

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8035 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.09.2008
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0762/08</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>16.09.2008</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>16.09.2008</b>	<b>Bezirksvertretung Ronsdorf</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 1133 - Linde / Im Stockberg - Aufstellung- und Offenlegungsbeschluss</b>		

### Grund der Vorlage

Ausweisung eines Gewerbegebietes in Wuppertal - Ronsdorf

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg - erfasst eine Fläche, welche im Osten durch die Straße Jägerhaus begrenzt wird, im Süden durch die Straße Im Stockberg, im Westen durch eine Linie, die etwa zwischen 190 und 230 m von der Straße Linde entfernt liegt sowie im Norden durch eine Linie, die in etwa 200 bis 300 m von der Straße Im Stockberg entfernt liegt. Der Geltungsbereich ist in der Anlage 03 näher kenntlich gemacht.
2. Die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Jägerhaus / Im Stockberg – nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB werden aus dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V – Jägerhaus / Linde – übernommen.

### Unterschrift

Frank Meyer  
Beigeordneter

## **Begründung**

Mit dem eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg – soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V – Jägerhaus / Linde – überplant werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1105 V der die Sicherung der gewerblichen Baurechte für die Fa. WASI zum Ziel hat, ist am 21.12.2007 rechtskräftig geworden. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt der Fa. WASI ist inzwischen erteilt worden. Ein benachbarter Grundstückseigentümer hat beim OVG NRW einen Normenkontrollantrag eingereicht. In dem dazu anhängigen, vorläufigen Rechtsschutzverfahren wurde auf einige Mängel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1105 V hingewiesen. Das Oberverwaltungsgericht sieht die im VBP 1105 V getätigten Angaben zu den zulässigen Gebäudehöhen als nicht ausreichend beschrieben. Des Weiteren sieht der abgeschlossene Durchführungsvertrag Realisierungsfristen vor, die sich zwischen drei Jahren für den ersten Bauabschnitt und über 20 Jahren für den zweiten und dritten Bauabschnitt bewegen. Nach Auffassung des Gerichts stellt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB sowie ein daraus abgeleiteter Durchführungsvertrag für Realisierungszeiträume, die zehn Jahre überschreiten, nicht das geeignete städtebauliche Instrumentarium dar. Da die Fa. WASI aber weiterhin mittel- und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort wünscht und auch aus Sicht des Gerichts hiergegen keine städtebaulichen Bedenken bestehen, soll mit gleichem Geltungsbereich ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, der keine zeitlichen Restriktionen hinsichtlich seiner Realisierung aufweist und die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 der Baunutzungsverordnung vorsieht. Hiermit ist es bei den zukünftig geplanten Erweiterungen einfacher bzw. besser möglich, das Bauvorhaben an die sich u.U. veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen anzupassen, ohne damit im Konflikt mit einem vertraglich konkret vorgegebenen Bauvolumen / Bauausführung zu liegen. Die generelle Zielrichtung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Logistikzentrums / Hochregallagers bleibt bestehen. Im Angebotsbebauungsplan werden die Bauflächen als allgemeines Gewerbegebiet mit verschiedenen Nutzungsausschlüssen auf Basis der ursprünglichen Vorhabensplanung festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan richtet sich als Angebotsplan an die Fa. WASI. Durch die nun vorgesehene allgemeine – nicht vorhabenbezogene - gewerbliche Ausrichtung des Planes besteht aber auch die Möglichkeit, Teilflächen für andere gewerbliche Nutzungen in Anspruch zu nehmen.

Sowohl das zur Entwicklung anstehende Gelände als auch die benachbarte Umgebung weisen starke Niveauunterschiede auf. Um die möglichen Auswirkungen der zulässigen gewerblichen Bebauung auf das Stadt- und Landschaftsbild sowie die benachbarte Bebauung zu verdeutlichen, sollen im Weiteren auch detaillierte Aussagen zu den Höhenentwicklungen vor allem im Bezug auf die Nachbarschaft vertieft erläutert werden.

Da der ursprüngliche vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1105 V bis auf kleine Modifikationen inhaltsgleich mit dem nun in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan Nr. 1133 ist, kann im vorliegenden Verfahren auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden zurückgegriffen werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Kosten, die im Zusammenhang mit der Verwirklichung der Planung entstehen, werden durch den planungsbegünstigten Grundstückseigentümer übernommen. Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer.

## **Zeitplan**

- |   |                 |
|---|-----------------|
| 1. Ausstellung und Offenlegungsbeschluß | IV Quartal 2008 |
| 2. Satzungsbeschluß                     | IV Quartal 2008 |
| 3. Rechtskraft                          | IV Quartal 2008 |

## **Anlagen**

- |          |   |
|----------|---|
| Anl. 01  | – Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg –<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB |
| Anl. 02  | – Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg –                         |
| Anl. 03  | – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1133 – Linde / Im Stockberg –                     |
| Anl. 04a | - Bebauungsplankarte / Planteil 1   |
| Anl. 04b | - Bebauungsplankarte / Planteil 2   |