

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Marc Walter 563 - 6695 563 - 8417 marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.04.2007
	Drucks.-Nr.:	VO/0325/07 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
02.05.2007	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
09.05.2007	Bezirksvertretung Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
22.05.2007	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren 1108 - Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße - (Bebauungsplan) - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Mit dem Bebauungsplan soll im Eingangsbereich der Steinbecker Meile die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Gesundheitszentrums geschaffen werden.

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – erfasst einen Bereich zwischen der Tannenbergsstraße im Osten, der Straße Steinbecker Meile im Süden, dem Grundstück Tannenbergsstraße 58 (Akzenta) im Norden sowie dem Parkplatz des Discounters und Getränkemarktes im Westen, wie in der Anlage 02 zeichnerisch dargestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1108 - Steinbecker Meile / Tannenbergsstraße – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
3. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird abgesehen, da diese bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1065 erfolgte.

4. Die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich beschlossen.
5. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden; die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen im sog. „Parallelverfahren“ (§ 8 Abs. 3 BauGB) finden insoweit keine Anwendung.
6. Für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Pläne aufzuheben, insbesondere der Bebauungsplan Nr. 958V, zuletzt rechtsverbindlich bekannt gemacht am 21.11.1996.

Unterschrift

Jung

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – ist räumlich und inhaltlich eng mit dem Bebauungsplan Nr. 1065 – Steinbecker Meile – verknüpft. Dies äußert sich auch darin, dass der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1065 auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 umfasste. Zur Beschleunigung des Verfahrens Nr. 1065 wurde seinerzeit der Bereich des Nr. 1065 Ost abgekoppelt, dessen verfahrensleitenden Beschlüsse im weiteren Verfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1108 aufgehoben werden sollen.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1065 eine Veränderungssperre beschlossen, die auch große Teile des Bebauungsplans Nr. 1108 umfasst. Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Veränderungssperre zwei Mal verlängert, zuletzt in der Sitzung am 13.11.2006 bis zum 23.11.2007. Nach dem Auslaufen der Veränderungssperre am 23.11.2007 würde die bauliche Situation ohne Bebauungsplan planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sein, d.h. dass eine neue Bebauung sich an der Umgebung orientieren und entsprechend einfügen muss. Eine städtebauliche Feinsteuerung, welche die planerischen Ziele der Gemeinde verfolgt (u.a. dargelegt im Flächennutzungsplan und dem regionalen Einzelhandelskonzept), wird so unter Umständen erschwert. Darüber hinaus bestünde bei einem Auslaufen der Veränderungssperre ohne geschaffenes Planungsrecht die Gefahr von entschädigungsrechtlichen Ansprüchen an die Stadt.

Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich in diesem Bereich einige verfahrensleitende Beschlüsse von Bauleitplänen z.T. überlagern (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 958V, Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan Nr. 1065 Ost) soll aus Gründen der Übersichtlichkeit der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – neu gefasst werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.250qm.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Gesundheitszentrums mit Arztpraxen und therapeutischen Einrichtungen geschaffen werden.

Gleichzeitig soll vor dem Hintergrund der Inhalte des Flächennutzungsplans und den Aussagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes zum Bereich der Steinbecker Meile eine weitere Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten eingegrenzt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll zentrenrelevanter Einzelhandel bis max. 220qm nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn er im Zusammenhang mit der projektierten Nutzung steht. Dies können Apotheken sowie Einzelhandel mit medizinischen und

orthopädischen Artikeln sein. Damit soll eine wirtschaftliche Nutzung des Projektes ermöglicht werden.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es somit, für den Eingangsbereich zur Steinbecker Meile eine städtebauliche Neuordnung zu sichern, die eine der attraktiven Lage des Gebiets angemessene hochwertige Nutzung ermöglicht. Vorgesehen ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes. Um das Ziel eines attraktiven Eingangsbereichs zu sichern, werden die nach der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Da das städtebauliche Konzept die Errichtung eines Gesundheitszentrums vorsieht, sollen die ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke für allgemein zulässig erklärt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1108 – Steinbecker Meile / Tannenbergstraße – soll gem. § 30 Abs. 1 und 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, der in Ergänzung zu den Zulässigkeitsvorschriften des § 34 BauGB im Hinblick auf die bestandsgebundene Situation des Plangebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Auf eine förmliche Umweltprüfung kann verzichtet werden.

Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine investiven Kosten.

Zeitplan

II. Quartal - Offenlegung

III. Quartal - Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Anlagen

Anlage 01 – Begründung

Anlage 02 – Bebauungsplan

Anlage 03 – Textliche Festsetzungen

Anlage 04 – Geltungsbereich der Veränderungssperre

Anlage 05 – Übersichtsplan Immissionspunkte

Anlage 06 – Lärmbelastung

Anlage 07 – Übersichtsplan