

<b>Satzungsbeschluss</b>	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:	16.01.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1221/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.02.2014</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>19.02.2014</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.02.2014</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1191V - Kaiserstraße -          (mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes 41B)          - Satzungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Städtebauliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Zentrum von Vohwinkel im Zusammenhang mit der geplanten Einzelhandelsnutzung eines ehemaligen Industriegebäudes an der Kaiserstraße.

### Beschlussvorschlag

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1191V – Kaiserstraße – vorgenommenen Änderungen des Planentwurfes gem. § 4a Abs. 3 S. 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden, wie diese in der Bebauungsplankarte farblich kenntlich gemacht sind, beschlossen.
2. Die insgesamt zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1191V – Kaiserstraße – eingegangenen Stellungnahmen werden gemäß den Vorschlägen der Verwaltung abgewogen und beschlossen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1191V – Kaiserstraße – wird einschließlich der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **Unterschrift**

Meyer

## **Begründung**

Das durch einen Brand teilweise zerstörte und inzwischen überwiegend leerstehende Gebäude der früheren Seidenweberei Gebhard & Co (Kaiserstraße 41) im Zentrum Vohwinkels soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Eigentümer und Vorhabenträger plant eine Arrondierung der bestehenden Bebauung durch einen großflächigen Verbrauchermarkt mit angegliedertem Getränkeverkauf sowie ergänzenden kleinteiligen Geschäften in einer vorgelegerten Mall. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche soll 3.800 m<sup>2</sup> betragen. Die bestehenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen (u. a. Post, Praxen, Büroflächen) im Gebäude Kaiserstraße 39 werden in das Plankonzept mit einbezogen. Außerhalb des Plangebiets sind im Bereich des Lienhardplatzes zudem neue Wohnnutzungen, kleinteiliger Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomische Nutzungen geplant.

Das vorhabenbezogene Planverfahren ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandelsvorhabens zu schaffen und begleitend die Einzelhandelssortimente, die äußere Erschließung und die Gestaltung der Gebäude verbindlich zu regeln. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage ist das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt worden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zuge der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a BauGB wie in Anlage 6 ersichtlich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1191 V angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

In den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Nachbargemeinden (gem. §§ 3 BauGB und 4 BauGB) sind vor allem Bedenken zur äußeren Erschließung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie zu der sich ändernden Einzelhandelssituation durch Umsatzumverteilungen geäußert worden. Zu diesen beiden Themenbereichen liegen mit der Stadtverwaltung abgestimmte Gutachten vor, die eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nachweisen. Bezogen auf die verkehrliche Situation sind jedoch Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum erforderlich, wie die Reduzierung der Fußgängerfreigabezeiten am Kaiserplatz, ein Linksabbiegeverbot der Zufahrt der Gräfrather Straße in Richtung Vohwinkeler Straße und die Einrichtung einer Linksabbiegespur an der Kaiserstraße als Einfahrt in den Verbrauchermarkt.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Anregung des Gestaltungsbeirates der Stadt Wuppertal die Farbe der Fassade des Verbrauchermarktes geändert worden. Statt der ehemals geplanten Rottöne sind nun in Anlehnung an die Farbe des Schwebebahngerüsts verschiedene Grüntöne vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung stellt dies eine gestalterische Verbesserung dar, da sich die alte Fassade des Fabrikgebäudes deutlich von den neuen Bauteilen abhebt und dadurch besser erkannt werden kann. Außerdem ist die Anordnung der Stellplätze durch einen geplanten Rückbau eines rückwärtigen Gebäudeteils geringfügig geändert worden. Ferner ist die zu verschiebende Fußgängerampel an der Kaiserstraße eingetragen worden. Im Bereich des geplanten Fluchtweges an der Nordseite des zukünftigen Verbrauchermarktes ist zur Klarstellung eine zusätzliche Baugrenze eingefügt worden, die den geplanten Baukörper von dem auskragenden Bauteil abgrenzt. Die Änderungen sind in Anlage 3 und 4 grün eingetragen bzw. kenntlich gemacht.

Im Durchführungsvertrag werden weitere Regelungen zu den folgenden Punkten aufgenommen: Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Vorhaben und Maßnahmen im Vertragsgebiet und der mit der Stadt abgestimmten und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Fassadengestaltung. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger, die Verkaufsflächenbeschränkung des Verbrauchermarktes einzuhalten. Es sind dabei gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur Einzelhandelsnutzungen zulässig, deren städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen worden ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, nach dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der vereinbarten Fristen (im Normalfall 6 Monate, beim Eintritt von unvorhersehbaren Ereignissen verlängert sich diese Frist entsprechend) einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Bauvorhaben im östlichen Kerngebiet (MK 2) einzureichen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit der Bebauung im Vorhabengebiet frühestens zu beginnen, wenn er mit der Bebauung der Grundstücke Gemarkung Vohwinkel, Flur 48, Flurstücke 36 (Kaiserstr. 23, 23 a), 48 (Lienhardstr. 11), 52 (Lienhardstr. 5) und 53 (Lienhardstr. 7) im Bereich des „Lienhardplatzes“ begonnen hat. Die Nutzungsbereiche, die in die Kerngebiete 1 und 2 (MK 1 und 2) gegliedert sind, sind – ggf. auch durch Dritte – entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu nutzen. Soweit neu geplante Nutzungen von den Festsetzungen nicht abweichen, können die im Durchführungsvertrag vereinbarten Nutzungen geändert werden. Weiterhin werden detaillierte Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, zur Kostenübernahme und zur Weitergabe der vereinbarten Pflichten und Rechte an mögliche Rechtsnachfolger in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **Demografie-Check**

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>+</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine überwiegend leer stehende Industriehalle im Zentrum Vohwinkels neu genutzt werden.

## **Kosten und Finanzierung**

Alle entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu sind entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

## **Zeitplan**

Satzungsbeschluss: I/2014  
Rechtskraft: I/2014

## **Anlagen**

Anlage 1: Abwägungsvorschläge der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen

Anlage 2: Begründung des Bebauungsplanes

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1191V – Kaiserstraße –

Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan 1191V – Kaiserstraße –

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Berichtigung des Flächennutzungsplanes 41B