

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8035 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.01.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0048/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.02.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Cronenberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>19.02.2008</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 1070 V -Einkaufszentrum Unterkirchen- (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) - Einleitungs- und Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Die Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten soll durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planerisch ermöglicht werden.

### Beschlussvorschlag

1. Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1070 V -Einkaufszentrum Unterkirchen- gem. § 12 BauGB, mit dem Geltungsbereich nördlich der Straße Unterkirchen - wie in Anlage 2 kenntlich gemacht- wird beschlossen.
2. Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1070 V -Einkaufszentrum Unterkirchen- gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10. Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst.

### Einverständnisse

nicht erforderlich

### Unterschrift

Jung

## Begründung

Der Rat der Stadt hat am 19.07.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück der WSW in Unterkirchen zur Sicherung eines Sporthallenstandortes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 28.08.2004 mit der Nr. 1070 und dem Titel „Einkaufs- und Sportzentrum Unterkirchen“ bekannt gemacht. Mit Beschluss vom 14.08.2007 wurde das Planungsziel Sporthalle für dieses Grundstück aufgegeben (Sporthallenstandort nunmehr nördlich dieses Grundstückes vorgesehen) und der Titel des Bauleitplanverfahren auf den Wortlaut „Einkaufszentrum Unterkirchen“ reduziert. Ziel der Bauleitplanung ist nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. d. § 12 BauGB zugunsten der Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsmärkten auf dem betreffenden Grundstück. Dem Antrag eines Investors vom 13.09.2005 wird, nachdem die Behörden gem. § 4 und die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt wurden sowie die grundsätzliche Durchführbarkeit der Maßnahmen fachgutachterlich bestätigt wurde, somit entsprechen. Der Titel des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lautet: 1070 V -Einkaufszentrum Unterkirchen-.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst das Grundstück der ehemaligen WSW-Wagenhallen Unterkirchen, nördlich der Straße Unterkirchen, das im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche *Sporthalle* dargestellt ist. Der größte Teil der vorhandenen Gebäude steht leer und die Baustrukturen verfallen zusehends. Insofern kann bereits von einem städtebaulichen Missstand gesprochen werden. Das Gelände ist zwischenzeitlich von den WSW an den oben genannten Investor veräußert worden, der die Errichtung von Einzelhandelsmärkten mit einem entsprechenden Parkraumangebot beabsichtigt. Das erforderliche Baurecht soll über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1070 V -Einkaufszentrum Unterkirchen- hergestellt und ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Aufgrund seiner zentralörtlichen Randlage ist das Gelände als akzeptabler Standort für die Ausweisung großflächiger Einzelhandelsnutzungen anzusehen. Es bietet insofern auch die Möglichkeit, einen Lebensmitteldiscountmarkt von der Hauptstraße dorthin zu verlagern, nachdem von Betreiberseite die Aufgabe des Betriebes wegen der unzureichenden Parkmöglichkeiten angekündigt wurde. Im regionalen Einzelhandelskonzept, das mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt ist, wird der Standort Unterkirchen mit maximal 2800 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche beziffert. Das zur Ausführung vorgesehene Baukonzept bleibt mit einer Verkaufsfläche von 2600 m<sup>2</sup> darunter. Davon entfallen 900 m<sup>2</sup> auf einen Lebensmitteldiscountmarkt und 1700 m<sup>2</sup> auf einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt incl. Getränkemarkt. Die Umsetzung der Maßnahme wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens mithilfe eines Durchführungsvertrages zwischen Stadt und Investor gesichert.

Die Realisierungsfähigkeit des Baukonzeptes wurde hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange, der Relevanz von Bodenbelastungen aufgrund der Vorgängernutzungen und der Verkehrserschließung bereits fachgutachterlich positiv eingeschätzt. Zusammenfassende Aussagen der jeweiligen Gutachten sind in der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB enthalten (s. Anlage 1).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 BauGB erbrachte keine der Planung entgegenstehenden Belange, die in der Abwägung zur Aufgabe des Planzieles oder zur Änderung der Planinhalte führen müssten. Im nächsten Verfahrensschritt soll nun die Offenlegung des Planentwurfes i. S. des § 3 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1070 V um einen Plan der Innenentwicklung handelt, bei dem eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und nicht die Zulässigkeit für ein UVP- pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet werden. Die Erstel-

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

### **Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Wuppertal entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.

### **Zeitplan**

Offenlegung	I. Quartal 2008
Satzungsbeschluss	II. Quartal 2008
rechtskräftig	II. Quartal 2008

### **Anlagen**

1. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1070 V  
-Einkaufszentrum Unterkirchen-
2. Lageplan zur Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1070 V  
-Einkaufszentrum Unterkirchen-
3. Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1070 V
4. Darstellung des Vorhabens
5. Lageplan zur Flächennutzungsplanberichtigung -Fassung v. 17.01.2005-
6. Lageplan zur Flächennutzungsplanberichtigung -geplante Fassung-
7. Legende zum Flächennutzungsplan
8. Bericht über die frühzeitige Bürgeranhörung v. 12.12.2007