

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.10.2009
	Drucks.-Nr.:	VO/0719/09 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.11.2009	Bezirksvertretung Vohwinkel	Entgegennahme o. B.
Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren Nr. 1127 - Kaiserstraße / Lienhardstraße -		

Grund der Vorlage

Bericht über den Verfahrensstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1127.

Unterschrift

Meyer

Begründung / Bericht

Nach Vorberatung in der BV Vohwinkel hat der Ausschuss Bauplanung am 15.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1127 – Kaiserstraße / Lienhardstraße – beschlossen, um die Einzelhandelsaktivitäten im Bereich östlich des Lienhardplatzes zwischen Kaiserstraße und Bahngelände zu steuern. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um einen großräumigen Zusammenhang im Zentrum Vohwinkels zu betrachten und eine städtebaulich-gestalterische und nutzungsbezogene konzeptionelle Gesamtantwort für die zukünftige Entwicklung aller Grundstücke im abgegrenzten Geltungsbereich formulieren zu können. Der Rat der Stadt Wuppertal hat nach einstimmiger Beschlussempfehlung der BV Vohwinkel am 29.06.2009 die Anordnung einer Veränderungssperre für das Grundstück Kaiserstr. 39 beschlossen. Am 25.11.2008 hat der Ausschuss Bauplanung nach Vorberatung in der BV Vohwinkel mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss den Geltungsbereich um die Fläche des Lienhardplatzes erweitert, damit das Planungsrecht auf dem Lienhardplatz vor dem Hintergrund der Verkaufsabsichten des städtischen Grundstücks soweit erforderlich konkretisiert werden kann. Darüber hinaus stellt die Erweiterung des Geltungsbereiches sicher, dass der zentrale Bereich des Vohwinkeler Zentrums im Rahmen eines Gesamtkonzeptes mit dem Bereich der ehemaligen Eissporthalle und den gewerblich genutzten Flächen

im Bereich der Lienhardstraße, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und für zukünftige Investoren verbindliche Regelungen getroffen werden.

Seit Frühjahr dieses Jahres liegen zwei Gutachten zur Einzelhandelsthematik vor, die sich in ihrer methodischen Herangehensweise voneinander unterscheiden und folglich auch zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen¹. Dabei handelt es um:

1. Das von Seiten der Stadt Wuppertal im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an das Büro Junker und Kruse vergebene Einzelhandelsgutachten².

Ausgehend von den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzeptes sollte ein landes- und regionalplanerisch sowie städtebaulich verträgliches Flächen- und Branchenkonzept erarbeitet werden. Dabei waren insbesondere die gesetzlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (§ 24 a LEPro), des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Einkaufszentren zu beachten. Darüber hinaus waren die sich aus der aktuellen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zu dieser Thematik ergebenden Anforderungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis definiert das Gutachten einen städtebaulich verträglichen und die mittelzentrale Attraktivität des Zentrum steigernden Verkaufsflächenrahmen in Verbindung mit einem Branchenmixkonzept. Sofern konkrete Projekte die Rahmenbedingungen erfüllen, ist ihre grundsätzliche bauplanungsrechtliche Realisierbarkeit gegeben.

Die BV Vohwinkel und der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Stadtmarketing haben in ihren Sitzungen am 04.03.2009 jeweils einstimmig beschlossen, dass die Ergebnisse des Gutachtens die Grundlage für die weiteren Überlegungen zur Entwicklung des Zentrums Vohwinkel und für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1127 darstellen.

2. Das vom Eigentümer einer Fläche an der Kaiserstraße beauftragte Einzelhandelsgutachten des Büros Stadt + Handel³

Ausgehend von relevanten Entwicklungen auf der Nachfrage- und Angebotseite (Demografische Situation, Kaufkraftentwicklung, Kaufkraftbindung, Entwicklung der Umsätze im Einzelhandel) wird für Vohwinkel ein „absatzwirtschaftlicher“ Entwicklungsrahmen⁴ in Bezug auf Verkaufsflächen und Branchen für Vohwinkel definiert. Weiterführend wird ein Zentrenvergleich zwischen Vohwinkel und anderen innerstädtischen Standorten und Zentren vergleichbarer Kommunen an Hand ausgewählter Kennziffern (Betriebe Verkaufsflächen u.a.) durchgeführt. Ergänzt werden die Ausführungen mit den Ergebnissen einer Haushaltsbefragung von 403 Haushalten in Wuppertal und Solingen zum Einkaufsverhalten in ausgewählten Branchen. Die Möglichkeiten einer stadtstrukturellen Einbindung von SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten soll mit verschiedenen Beispielen belegt werden. Das Gutachten empfiehlt die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelanbieters sowie weiterer Nutzungen aus den Bereichen Textilien und Unterhaltungselektronik und definiert die Rahmenbedingungen für eine räumlich-funktionale Einbindung in die Struktur des Vohwinkler Zentrums.

Zum Verhältnis der beiden Gutachten bleibt festzuhalten, dass das betriebswirtschaftlich Mögliche nicht auch zwangsläufig städtebaulich verträglich und bauplanungsrechtlich umsetzbar ist. Die „Schnittmenge“ zwischen den absatzwirtschaftlich Möglichkeiten einerseits und den stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Erfordernissen andererseits ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

¹ Im Rahmen der Bauvoranfrage für ein SB-Warenhaus ist zuvor ein Einzelhandelsgutachten vorgelegt worden, mit dem die Genehmigungsfähigkeit im Sinne § 34 Abs. 3 BauGB begründet werden sollte (Stadt + Handel, Dortmund, Mai 2008). Aufgrund dessen Zielrichtung (Zulässigkeit außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes) wird im Bebauungsplanverfahren das aktuellere Einzelhandelsgutachten desselben Gutachterbüros (s. Fußnote 3) berücksichtigt.

² Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für geplante Einzelhandelsbausteine im Nebenzentrum Wuppertal- Vohwinkel. Dortmund, Februar 2009

³ Herleitung einer städtebaulichen funktionalen Entwicklungsperspektive für das Nebenzentrum Vohwinkel. Dortmund, April 2009

⁴ Dabei handelt es sich um einen betriebswirtschaftlich orientierten Ansatz.

Nach intensiven Gesprächen und Schriftwechseln zwischen dem Eigentümer einer Fläche an der Kaiserstraße und der Stadt Wuppertal ist vereinbart worden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zunächst die zuständige Industrie- und Handelskammer sowie den Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Die Stellungnahmen der beiden Verbände sind am 13.08.2009 bei der Stadt eingegangen.

Die Industrie- und Handelskammer stellt fest, dass sich aus dem Gutachten von Stadt + Handel keineswegs die städtebauliche Verträglichkeit eines Verbrauchermarktes an diesem Standort ableiten lasse. Auch sei eine Berücksichtigung und Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben und dem Regionalen Einzelhandelskonzept (REHK) nicht zu erkennen. Nach Ansicht der IHK fehlen Angaben über eine sinnvolle Dimensionierung des konkreten Vorhabensstandorts. Die Entwicklungsperspektiven des Gutachterbüros Junker und Kruse halten dagegen die landesplanerischen Vorgaben und Zielsetzungen des REHK ein, werden als städtebaulich verträglich eingeschätzt und können nach Auffassung der IHK zu einer deutlichen Profilierung des Nebenzentrums Vohwinkel führen. Es wird angeregt, die Vorhabensdimensionierung und die Sortimente aus dem Gutachten von Junker und Kruse im Bebauungsplan textlich festzusetzen.

Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband stellt unter Hinweis auf beide o.g. Gutachten fest, dass Vohwinkel bereits jetzt der Nahversorgungsfunktion umfassend gerecht wird und dass der Einzugsbereich deutlich über die Stadtteilgrenzen hinaus geht. Eine Steigerung sei nicht erstrebenswert und würde zu Lasten übriger Stadtteile gehen. Die Entwicklungsfläche würde dagegen die Chance zur Ansiedlung bisher unterrepräsentierter Sortimentsbereiche bieten, um den Stadtteil aufzuwerten und der Funktion des Nebenzentrums gerecht zu werden. Das Gutachten von Stadt + Handel weise zwar auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Verbrauchermarktansiedlung hin, lasse die Fragestellung der städtebaulichen Verträglichkeit jedoch außer acht. Der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband empfiehlt eine an den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens von Junker und Kruse orientierte Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes.

In der Sitzung des Arbeitskreises Regionales Einzelhandelskonzept am 14.09.2009 ist der regionale Konsens mit den Städten Remscheid und Solingen für die von Junker und Kruse empfohlenen Ansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten und entsprechendem Branchenkonzept in der Größenordnung bis 5.000 m² Verkaufsfläche festgestellt worden.

Im weiteren Verfahren ist möglichst in Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Zentrum Vohwinkels im Bereich der Kaiserstraße zwischen Lienhardplatz und der ehemaligen Eissporthalle zu erarbeiten, bevor die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wird.