

Grundsatzbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau Ressort 105 – Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Barbara Rekowski/Uwe Graurock 563 2926 / 563 6621 563 4774 / 563 8419 barbara.rekowski@stadt.wuppertal.de uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0958/08 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
03.03.2009	Bezirksvertretung Langerfeld-Beyenburg	Empfehlung/Anhörung
04.03.2009	Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing	Empfehlung/Anhörung
10.03.2009	Ausschuss Bauplanung	Empfehlung/Anhörung
25.03.2009	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
30.03.2009	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Stadtteilentwicklung Langerfeld - westlich Spitzenstr. Anpassung des Baurechtes zur Schaffung von Investitionsanreizen		

Grund der Vorlage

Umnutzungsdruck im Stadtgebiet Langerfeld bei entgegenstehendem Baurecht

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Planrecht der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 763 –Spitzenstraße- und 774 –westlich Spitzenstraße- zeitlich und inhaltlich in der Form anzupassen, dass eine gebietsverträgliche modulare Entwicklung von Gewerbe- in eine Mischgebietsnutzung gewährleistet wird.
2. Für das in zwei Teilflächen (südlich und nördlich) gegliederte Planungsgebiet werden die in der Begründung dargelegten Entwicklungskonzepte für eine weiter zu optimierende Planung zu Grunde gelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für die südlichen zukünftig wohnbaulich genutzten Bereiche dem zuständigen Fachausschuss vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Planungsvereinbarung abzuschließen, in der die Kostenübernahme für Planungsleistungen und Gutachten durch die Vorhabenträger sichergestellt und übernommen wird. Der Umfang des Untersuchungsbedarfes ist frühzeitig zu ermitteln.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Planungsanlass:

Oberstes Ziel der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 763 Spitzenstraße und Nr. 774 Westliche Spitzenstraße (Anlage 1) war Mitte der 80er Jahre noch die Sicherung von gewerblichen Standorten. Ein Ausbreiten von wohnbaulicher Nutzung war unerwünscht. Erst in der Folgezeit wurde der einsetzende Strukturwandel deutlich. Größere Gewerbebetriebe ließen sich für die Nachfolgenutzung nicht finden, allenfalls kleingewerbliche Zwischennutzer beherrschten das Stadtbild. Aktuell geht der Umnutzungsdruck so weit, dass die Wohnnutzung in attraktiver Nähe zum Ortskern nachgefragt wird, jedoch das bestehende Planrecht keine Genehmigungsgrundlage zulässt. Dazu müsste erst der bestehende Ausschluss von Wohnnutzungen aufgehoben werden.

Ein weiterer Handlungsbedarf ergibt sich im Hinblick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet, insbesondere aus der räumlichen Verteilung von Betrieben und Verkaufsflächen im Stadtbezirk.

Die Standortstruktur des Einzelhandels in Langerfeld ist durch den historischen Ortskern sowie z.T. ebenfalls historisch gewachsenen Geschäftslagen im Bereich der Langerfelder Straße / Schwelmer Straße bestimmt. Angebote mit überörtlichen Absatzreichweiten finden sich im Bereich Kohlenstraße (Möbel Welteke) und dem Gewerbegebiet Dieselstraße (Real SB-Warenhaus u.a.). Insbesondere bei Angeboten des kurzfristigen Bedarfs ergibt sich ein Ungleichgewicht bei Angebot und Nachfrage. Während fast zwei Drittel aller Angebote dieser Bedarfsstufe im Gewerbegebiet Dieselstraße vorgehalten werden, ist der Ortskern (mit nur einem SB Markt), sowie die wohnortbezogene Nahversorgung nur unzureichend ausgestattet.

Um den Ortskern von Langerfeld vor einem weiteren Kaufkraftentzug zu schützen, wurden in den o.a. Bebauungsplänen Ausschlusskriterien festgelegt. Vom Grundsatz her hat sich die stadtstrukturelle Situation nicht geändert. Insofern sind auch zukünftig mögliche negative Auswirkungen bzw. zentrumschädigende Verdrängungseffekte für den Ortskern auszuschließen. Angesichts der derzeit vorhandenen Leerstände und der schwierigen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind Neuansiedlungen im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit mit der stadt- und versorgungsstrukturellen Situation zu prüfen. Mit den mittlerweile vorliegenden Erkenntnissen zum Regionalen Einzelhandelskonzept, besteht die Möglichkeit auf fundierter Grundlage die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des BauGB und der BauNVO räumlich zu steuern.

Aktuell ist das öffentliche Interesse für eine Aufwertung der Langerfelder Mitte gestiegen. Daher sollen, ausgehend von dem ersten vorliegenden Nutzungskonzept, Entwicklungsperspektiven für den Stadtteil aufgezeigt und entwickelt werden.

Planungsziel:

In Anbetracht der seit Jahren ungenutzten bzw. untergenutzten gewerblichen Flächen in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Langerfeld soll nunmehr veraltetes Planrecht aufgehoben und durch neues ersetzt werden, um bedarfsorientiertes aktuelles Investitionsinteresse zu ermöglichen. Begehrte Wohnbebauung als Erweiterung der Langerfelder Mitte wurde bisher abgelehnt, da am Entwicklungsziel Gewerbe in den angrenzenden Bereichen festgehalten wurde und somit heranrückende Wohnbebauung verhindert werden musste. Nunmehr wird eine neue städtebauliche Zielsetzung mit dem Schwerpunkt einer Mischgebietsstruktur für den gesamten Bereich bis zur Bahnlinie vorgeschlagen, in der störendes Gewerbe zukünftig ausgeschlossen werden soll. Neben der Einbeziehung der Eigentümerinteressen der umzuplanenden Bereiche sind jedoch auch die Interessen der noch südwestlich vorhandenen und zu erhaltenen Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Nur im Einvernehmen mit allen Nutzern kann eine tragfähige Planrechtschaffung erfolgen, daher sind auch die örtlichen Interessensvertretungen in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Der Eigentümer der ehemaligen Fabrikanlage im nördlichen Plangebiet bemüht sich seit Jahren um geeignete Nachfolgenutzer. Bisherige Konzepte mit dem Ziel großflächigen Einzelhandels waren aufgrund der Gebietsunverträglichkeit und des Verstoßes gegen Landes- und regionalplanerische Vorschriften, sowie die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes hinsichtlich der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches nicht umsetzbar (Anlage 2). Zuletzt entwickelte Ansätze einer Mischgebietsnutzung mit altengerechten Einrichtungen und allenfalls untergeordnetem Einzelhandel scheinen wesentlich umsetzungsfähiger zu sein, müssen im Einzelnen noch konkretisiert werden. Vorgesehen ist es daher, hier zunächst die planungsrechtliche Festsetzung des Gewerbes aufzuheben und in die Festsetzung eines Mischgebietes zu entwickeln. Um für zukünftige gewünschte Investitionen offen zu sein, soll dabei ein Anforderungsprofil formuliert werden, welches negative Folgen für die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches und unerwünschte Nutzungen ausschließen soll.

Die Eigentümergemeinschaft der südlichen Teilflächen hat konkrete Planungskonzepte vorgelegt, die grundsätzlich für diesen Bereich verträglich erscheinen. Im weiteren Planverfahren müssen noch im Einzelnen die Wegebeziehungen, die Stellplätze, die Erschließungen an die örtlichen Voraussetzungen angepasst und die Ansiedlung von nicht störenden Kleingewerbe an das Planungsziel des Mischgebietes überarbeitet werden.

Ein weiterer Anlass der Überarbeitung des vorhandenen Planrechtes sind die festgesetzten, aber bis heute nicht realisierten öffentlichen Stellplätze für das Langerfelder Zentrum. Mit der Ausweisung von alternativen Flächen im Rahmen der Konzepterstellung, soll die Chance eines besseren Parkraumangebotes und einer besseren Durchlässigkeit und Anbindung der Baugebiete an das Nebenzentrum durch die Schaffung von Wegebeziehungen aufgegriffen werden.

Weiteres Vorgehen:

In Absprache mit den interessierten Eigentümern und der Verwaltung wurde vereinbart, mit dem beigefügten Nutzungskonzept einen ersten Schritt in Richtung Überarbeitung des Planrechtes zu gehen, das zusammen mit den örtlichen Interessen abgestimmt werden soll.

Der beigefügte Übersichtsplan (Anlage 2) soll eine erste grobe Orientierung abbilden, wie sich das Plangebiet entwickeln kann.

Mit erster Priorität soll zunächst der relativ konkrete Geltungsbereich des BPL 763 weiterentwickelt werden. Hierfür soll zeitnah ein Aufstellungsbeschluss den politischen Gremien vorgestellt werden. Vorgesehen ist hier eine Wohnbebauung, wobei das Anforderungsprofil für eine weitere Differenzierung noch gefunden werden muss. Im Zuge der Verfahrenseröffnung soll bspw. der Bedarf an öffentlichem Parkraum definiert werden und in das Konzept mit einfließen, auch müssen die Wegebeziehungen und Erschließungen noch weiter differenziert werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll zunächst die stadtplanerische Zielrichtung der Entwicklung in Mischgebiet durch eine pauschale Festsetzung gesichert werden. Auch hier muss das Anforderungsprofil im weiteren noch differenziert werden, vor allem für die hier gewünschten Nutzungen und stadträumlichen Beziehungen:

Wohnen (altengerecht, barrierefrei), nicht störendes Kleingewerbe, Büros, Praxen, Grünflächen, Stellplätze, Wegebeziehungen und –verknüpfungen des Plangebietes zum Zentrum Langerfeld, Bildung von Straßenraum der Spitzenstraße

In Ergänzung zu diesen Nutzungsmöglichkeiten und –anforderungen ist zu prüfen, wo innerhalb des Plangebietes Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion stadt- und versorgungsstrukturell sinnvoll angesiedelt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und somit Einzelhandelsnutzungen nur unterhalb der Großflächigkeit angesiedelt werden können.

Weitere Anforderungen aus fachplanerischer Sicht zu beiden Teilbereichen lassen sich erst im Rahmen der weiteren verwaltungsinternen Abstimmung näher abschätzen. Der

Untersuchungsbedarf ist frühzeitig zu ermitteln und in einer Risikoabschätzung ggü. den privaten Investoren aufzuzeigen. Die Kosten sind von den privaten Bauträgern zu übernehmen, dazu ist eine Planungsvereinbarung mit den Vorhabenträgern abzuschließen.

Ziel ist es, nach erfolgter grundsätzlicher Zustimmung die weiteren verfahrensrechtlichen Schritte mit den Vorhabenträgern festzulegen. Vorstellbar sind derzeit zwei zeitlich gestaffelte, jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmte Bauleitplanverfahren. Grundlage sollen von Verwaltung und Investoren festzulegende Standards sein, die den städtebaulichen und stadtstrukturellen Anforderungen an das Plangebiet gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Gewerbe dar und ist daher anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan weist allgemeines Siedlungsgebiet aus.

Der Zeitraum der abzuwickelnden Planrechtänderung wird in Abhängigkeit der Initiative der Vorhabenträger auf ca. zwei bis drei Jahre geschätzt.

Anlagen

Anlage 1: Planungsrechtliche Ist-Situation

Anlage 2: Übersichtsplan Plankonzept mit der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Regionalen Einzelhandelskonzept