

<b>Bericht</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Michael Foerster
	Telefon (0202)	563 6696
	Fax (0202)	563 8419
	E-Mail	michael.foerster@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.03.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0297/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>09.04.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Barmen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>17.04.2013</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>24.04.2013</b>	<b>Bezirksvertretung Elberfeld</b>	<b>Entgegennahme o. B.</b>
<b>Neugestaltung und Umstrukturierung des Wicküler Parks</b> <b>- Präsentation des Konzepts</b> <b>- Kurzdrucksache mit Darstellung der Nutzungsoptionen</b>		

### Grund der Vorlage

Das Erscheinungsbild, die Flächenaufteilungen, die gastronomischen Angebote sowie der Einzelhandelsbesatz sollen neu gestaltet bzw. umstrukturiert werden. Die Investitionen sollen dazu beitragen, die Attraktivität des Wicküler Parks zu erhöhen, damit die mittlerweile zu verzeichnenden Leestände sowie auch strukturellen Defizite beseitigt werden können. Hierbei sollen die damals verabredeten Leitlinien bzw. die thematische Ausrichtung des Einkaufszentrums Wicküler Park auf ein „Fachmarktzentrum“ beibehalten werden.

### Beschlussvorschlag

1. Die Präsentation des Konzepts der Investorengruppe wird entgegengenommen.
2. Die Einschätzungen der Verwaltung zu den gewünschten Änderungsvorhaben werden entgegengenommen.

### Einverständnisse

entfällt

### Unterschrift

Meyer

## Bericht

### Hintergrund, Umstrukturierungskonzept und städtebauliche Leitlinien

Der Wicküler Park hat seit mehreren Jahren deutlich an Substanz verloren. Die Leerstände nehmen zu. Der Zustand der baulichen Anlagen ist teilweise sanierungsbedürftig. Das Erscheinungsbild sowie der strukturelle Aufbau und die Aufteilung sind nicht mehr zeitgemäß. Zum langfristigen Erhalt des „Fachmarktzentrums“ sind erhebliche strukturelle und gestalterische Maßnahmen erforderlich.

Die Investorengruppe Wicküler Park Zwei GmbH & Co KG hat der Verwaltung ein Konzept zur Umstrukturierung und Neugestaltung des Wicküler Parks vorgestellt. Im Hinblick auf die Außengestaltung wurde bereits der Gestaltungsbeirat der Stadt Wuppertal zur Beratung hinzugezogen. Die Anregungen hinsichtlich Fassadengestaltung, Werbeanlagen und einer Gestaltung des Vorplatzes zur Friedrich-Engels-Allee werden bei der Neugestaltung berücksichtigt. Die ersten Einzelanträge für Änderungen im Bestand liegen der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor. Diese werden im Folgenden noch näher erläutert.

Doch zunächst ist deutlich auf die Notwendigkeit der Vorstellung des Gesamtkonzepts in den politischen Gremien hinzuweisen. Die Leitlinien und konzeptionellen Abstimmungen bei der damaligen Entwicklung des Wicküler Parks Mitte der 1990er Jahre stellten deutlich auf ein „Fachmarktzentrum“ mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten ab. Diese Leitlinien sollen auch bei den nun gewünschten Änderungen beibehalten werden. Die Summe der Einzelhandelsflächen der Bereiche Wicküler Park Teil A (südlich Bahnlinie) und Wicküler Park Teil B (nördlich der Bahnlinie) soll nicht erhöht werden. Ebenso darf der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten nicht zunehmen.

### Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben

Insbesondere der Teil A südlich der Bahnlinie sollte nur geringe Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz aufweisen und die größeren Fachmärkte (Baumarkt, Bürofachmarkt, Küchenfachmarkt u.a.) aufnehmen. Für diesen Teilbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 381, der dort ein Industriegebiet festsetzt. Zur Steuerung der dort zulässigen Betriebstypen und zulässigen Verkaufsflächen wurde die Baulast 9046 vereinbart.

Inhalt der Baulast 9046:

Verpflichtung:

1. Die nachfolgend aufgeführten Geschossflächen dürfen für die jeweils genannten Nutzungen nicht überschritten werden.
2. Die nachfolgend genannten Nutzungen auf den jeweils entsprechenden Geschossflächen dürfen nicht geändert werden.
3. Nutzungen und Geschossflächen
  - 3.1 Baumarkt Geschossfläche insgesamt 11500qm
  - 3.2 Cash+Carry Markt Geschossfläche insgesamt 6000qm
  - 3.3 Bürofachmarkt Geschossfläche insgesamt 2200qm
  - 3.4 Polstermöbel-Fachmarkt Geschossfläche insgesamt 1200qm  
(ursprünglich Computer-Fachmarkt; geändert 18.05.2009)
  - 3.5 Küchenfachmarkt Geschossfläche insgesamt 1200qm
4. Der unter 3.2 genannte Markt darf nur als Großhandel betrieben werden.

Änderungen der Betriebstypen mit abweichenden Sortimenten erfordern Anpassungen der zuvor aufgeführten Baulast. Solche Anpassungen sind grundsätzlich planungs- und bauordnungsrechtlich möglich, sofern der beabsichtigte Sicherungszweck gewahrt bleibt und die Gesamtverkaufsfläche und die Anteile an zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Angeboten nicht zunehmen.

Im Teil B nördlich der Bahnlinie wurde projektbezogen der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 957V aufgestellt, der dort ein Kerngebiet mit einem Mix aus zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten anbietet. Nähere Regelungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Betriebstypen sind in der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 5 enthalten.

Inhalt der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 5:

Für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe gelten folgende Beschränkungen: Die gesamte Verkaufsfläche darf ein Maß von 13.303,08qm Verkaufsfläche (VF) nicht übersteigen. Davon entfallen auf ein SB-Warenhaus 8600qm (3800qm Food-Bereich, 4800qm Non-Food-Bereich, einen Modefachmarkt 2621,40qm, einen Schuhfachmarkt 762,20qm, einen Sportfachmarkt 761,08qm und kleine Shops (zwischen 26qm und 100qm) 558,40qm

Die Festsetzung Nr. 5 ist sehr eng gefasst. Es besteht kaum Spielraum Einzelhandelsbetriebe mit abweichenden Sortimenten zuzulassen. Die zentrenrelevanten Betriebstypen bzw. Sortimente sind aufgeteilt in Mode, Schuhe, Sport und die nicht näher definierten Non-Food-Anteile des SB-Warenhauses.

#### Aktuelle Bauanträge, Bauvoranfragen und weitere Nutzungsoptionen

Bauteil A südlich der Bahnlinie:

- Bauantrag für einen Tierbedarfsmarkt in einer Größe von 650qm Verkaufsfläche

Der beantragte Fachmarkt ist nach der Wuppertaler Liste nicht zentren- und nahversorgungsrelevant. Er würde unter thematischen Gesichtspunkten in dem Bauteil A passen. Zur Genehmigungsfähigkeit wäre die Baulast 9046 zu ändern. Aus Sicht der Verwaltung wird die gewünschte Nutzung positiv bewertet.

- Nutzungsoption Getränkemarkt

Die Anfrage ohne formellen Antrag für einen Getränkemarkt wird kritisch gesehen, da dieser Betriebstyp zu den nahversorgungsrelevanten Nutzungen zählt. Die Nahversorgungsfunktion sollte in diesem Bauteil nicht erhöht werden.

- Nutzungsoption Restpostenmarkt in einer Größe von 1650qm Verkaufsfläche

Dieser Betriebstyp zählt nicht zu der Kategorie Fachmarkt. Die Sortimente sind weitgehend unbestimmt und beinhalten erfahrungsgemäß einen hohen Anteil an wechselnden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Aus Sicht der Verwaltung wird diese Nutzungsoption negativ bewertet.

- Nutzungsoption Bettenfachmarkt in einer Größe von 650qm Verkaufsfläche

Dieser Betriebstyp könnte der Fachmarktausrichtung entsprechen. Hierzu wären zunächst die Kern- und zentrenrelevanten Randsortimente genauer zu betrachten. Sofern ein angemessenes Verhältnis der Sortimente dargelegt werden kann, wäre dieser Betriebstyp eine mögliche Option. Die Baulast 9046 wäre zur Genehmigungsfähigkeit entsprechend zu ändern.

- Nutzungsoption Polstermöbelmarkt in einer Größe von 900qm Verkaufsfläche

Der Betriebstyp Polstermöbelfachmarkt und die entsprechenden Flächenanteile sind in der Baulast 9046 enthalten. Der vorhandene Küchenfachmarkt möchte in der bestehenden Halle eine weitere Ebene einbauen und zum Verkauf von Polstermöbeln nutzen. Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken.

Bauteil B nördlich der Bahnlinie:

- Bauvoranfrage für eine Apotheke

Apotheken sind nach rechtlicher Auffassung weniger den Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen. Sie nehmen eine Sonderrolle ein, da der Schwerpunkt auf medizinischer Versorgung der Bevölkerung liegt. Die Flächengröße entspricht in etwa den ohnehin zulässigen Shops im Bauteil B. Aus Sicht der Verwaltung bestehen somit keine Bedenken.

- Bauvoranfrage für einen Drogeriemarkt mit 563qm Verkaufsfläche

Der beantragte Markt ist nicht in der textlichen Festsetzung lfd. Nr. 5 im VEP 957V aufgeführt. Das beantragte Kernsortiment ist als Kern- bzw. Randsortiment im zulässigen SB-Warenhaus enthalten. Hier bietet sich ggf. die Möglichkeit, den Drogeriemarkt im Wege der Befreiung als eigenständigen Markt zuzulassen, wenn die Verkaufsflächen des SB-Warenhauses in gleicher Flächengröße per Baulast reduziert werden. Zuvor sind allerdings die bestehenden Flächengrößen des Warenhauses entsprechend zu ermitteln.

- Flächenverlagerung des Textildiscounters vom EG in das 1. Obergeschoss

Der Betriebstyp bzw. das Sortiment Mode/Bekleidung ist nach den Festsetzungen im VEP 957 V allgemein zulässig. Zum damaligen Eröffnungszeitpunkt wurde die Verkaufsfläche in einer Größe von 2621,40qm durch einen einzigen Betreiber genutzt. Dieser Modemarkt verkleinerte in den Folgejahren seine Verkaufsflächen, so dass die ungenutzten Flächenanteile durch einen Textildiscounter genutzt wurden. Der Textildiscounter beabsichtigt nun die Verlagerung der Verkaufsfläche vom Erdgeschoss in das 1. Obergeschoss. Die zulässigen Verkaufsflächengrößen werden eingehalten. Die Verlagerung ist aus Sicht der Stadtverwaltung unbedenklich.

- Gastronomiebereich im Erdgeschoss

Die gastronomischen Angebote sollen im Erdgeschoss zusammengefasst werden. Dort soll ein zentraler Bereich mit deutlich mehr Aufenthaltsqualität entstehen. Die Vorhaben sind planungsrechtlich zulässig.

### Planerische Steuerung der Entwicklung Wicküler Park

Die Möglichkeiten der planungsrechtlichen Befreiung vom Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 957 V bzw. die Änderungen der Baulast im Bereich Wicküler Park Teil A südlich der Bahnlinie sind nur bis zu einem gewissen Grad städtebaulich und rechtlich tragfähig. Die Grundzüge der Planung müssen gewahrt bleiben und das Gesamtpaket an Abweichungen und Änderungen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In diesem Rahmen sieht die Stadtverwaltung einen kurzfristigen Handlungsspielraum zur Unterstützung der Umstrukturierungsbemühungen der Eigentümer. Die Einschätzungen zu den Bauanträgen, Bauvoranfragen und weiteren Nutzungsoptionen sind im Abschnitt zuvor erläutert.

Die Verwaltung sollte kurz- bis mittelfristig die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 957 V einleiten, um die darin enthaltenen Festsetzungen der Betriebstypen in der Weise neu zu ordnen, dass die grundsätzlichen Zielvorgaben zur Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsflächen sowie die darin enthaltenen zentrenrelevanten Sortimentsanteile beibehalten werden, aber dennoch Nutzerwechsel in den einzelnen Verkaufsflächen erleichtert werden.

Ebenso sollte für den Bereich Wicküler Park Teil A südlich der Bahnlinie ein neuer Bebauungsplan mit einer Sondergebietsausweisung gemäß Flächennutzungsplan aufgestellt werden, der klare planungsrechtliche Festsetzungen zu den zulässigen Betriebstypen und Flächengrößen festlegt, damit die übergangsweise Sicherung per Baulast abgelöst werden kann. Ebenso schafft ein neuer Bebauungsplan mit seinen verbindlichen Regelungen Investitionssicherheit für die Betreiber des Wicküler Parks.