

<b>Satzungsbeschluss</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.10.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0990/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.11.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>28.11.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.12.2006</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.12.2006</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 344 -Lüttringhauser Straße-          (3. Änderung des Bebauungsplanes)          Behandlung der Anregungen          -Satzungsbeschluss-</b>		

### Grund der Vorlage

Sicherung eines Gewerbestandortes  
 Sicherung der Einzelhandelsstrukturen im Zentrum von Ronsdorf durch Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf der Gewerbefläche -Lüttringhauser Straße-

### 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 vorgebrachten Anregungen zur Offenlegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung behandelt.
3. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung nach § 9 Abs.8 BauGB ist beigefügt.

**Einverständnisse**  
entfällt

## **Unterschrift**

Peter Jung  
Oberbürgermeister

## **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 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 im Gewerbegebiet zu. 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“ entwickeln können mit den bekannten Folgen für das gewachsene Stadtteilzentrum.

Damit die in diesem Zusammenhang anzustrebenden städtebaulichen Ziele - wie die Erhaltung 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 von untergeordneter Bedeutung und im Zusammenhang mit Gewerbe zulässig sein soll.

Die bauordnungsrechtliche Entscheidung über die beantragte Bauvoranfrage ist gem. § 15 BauGB bis zum 07.02.2004 zurückgestellt worden. Zur Sicherung der oben angezeigten städtebaulichen Ziele ist nachfolgend eine Veränderungssperre für das betroffene Gewerbegrundstück erlassen worden. Die zweite Verlängerung der Veränderungssperre wird am 19.01.2007 außer Kraft treten.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit von 08.11.2004 bis 08.12.2004 öffentlich ausgelegen. Die in das Verfahren eingebundene Untere Bodenschutzbehörde hat im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Bodenbelastungshinweisen festgestellt. Deren Inhalt und Gefährdungspotenzial wurde mit Hilfe von Gutachten ermittelt und die grundsätzliche Verträglichkeit der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen nachgewiesen. Allerdings müssen zwei Flächen mit Hinweisen auf die Gefährdungspotenziale gekennzeichnet werden. Zwei größere Verfüllungen nördlich und südlich der Lüttringhauser Straße stellen zwar an sich genommen aufgrund der Geringfügigkeit der Belastung keine Gefährdung dar, sollten jedoch abfallrechtlich überwacht werden, da eine Umlagerung der Böden zur Freisetzung von Kontaminationen führen könnte. Ausführlich sind die Ergebnisse der Bodengutachten in der Anlage 1 „Begründung des Bebauungsplanes“ dargestellt.

Weitere Anregungen beziehen sich auf die Vergrößerung der Sicherheitsabstände zwischen den Bauflächen „Blaffertsberg“ und dem südlich anschließenden Wald sowie auf die Zurücknahme einer in den 70-er Jahren geplante aber nicht realisierte Bushaltestelle an der Lüttringhauser Straße. Statt der Bushaltestelle soll dort ein Feuchtbiotop gesichert werden.

Der Eigentümer des an der Waldfläche liegenden, betroffenen Grundstückes sieht in diesem Bereich keine baulichen Erweiterungen mehr vor, sodass einvernehmlich durch Zurücknahme der Baurechte die erforderliche Erweiterung des Waldabstandes erreicht werden konnte. Detailliert sind diese Sachverhalte unter Pkt. 4.2 und Pkt 4.3 der „Begründung des Bebauungsplanes“ dargestellt.

Weitere wesentlichen Anregungen sind nicht vorgebracht worden, sodass der Satzungsbeschluss nun gefasst werden kann.

### **Kosten und Finanzierung**

entfällt

### **Zeitplan**

entfällt

### **Anlagen**

**Anl. 01** Liste der Einsprecher zur öffentlichen Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 - Lüttringhauser Straße - in der Zeit vom 08.11. bis 08.12.2004 und

Behandlung der während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen

**Anl. 02** Begründung zum Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 344 - Lüttringhauser Straße - gem. § 9 Abs.8 BauGB

**Anl. 03** Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 344 -Lüttringhauser Straße- in der Fassung der 3. Änderung