

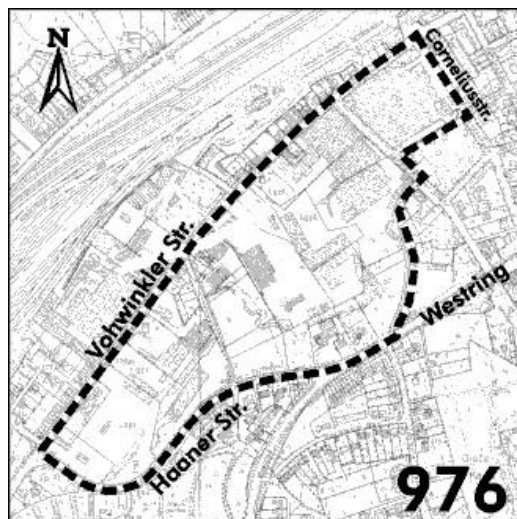
Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Lothar Hampe 563 6355 563 8043 lothar.hampe@stadt.wuppertal.de
	Datum:	31.10.2002
	Drucks.-Nr.:	VO/0742/02 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.11.2002	Ausschuss Verbindliche Bauleitplanung	Beschlussempfehlung
11.12.2002	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
11.12.2002	Bezirksvertretung Vohwinkel	Anhörung
16.12.2002	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 976 -Vohwinkeler Str./ Haaner Str.- (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) erneuter Aufstellungsbeschluss Priorität 1		

Grund der Vorlage

Bauleitplanverfahren Nr. 976 -Vohwinkeler Str./ Haaner Str.-
(Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan)
-erneuter Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag

- Das Bauleitplanverfahren erfasst den Geltungsbereich südöstlich der Vohwinkeler Straße von der Einmündung der Haaner Straße bis zur Einmündung der Corneliusstraße, im Osten begrenzt durch den Ludwig-Richter-Platz sowie den Fußweg Görtscheid, im weiteren Verlauf entlang der Straße Westring übergehend in die Haaner Straße bis zur Einmündung in die Vohwinkeler Straße, wie in nebenstehender Skizze näher kenntlich gemacht.
- Die Aufstellung der Bauleitpläne Nr. 976 – Vohwinkeler Straße/ Haaner Straße– wird gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.



3. Gleichzeitig sollen alle entgegenstehenden baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne für den vorgenannten Geltungsbereich aufgehoben werden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Der erneute Aufstellungsbeschluss soll gefasst werden, um aktuell die Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten der Stadt bezüglich eines Antrages auf Vorbescheid zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels an der Vohwinkeler Str. zu erhalten.

Der Antrag ging ein am 27.08.2002 und gab Anlass, aktuell die Realnutzung in diesem Bereich und im weiteren Verlauf der Vohwinkeler Straße zu überprüfen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Planungsziel Gewerbestandortsicherung bisher noch nicht obsolet geworden ist und von der Fachverwaltung als nach wie vor unterstützenswert angesehen wird.

Ausweislich der Unterlagen handelt es sich bei dem angefragten Projekt um die Errichtung eines erdgeschossigen Verbrauchermarktes mit einer GF von ca. 750 m², sowie Sozial-, Büro- und Schulungsräumen im 1. und 2. OG (ca. 365 m²) und einer Penthaus-Wohnung mit ca. 140 m² im 2. OG und DG.

Einerseits würden mit der Genehmigung dieses Verbrauchermarktes der ansässigen Firma ihr Engagement und die Investitionsentscheidungen in den vorhandenen Standort erleichtert, andererseits handelt es sich bei dem Plangebiet um einen überwiegend gewerblich genutzten Bereich, der bisher von zentrenrelevantem Einzelhandel freigehalten werden konnte.

Wie schon in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss im Jahre 1996 (Drucks. Nr. 4035/96) dargelegt, ist zu befürchten, dass auf dieses Gebiet u.a. wegen der Nähe zum Zentrum Vohwinkel -Entfernung zum Lienhardplatz ca. 1000 m- ein Umnutzungsdruck in Richtung gewerblicher Aktivitäten ausgeübt wird, die nicht dem produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe zuzuordnen sind.

Dem sollte seinerzeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes begegnet werden, um hier die Flächen insbesondere für produzierendes und weiterverarbeitendes Gewerbe zu sichern. Entsprechende textliche Festsetzungen zum Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, Sportstätten, Vergnügungstätten und gastronomischen Betrieben sollten für diesen Bereich getroffen werden.

Um das oben genannte und vom Rat beschlossene Ziel auch langfristig sicher zu stellen, ist es nach den einschlägigen Erfahrungen der letzten Jahre mit den Bestrebungen zur Neuorientierung des Einzelhandels jedoch erforderlich, eigenständige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auszuschließen und zwar auch dann, wenn die Grenze der Großflächigkeit (gerade noch) nicht erreicht wird. Damit soll verhindert werden, dass sich SB-Discounter im Grenzbereich der Nahversorger entlang der Vohwinkeler Straße ansiedeln und damit die Zentralität des Vohwinkeler Zentrums in Frage gestellt wird. Auch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit würde aufgrund der präjudizierenden Wirkung den Verwertungsdruck auf benachbarte Grundstücke erhöhen und dazu beitragen, dass Kaufkraft aus dem Vohwinkeler

Zentrum nach draußen verlagert wird. Die damit einhergehenden Auswirkungen (Stichworte: Leerstände und trading-down-effect) sind hinlänglich bekannt.

Für die bestehenden gewerblich genutzten Bereiche ist zu prüfen, mit welchen entsprechenden Festsetzungen nicht nur den Bestand, sondern auch die Fortentwicklung zu sichern ist. Dies bezieht sich über das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe hinaus insbesondere auch auf das Speditionsgewerbe.

Im Geltungsbereich des Planes befanden sich eine Braunkohlenzeche und eine Ziegeleigrube, die verfüllt worden sind. Dazu ist in der Zwischenzeit eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden, so dass von daher im Jahre 2003 die Offenlegung erfolgen kann.

Zunächst ist jedoch noch eine Eingriffsbilanzierung durchzuführen. Es wird angestrebt, die begrüneten Böschungsbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, so dass damit zu rechnen ist, dass der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering sein wird, da das Plangebiet ansonsten überwiegend versiegelt ist.

Da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt, die beabsichtigte Planung keine wesentlichen Änderungen herbeiführen soll und sich die Planung nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt, wird von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 (1) BauGB abgesehen.

Zeitplan

Offenlegung in 2003

Anlagen

Anlage 1 –Geltungsbereich

Anlage 2 –Datenblatt BPL Datei