

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dirk Kasten 563 6672 563 8035 dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	18.12.2012
	Drucks.-Nr.:	VO/0973/12 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
20.02.2013	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
20.02.2013	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Bebauungsplan Nr. 1185 - Platz am Kolk / Kipdorf (Erweiterung City-Arkaden) - - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Erweiterung der City-Arkaden in Wuppertal Elberfeld

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1185 – Platz am Kolk / Kipdorf (Erweiterung City-Arkaden) – erfasst einen Bereich zwischen den Straßen Hofkamp und Hofaue, östlich der Morianstraße, die Straßenflächen Morianstraße und Platz am Kolk mit erfassend und westlich der Wesendonkstraße, wie dieser in der Anlage 01 näher dargestellt ist.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1185 – Platz am Kolk / Kipdorf (Erweiterung City-Arkaden) – wird gem. für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an diesen Aufstellungsbeschluss in einen qualifizierenden Planungsprozess mit dem Projektentwickler einzutreten und die Ergebnisse dieses Prozesses möglichst frühzeitig der Bezirksvertretung Elberfeld und dem Ausschuss Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen als Zwischenbeschluss zur Erläuterung vorzulegen.
4. Die Umweltprüfung wird gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB wird erstellt, das Monitoring gem. § 4 c BauGB ist anzuwenden.
5. Der Umfang der Kostenübernahme für die notwendigen Gutachten und der erforderlichen Planungsleistungen durch den Eigentümer der City-Arkaden wird in einer Planungsvereinbarung festgelegt. Des Weiteren wird die Kostenübernahme von erforderlichen Folgekosten durch den Eigentümer der City-Arkaden, insbesondere alle sich aufgrund der baulichen Entwicklung ergebende Investitionskosten, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Beabsichtigte Planung

Der Projektentwickler, die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG, ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, das bereits bestehende Einkaufszentrum City-Arkaden Wuppertal für den Eigentümer, die City-Arkaden Wuppertal GmbH & Co. KG, zu erweitern.

Der Eigentümer beabsichtigt hierzu, zusätzliche Grundstücke im Bereich Kipdorf und Platz am Kolk zu erwerben und zu bebauen. Insbesondere sollen das ehemalige und unter Denkmalschutz stehende Postgebäude sowie der Platz am Kolk hierfür einbezogen und baulich arrondiert werden. Zudem ist nach dem derzeitigen Stand auch eine teilweise Bebauung der Straße Kipdorf gewünscht. Mit der Erweiterung der City-Arkaden soll voraussichtlich eine zusätzliche Verkaufsfläche von max. 16.000 qm geschaffen werden, die im Wesentlichen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (vorwiegend Textilien) zur Verfügung stehen soll. Mit der geplanten Maßnahme möchte die City-Arkaden Wuppertal GmbH & Co. KG ihren Standort in Wuppertal zukunftsgerichtet stärken und ausbauen.

Bei der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtkerns von Elberfeld inmitten des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich bereits heute im überwiegenden Teil um ein faktisches Kerngebiet in dem auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Der Erweiterungswunsch ist diesbezüglich mit den übergeordneten landesplanerischen und auch den städtischen Leitlinien für eine zielgerichtete Ansiedlung von Einzelhandelsflächen in den Innenstädten zur Wahrung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen vereinbar.

Allerdings kann das Projekt nicht auf Basis des § 34 BauGB (Bebauung im Innenbereich) umgesetzt werden, da sowohl Anknüpfungspunkte zu den geltenden Bebauungsplänen Nr. 827 und 897 (diese erfassen die bestehenden City-Arkaden) geschaffen werden müssen, als auch Teilflächen von öffentlichen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen. Es ist diesbezüglich zwischen dem Projektentwickler, dem Eigentümer der City-Arkaden und der Stadt unstrittig, dass mit der Erweiterung der City-Arkaden zudem auf unterschiedlichste Art und Weise in das gegebene städtebaulich- funktionale Nutzungsgeflecht der Elberfelder Innenstadt und der Stadt Wuppertal im Allgemeinen eingegriffen wird.

Weiterer Planungsprozess

Es ist zwingend erforderlich, dass die Auswirkungen des Projektes im Rahmen eines Planungsprozesses sorgsam ermittelt und betrachtet werden. Hierbei sind u.a. Strategien aber auch Reglementierungen zur Verhinderung bzw. Reduzierung von möglichen negativen Auswirkungen festzulegen. Um dieses zu gewährleisten, ist die parallele Begleitung des Verfahrens durch ein renommiertes Städtebaubüro im Sinne eines städtebaulichen Moderationsverfahrens vorgesehen. Es gilt die fachlichen Themenstellungen wie:

- städtebauliche Integration / stadträumliche Handlungsansätze
- Einzelhandelsentwicklung / strukturelle Auswirkungen
- Verkehr
- Denkmalschutz
- Architektur

in eine ganzheitliche städtebauliche Bewertung einzuflechten und die erforderlichen Maßgaben und Rahmenbedingen abzustecken.

Die hierzu u.a. erforderlichen Gutachten werden in Abstimmung mit der Stadt vergeben. Aufgabe des Moderationsverfahrens ist es, insbesondere hier frühzeitig die Zwangspunkte und Maßnahmen zur Einbettung der Planung in die innerstädtische Struktur den Planungsbeteiligten aufzuzeigen, um entsprechende projektrelevante Entscheidungen treffen zu können. Hierzu sollen insgesamt 4 „Workshops“ veranstaltet werden, die durch ein geeignetes Fachbüro betreut werden sollen. Ziel dieser Workshops ist es, die Erweiterungsplanungen für die City-Arkaden den unterschiedlichen Interessengruppen, sachkundigen Bürgern und den politischen Mandatsträgern zu erläutern und Entwicklungsperspektiven gemeinschaftlich zu entwickeln. Für das Moderationsverfahren soll ein eingeschränkter Teilnehmerkreis bestimmt werden. Entsprechend stellt dieses Moderationsverfahren eine Ergänzung zu der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit dar, in der jede interessierte Bürgerin und jeder interessierte Bürger sich über die Planung informieren kann.

Für das Moderationsverfahren sind unterschiedliche „Workshops“ vorgesehen die inhaltlich und thematisch aufeinander aufbauen:

Workshop 1 - Projektvorstellung,
Workshop 2 – Erwartungen,
Workshop 3 – Leitidee,
Workshop 4 - Zukunftsbild.

Im Workshop 4 soll ein umsetzungsorientierter Maßnahmenkatalog und das städtebauliche Bau- und Nutzungskonzept zu konkretisiert und im Hinblick auf die politische Entscheidungsfindung abschließend abgestimmt werden. Zwischen der Stadt und dem Eigentümer ist der Abschluss einer Planungsvereinbarung vorgesehen, in der die jeweiligen Aufgaben und Pflichten zu dem vorgenannten Planungsprozess festgelegt werden.

Da die geplante Erweiterung mehrere Anknüpfungspunkte bzw. Berührungspunkte mit der vorhandenen Bebauung hat und eine Veränderung der Wege- und Fahrbeziehungen zu erwarten ist, wurde der Bebauungsplanbereich zunächst weiter gefasst, um den Spielraum für eine ganzheitliche Betrachtung zu geben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im weiteren Verfahren an die sich konkretisierende Planung angepasst.

Der Projektentwickler wird für den Eigentümer der City-Arkaden in Abstimmung und unter ständiger Begleitung der jeweiligen städtischen Fachämter die hier im Aufstellungsbeschluss zunächst noch grob umschriebene Projektplanung sowie die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen und Konsequenzen auf Basis der Ergebnisse des Moderationsverfahrens sowie der gutachterlichen Erkenntnisse konkretisieren und sie in einem Zwischenbeschluss den politischen Gremien vorstellen. Selbstverständlich bleibt auch dieses Bebauungsplanverfahren bis zum abschließenden Satzungsbeschluss ergebnisoffen.

Zur Qualifizierung der Fassadengestaltung wird die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG für den Eigentümer der City-Arkaden eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von 2 externen Architekturbüros und 2 ECE-internen Entwurfsteams durchführen. Die Besetzung der externen Büros wird einvernehmlich zwischen dem Projektentwickler und der Stadt abgestimmt. Die Bearbeitung soll zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einsetzen und auf die Erkenntnisse des Moderationsverfahrens reflektieren. Die zwischen dem Projektentwickler und der Stadt abgestimmte Planung wird Gegenstand des insgesamt abzuschließenden städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer der City-Arkaden sein. Durch den im Verfahren vorgesehenen zusätzlichen Zwischenbeschluss wird bereits in der Frühphase der Planung eine enge Einbindung der Politik und der Öffentlichkeit bei der Planung erreicht. Dieses ist auch für den Eigentümer der City-Arkaden von hohem Interesse,

da hierdurch eine Kontinuität und gegenseitige Verlässlichkeit im Planungsprozess erreicht werden kann, welches nicht zuletzt mit Blick auf die hohen Aufwendungen für das Planverfahren wünschenswert ist. So können schon frühzeitig die jeweiligen projektrelevanten Grenzzlinien erkannt und entsprechende politische Grundsatzentscheidungen getroffen werden. Auf Basis eines positiven Votums des Zwischenbeschlusses soll die Weiterbearbeitung der Planung hin zur Offenlegungsfassung erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der interessierten Öffentlichkeit soll zu einem geeigneten Zeitpunkt vor der Zwischenbeschlussfassung erfolgen, um die voraussichtlichen fachlichen und privaten Belange / Erwägungen zu dem Planverfahren mit betrachten zu können. Die Erkenntnisse aus dem Moderationsverfahrens fließen hierbei mit ein.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	+
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	0

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Erweiterung der City-Arkaden ist geeignet, die Stadt Wuppertal als Oberzentrum durch die Schaffung von attraktiven Einzelhandelsflächen zu stärken und Kaufkraft in der Stadt zu halten. Durch die Lage innerhalb des Innenstadtbereiches ist eine gute Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen und Mobilitätsgrade gegeben. Eine attraktive Innenstadt mit guten Einkaufsmöglichkeiten ist ein weicher Standortfaktor, der dazu beitragen kann die Bevölkerung an die Stadt zu binden und somit einer Abwanderung in das Umland entgegen zu wirken.

Kosten und Finanzierung

Der Eigentümer der City-Arkaden trägt im erforderlichen Umfang die zur Planung und deren Durchführung verbundenen Kosten, wie diese sich aus der konkretisierten Projektplanung auf Basis der Untersuchungen und dem Moderationsverfahren ergeben. Näheres zum Umfang der Kostenübernahme regelt eine noch zwischen der Stadt Wuppertal und dem Eigentümer abzuschließende Planungsvereinbarung sowie ein städtebaulicher Vertrag zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Zeitplan

Ende 2. / Anfang 3. Quartal	Zwischenbeschluss zur Planung
4. Quartal 2013	Offenlage der Planung
1. Quartal 2014	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1185
Anlage 02	Schematische Darstellung der ECE-Erweiterung