

Entertainment Wuppertal

Planungsziel

Die Merkur-Spielothek GmbH plant auf einer Gewerbebrache im Ortsteil Langerfeld an der Stadtgrenze zu Schwelm die Entwicklung des

„Entertainment Wuppertal“.

Das Konzept vereint unterschiedliche Spiel- und Freizeitangebote, Sport, Gastronomie und weitere ergänzende Nutzungen unter einem Dach und spricht damit unterschiedliche Nutzergruppen an.

Durch die verkehrsgünstige Lage an der Jesinghauser Straße (B7) mit direkter Anbindung an die BAB A1-Anschlussstelle Wuppertal-Langerfeld/Schwelm strahlt das Vorhaben über den näheren Einzugsbereich hinaus.

Mit den geplanten Nutzungen verfügt das Konzept in dieser Lage über ein Alleinstellungsmerkmal, dessen Entwicklung im Zusammenhang mit einer individuellen, der Historie angemessenen Architektursprache auch der Aufwertung des wenig strukturierten Standortumfeldes dient und einen neuen „Stadteingang Ost“ formuliert.

Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich direkt an der BAB-Anschlussstelle Langerfeld südlich der Jesinghauser Straße und wird heute über die Clausewitzstraße erschlossen. Das Umfeld wird von einem strukturschwachen, heterogenen Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen bestimmt und wird zusätzlich von der 4-spurigen Jesinghauser Straße geprägt, die die Haupteinfahrt von Schwelm nach Barmen darstellt. Die BAB A1 führt am Plangebiet in Hochlage vorbei; im Süden verläuft ebenfalls in Hochlage die (Güter-)Bahnstrecke Wuppertal-Schwelm. In gemeinsamer nachbarschaftlicher Lage mit einem Fastfood-Restaurant an der östlich vorbeiführenden Dieselstraße und einem im Süden an der Bahntrasse gelegenen Gewerbebetrieb wird das Gebiet von den bestehenden Verkehrsstrassen dominiert. Die Gesamtsituation trägt wesentlich dazu bei, dass die historisch gewachsene Gemengelage in der Vergangenheit keine nennenswerten positiven städtebaulichen Entwicklungen verzeichnen konnte.

Das Entwicklungsgrundstück selbst wird durch die Gewerbehallen und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Industrieofenbau-Betriebes Schmitz & Apelt sowie dazugehörige Stellplatzanlagen geprägt. Mit Ausnahme einiger Baumstandorte entlang der Jesinghauser Straße ist das Grundstück nahezu vollständig versiegelt. Die Hallen- und Bürogebäude stehen heute komplett leer, Rest- oder Nachnutzungen sind nicht vorhanden.

Die alte Produktionshalle wurde als industrieller Backsteinbau in den 1920er Jahren errichtet und dann sukzessive durch Anbauten ergänzt.

Projekthistorie

Nach den Abstimmungsgesprächen mit den Ressorts Stadtentwicklung und Städtebau sowie dem Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauleitplanung wurde das Projekt am 02.11.2010 beim Geschäftsbereichsleiter für Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr und Umwelt, Herrn Beigeordneten Dipl.-Ing. Frank Meyer, vorgestellt.

Zwischenzeitlich sind die Grundstücksverhandlungen zwischen Merkur-Spielothek GmbH und der Fa. LOI Thermprocess GmbH als Grundstückseigentümerin soweit fortgeschritten, dass die Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrags zeitnah erfolgen wird.

Das Unternehmen MERKUR-SPIELOTHEK GmbH

Merkur-Spielothek GmbH ist ein Tochterunternehmen der familiengeführten Gauselmann Gruppe mit Sitz in Espelkamp (NRW).

Mit der Merkur-Sonne als Symbol gilt das Unternehmen national wie international als Markenzeichen für modernes Entertainment.

Der Konzern ist international aufgestellt und beschäftigt weltweit aktuell rund 6.500 Mitarbeiter bei einem Geschäftsvolumen von 1,27 Milliarden Euro im Geschäftsjahr 2009.

Zum 1. August 2010 starteten 90 junge Menschen eine Ausbildung im Unternehmen. Insgesamt absolvieren heute mehr als 210 Auszubildende in 15 unterschiedlichen Berufen eine qualifizierte Ausbildung.

Merkur-Spielothek plant, die derzeitige Gewerbebrache an der Clausewitzstraße städtebaulich aufzuwerten und zum Stadteingang bzw. zum „Eingangstor Ost“ zu entwickeln.

Hier soll das „Entertainment Wuppertal“ entstehen.

Durch die Realisierung einer modernen, hochwertigen Spielstätte an diesem Standort wird sich die zukünftige Wettbewerbssituation und –struktur in Wuppertal verändern. Durch die Genehmigung einer Spielstätte mit 10 Konzessionen übt die Stadt Wuppertal auch eine planungsrechtliche Steuerung aus.

Mit der Realisierung des Gesamtkonzeptes unter Beteiligung von Firmen aus der Region wird ein Investitionsvolumen von rd. 15 Mio. EUR generiert und in Wuppertal-Langerfeld ca. 70 – 80 neue Arbeitsplätze in Vollzeit geschaffen.

Davon werden in der Merkur-Spielothek bei 23-Stunden-Betrieb ca. 30 Mitarbeiter ebenfalls in Vollzeit beschäftigt sein.

Nur bei Realisierung des Gesamtkonzeptes ist der wirtschaftliche Erfolg für den Investor gegeben.

Die Stadt Wuppertal kann monatlich mit zusätzlichen Steuereinnahmen im fünfstelligen Bereich rechnen.

Durch die äußerst verkehrsgünstige Lage wird zusätzlich Umsatzpotential von außerhalb in die Stadt gezogen.

Das Gesamtkonzept verfolgt eine Win-Win-Situation für alle Beteiligten.

Städtebauliche Planung

Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes sollen Gebäudeteile auf dem Grundstück abgebrochen und damit die historisch wertvolle ehemalige Produktionshalle freigelegt und erhalten werden. Mit dem Rückbau der nicht verwertbaren, unattraktiven Gebäudesubstanz entsteht eine neue Grundstückssituation. Die heutige bauliche Enge wird aufgehoben und Möglichkeiten einer hochwertigen Freiflächengestaltung um die historische Bausubstanz herum eröffnet. In die Gebäudehülle der ehemaligen Produktionshalle werden die geplanten Nutzungen des „Entertainment Wuppertal“ auf 2 – 3 Ebenen integriert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über die Clausewitzstraße. Von hier aus werden die rund 100 ebenerdigen Stellplätze auf dem Grundstück erschlossen. Ein Verkehrsabfluss ist zusätzlich über die Dieselstraße möglich.

Das Angebot wird durch eine Tankstelle mit Zu- und Abfahrt von der Jesinghauser Straße und ein weiteres Fastfood-Restaurant auf dem Grundstück ergänzt.

Das heute weitgehend versiegelte Grundstück wird durch Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage gestalterisch aufgewertet. Auch die vorhandene „grüne Kante“ an der Jesinghauser Straße soll soweit möglich erhalten bleiben bzw. angereichert werden, so dass die künftige Tankstellennutzung einen grünen Rahmen erhält und das neue Gesamtensemble sich mit einer hochwertigen Gebäude- und Freiflächengestaltung zur Jesinghauser Straße präsentieren kann.

Als weiteres Relikt der historischen Nutzung wird der ehemalige backsteinerne Industrieschornstein erhalten.

Durch Freistellen und Erhalt der ehemaligen Produktionshalle und der angestrebten Nutzung unterscheidet sich dieses Konzept von den bisherigen Vorschlägen anderer Investoren.

Nutzungen des „Entertainment Wuppertal“

Das Konzept des „Entertainment Wuppertal“ berücksichtigt im Rahmen eines Gesamtkonzeptes folgende Nutzungen unter dem Dach der historischen Produktionshalle:

Erdgeschoss:

- Repräsentativ gestaltete Eingangshalle	ca.	470 m ²
- Merkur-Spielothek mit 10 Konzessionen für Kerngebietstypische Spielhallen	ca.	2.000 m ²
- Gastronomie	ca.	300 m ²
- Tankshop (zur Tankstelle an der B7)	ca.	150 m ²
- Kfz-affine Nutzungen (z.B. Autovermietung, Motorradzubehör) in kleinen Geschäftseinheiten	gesamt ca.	350 m ²

1. Obergeschoss:

- Fitness-Studio	ca.	1.800 m ²
- Billard-Club	ca.	150 m ²
- Kunsteisbahn	<u>ca.</u>	<u>800 m²</u>

Gesamt EG und OG	ca.	6.020 m ²
------------------	-----	----------------------

Gem. beiliegender Schnittzeichnung ist bei Anordnung eines 2.Obergeschosses eine Flächenreserve von ca. 1.250 m² vorstellbar.

Diese kann zur Vergrößerung des Flächenangebotes der geplanten Nutzungen bzw. für zusätzliche bzw. ergänzende Verwertung zur Verfügung gestellt werden.

Standortqualitäten

Im Umgang mit der planungsrechtlichen Steuerung von Vergnügungsstätten ist es Ziel kommunaler Stadtplanung, die Ansiedlung solcher Nutzungen eher außerhalb der Zentren vorzusehen.

In diesem Kontext präsentiert sich das „Entertainment Wuppertal“ als ein Gesamtkonzept, in dem die eigentliche Vergnügungsstätte lediglich den Anteil von rund einem Drittel der Gesamtfläche im Gebäude einnimmt. Sofern die Option der Nutzung weiterer Flächenreserven in einem 2. Obergeschoss gezogen wird, wird sich dieser Anteil noch verringern.

Insofern stellt die Spielothek nur eines von mehreren Angeboten des „Entertainment Wuppertal“ dar. Im Verbund mit den übrigen Freizeit-, Spiel-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten werden folglich viele unterschiedliche Nutzer- und auch Altersgruppen angesprochen.

Dies kommt insbesondere durch die Einrichtung der Ganzjahres-Kunsteisbahn zum Ausdruck. Die vielfältige Mischung wird in Verbindung mit der standortbezogenen Architektur in diesem Sinne auch einen städtebaulichen Attraktivitätsgewinn für den Standort und das Umfeld erbringen.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich keine Beeinträchtigungen für die Umgebung, die Umwelt und den Verkehr durch die Nutzungen, die Öffnungszeiten und die Verkehrserzeugung ergeben werden. Das Grundstück ist auf städtischer und übergeordneter Ebene verkehrlich über die B7 und den direkten BAB-Anschluss angebunden, so dass auch verkehrliche Beeinträchtigungen im Stadtstraßennetz nicht zu erwarten sind.

Die Stadt Wuppertal stellt derzeit ein sog. Vergnügungsstättenkonzept für die Gesamtstadt auf, mit dem Ziel, gewerbliche Spielstätten räumlich steuern zu können und Auswirkungen auf die City-Bereiche zu minimieren. Der Standort an der Jesinghauser Straße wird von Seiten der Stadtverwaltung im Vorfeld der Untersuchungen als grundsätzlich geeignet eingeschätzt.

Architektur des „Entertainment Wuppertal“

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz folgt der Maßgabe, vorhandene architektonisch-räumliche Potentiale zu stärken und vorhandene Schwächen zu heilen um schließlich die neue gewonnene Präsenz des Gebäudes im Stadtraum zu befördern.

Dabei bleibt die Bausubstanz unter Berücksichtigung des bauhistorischen Wertes, der Anforderungen der Bauphysik und der neuen beabsichtigten Nutzungen weitgehend erhalten.

Die beiliegenden Pläne veranschaulichen die Projektidee und das Gestaltungskonzept.

Die Umgestaltung folgt der bewährten Idee des „Hauses im Haus“. Neues wird neben Altes gestellt, setzt sich ab bzw. durchdringt. Die inneren Fassaden werden dabei unabhängig vom straffen Raster des Altbaus gestaltet.

Die Einbauten halten respektvollen Abstand zur Altbausubstanz. Dachform und Kubatur bleiben erhalten, vorhandene Lichtbänder werden erneuert, auf der südlichen Dachfläche Photovoltaikzellen installiert.

Die repräsentativ gestaltete Eingangshalle zeigt die alte Bausubstanz in ihrer vollen räumlichen Ausbildung.

Städtebauliche, nutzungsspezifische und substanzbasierte Aspekte bestimmen die Gestaltung der vorhandenen Fassaden.

Im Gegensatz zu den übrigen Fassaden bildet der östliche Raumabschluss eine mit Ziegelmauerwerk ausgefachte Stahlfachwerkkonstruktion.

Diese Seite wendet sich besonders dem auswärtigen Besucher zu und übernimmt als „Tor-Funktion“ eine besondere Bedeutung als Stadteingang.

Planungsrecht / Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Gesamtkonzept fügt sich in die örtliche heterogene Umgebungsstruktur ein. Zur Schaffung von Planungs- und Baurecht für die vorgesehenen Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die architektonische Planung und das Nutzungskonzept bereits hinreichend bestimmt sind und diese Qualitätsmerkmale bereits im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden sollen, soll der Bebauungsplan als sog. Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Aufgrund der örtlichen Lage kann der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Plangebiet insgesamt als Sondergebiet festgesetzt; die geplanten Nutzungen werden dabei inhaltlich definiert.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit gewerbliche Baufläche dar und wird gemäß § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden voraussichtlich folgende Untersuchungen angestellt:

Boden

Eine Altlastenrecherche liegt bereits vor. Inwieweit geplante Entsiegelungen zu Beeinträchtigungen führen können, ist im weiteren Verfahren und besonders im Zuge der Erstellung des Abbruchkonzeptes zu prüfen. Dabei werden die entsprechenden Stellen des Ressorts Umweltschutz bereits frühzeitig beteiligt.

Verkehr

Durch das Vorhaben werden neue Verkehre erzeugt. Zur Prüfung der Verträglichkeit mit dem bestehenden Straßennetz und den Knotenpunkten wird eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Lärm

Das Vorhaben erzeugt durch die geplanten Nutzungen und hinsichtlich der Parkplatzverkehre Lärm, der als gewerbliche Schallemission auf die Umgebung wirken kann. Zur Vermeidung unzumutbarer Immissionen erfolgt eine entsprechende Schalluntersuchung.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt heute im Trennsystem und wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Inwieweit die Abgabe von Regenwässern in die Schwelme, die nördlich des Grundstücks teilweise in Offenlage vorbeiführt, möglich ist, wird überprüft.

Sonstiger Untersuchungsbedarf wird im Rahmen des Scopings mit den Fachbehörden frühzeitig abgestimmt.

gez.

Merkur-Spielothek GmbH
rheinruhr.stadtplaner henning schmidt + b.m. wegmann gbr.
Schwittay Architekten und Ingenieure

17.01.2011

.....
gez. Vorhabenträger