auch festgelegt, dass das Vorhaben nach positiver Bescheidung über den Bauantrag binnen 2 Jahre umzusetzen ist.

Schließlich wird im städtebaulichen Vertrag auch die Frage der verkehrlichen Andienung im einzelnen geregelt. Für die unter Berücksichtigung der zu bildenden, zwei separaten Grundstückseinheiten (Grundstück für den Nahversorger und für „Hochregallager“) vorgesehenen Überfahrten, die auch im Bebauungsplan festgesetzt werden, gilt grundsätzlich „rechts rein und rechts raus“.

## **Kosten und Finanzierung**

Keine öffentlichen Investitionskosten (z.B. durch Erschließungskosten)

## **Anlagen**

01. Begründung gem. § 3(2) BauGB
02. Relevante textliche Festsetzungen für die Änderungen
03. Lageplan mit Anhang
04. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan