

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Alexandra Paepcke
	Telefon (0202)	563 5643
	Fax (0202)	563 8417
	E-Mail	alexandra.paepcke@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.03.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0400/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>08.04.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Heckinghausen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.04.2008</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1101 V - Heckinghauser Str./ Feuerstr. -          (Bebauungsplan, Berichtigung Flächennutzungsplan)          - Aufstellungsbeschluss          - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>		

### Grund der Vorlage

Verlagerung und Erweiterung des SB- Marktes von der Widukindstr./ Ecke Brändströmstr sowie Neubau eines Discounters

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- umfasst die Grundstücke zwischen der Heckinghauser Str. 107 und 127 im Süden, der bestehenden Bebauung entlang der Feuerstr. im Osten und der bestehenden Bebauung entlang der Widukindstr. im Norden (siehe Anlage 01).
2. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- gem. § 12 BauGB für den genannten Geltungsbereich beschlossen.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1101 V – Heckinghauser Str./ Feuerstr.- wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Weiterhin ist bei diesem beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen; Stellungnahmen können im Rahmen der Offenlage geäußert werden.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderliche Feinabstimmung mit dem Antragsteller durchzuführen und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Durchführungsvertrag nach Vorlage durch den Antragsteller vorzubereiten.
5. Die entgegenstehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden nach Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Unterschrift**

Jung

## **Begründung**

Aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers soll für den beschriebenen Planbereich ein Satzungsverfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden.

Geplant sind die Verlagerung und Erweiterung des SB- Marktes von der Widukindstr./ Ecke Brändströmstr und die Errichtung eines Discounters auf dem Gelände der Heckinghauser Str. 115-117.

Vorgesehen ist ein zwei- geschossiges Gebäude zur Heckinghauser Str. – mit dem westlich daneben liegenden Parkplatz (Zufahrt über die Heckinghauser Str). Der Eingang Plus (Ebene 1) erfolgt ebenerdig über den Parkplatz von der Heckinghauser Straße. Aufgrund der Höhenentwicklung liegt der Rewe unterhalb des Plus auf der Ebene 0; die Anlieferung und der Eingang erfolgen über die Widukindstraße.

Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um einen fast vollständig versiegelten Bereich zwischen der Heckinghauser Str. und der Widukindstraße. Zurzeit wird das Gelände von einer Fahrschule und von einem KFZ- Handel genutzt; im hinteren Bereich befinden sich Garagenhöfe.

Das Planungsrecht stellt sich wie folgt dar:

**Bebauungsplan:** Ein Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich existiert nicht.

**Flächennutzungsplan:** Darstellung entlang der Heckinghauser Str. und der Feuerstr. als gemischte Baufläche; der Planinnenbereich und der Bereich entlang der Widukindstr. sind als Grünfläche dargestellt.

**Altlasten:** Im Flächennutzungsplan sind im Bereich der Heckinghauser Str./ Feuerstr./ Widukindstr. die Flächen, deren Böden erhebliche Bodenbelastungen aufweisen, gekennzeichnet. Im Bereich der Widukindstr./ Feuerstr. gibt es eine mächtige Auffüllung, hier gibt es Kontaminationen aufgrund der Vornutzung (Treibstoffgroßhandel incl. Übergabestation) und im Bereich der Widukindstr./ Sportplatz wurde eine Talsenke mit bis zu 11m mächtigen Erdaushub verfüllt. Hier sind im Bauleitplanverfahren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem **Siedlungsschwerpunkt** (Stadtteilzentrum Heckinghausen), hier sollen u.a. öffentliche und private Einrichtungen der Versorgung gebündelt werden. Die Stadtteilzentren erfüllen ergänzend zu den Cities Versorgungsfunktionen für den

jeweiligen Stadtbezirk. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind räumlich und funktional diesen Standorten zuzuordnen.

**Regionalplan:** Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Hier sollen u.a. Wohnungen mit den Folgeeinrichtungen wie z.B. Infrastruktur sowie Gewerbebetriebe angesiedelt sein. Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur im ASB geplant werden.

**Regionales Einzelhandelskonzept:** Lt. dem Regionalen Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet im Zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Heckinghausen.

Das Vorhaben ist am 24.01.08 im **Gestaltungsbeirat** vorgestellt worden. Der Wunsch des Gestaltungsbeirates, beide Märkte zur Heckinghauser Straße hin zu orientieren, konnte aufgrund der vorgegebenen Konzepte der Betreiber nicht verwirklicht werden.

Wichtig war dem Beirat weiterhin eine klare Begrenzung des Straßenraumes. Diese Forderung wurde über das Heranrücken des Gebäudes an die Heckinghauser Straße und über Baumpflanzungen erfüllt.

Durch die geplante Einzelhandelsnutzung kann dieses Areal städtebaulich deutlich aufgewertet und die Versorgung der Bevölkerung an der Haupteinkaufsstraße Heckinghausens verbessert werden.

Da es sich bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1101 V um einen Plan der Innenentwicklung handelt, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Im vorliegenden Fall kann ein mindergenutztes Grundstück städtebaulich deutlich aufgewertet werden.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

## **Kosten und Finanzierung**

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Investitionskosten z. B. durch Erschließungskosten. In einem noch abzuschließendem Städtebaulichen Vertrag wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme sämtlicher mit dem Projekt verbundenen Kosten verpflichten.

## **Anlagen**

Anlage 01: Lageplan mit Abgrenzung der Bauleitpläne

Anlage 02: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens

Anlage 03: Lageplan des projektierten Vorhabens

Anlage 04: Ansicht des projektierten Vorhabens

Anlage 05: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes