

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Dirk Kasten
	Telefon (0202)	563 6672
	Fax (0202)	563 8035
	E-Mail	dirk.kasten@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.04.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1294/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.04.2015	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
30.04.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
101. Änderung des Flächennutzungsplanes FOC Kleeblatt (Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1220V) - Aufstellungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Schaffung von Baurecht für ein Factory Outlet Center

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 101. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich zwischen der Bahnhofsstraße im Norden, der Straße Kleeblatt im Westen, der Gambrinusstraße im Süden und einer gedachten Linie in Verlängerung der Malzstraße im Osten, die Bahnanlage überquerend und nach Osten zum Gebäude des Hauptbahnhofes verspringend – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht -wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Nach der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Bundesbahndirektion und dem Verkauf der Immobilie an einen privaten Investor im Jahre 2008, bemühte sich dieser in dem Gebäude neue Nutzungen zu etablieren. Hierbei wurden verschiedene Ansätze (Hotel, Büronutzungen, Einzelhandel, etc.) beleuchtet, die aber bislang nicht zur Umsetzung gekommen sind.

Derzeit stellt sich die ehemalige Bundesbahndirektion als deutlich untergenutztes Gebäude dar. Nicht zuletzt aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist hier eine städtebaulich sehr unbefriedigende Situation entstanden, die aus Sicht der Stadt kurzfristig gelöst werden muss. Mit dem zusätzlichen Erwerb des Postgebäudes südlich der Bahnanlagen durch den selbigen Investor besteht nun die Möglichkeit, die Nachfolgenutzungen in einem größeren Kontext zu betrachten und ein geeignetes gesamtes Nutzungskonzept zu entwickeln. Hierzu wird seitens des Investors eine großflächige Einzelhandelsnutzung avisiert, die die ehemalige Bundesbahndirektion, das ehemalige Postgebäude am Kleeblatt sowie ein Brückenbauwerk über die Bahn einschließlich baulicher Erweiterung auf dem Gelände des Fundbüros der Deutschen Bahn erfassen soll.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Herstellerdirektverkaufszentrums (Factory Outlet Center (FOC)) in einer Größenordnung von ca. 25.000 bis 30.000 m² Verkaufsfläche. In einem FOC bieten mehrere / zahlreiche Hersteller ihre jeweiligen Markenartikel an einer gemeinsamen Verkaufsstätte vergünstigt an. FOCs werden hierbei von einem Betreiber zentral geplant, realisiert und verwaltet, sie stellen eine besondere Form des großflächigen Einzelhandels dar. Als Bestandteil des hier geplanten FOCs ist die Errichtung einer Stellplatzanlage innerhalb des ehemaligen Postgebäudes mit ca. 2.600 Stellplätzen vorgesehen, um die Kundenverkehre abwickeln zu können. Für dieses Projekt hat der Investor am 01.04.2015 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 Abs. 2 BauGB gestellt, über den die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen zu befinden hat.

Hinsichtlich des Standortes befindet sich die ehemalige Bundesbahndirektion im zentralen Innenstadtbereich von Elberfeld und ist derzeit als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO ausgewiesen. Das Grundstück ist zudem Teil des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches. Die Fläche des ehemaligen Postgebäudes liegt südlich der Bahngleise an die Innenstadt angrenzend. Der geltende Durchführungsplan setzt das Grundstück des Postgebäudes als Baufläche für öffentliche Zwecke – Bundespost – fest. Innerhalb des Flächennutzungsplanes sind die derzeitigen Bauflächen als Kerngebiet dargestellt.

Es ist bezüglich des Projektstandortes festzuhalten, dass hier mit Blick auf die zentralörtliche Lage in der Elberfelder Innenstadt eine größere Einzelhandelsentwicklung zur Erweiterung und Attraktivierung der Einkaufsmöglichkeiten in Wuppertal ausdrücklich zu begrüßen ist.

Zur Umsetzung der Planung ist neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, so dass diese 101 Änderung eingeleitet werden soll.

Zur eindeutigen Festlegung der avisierten Nutzungsart ist die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung vorgesehen.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Erweiterung der Angebotsstruktur und Einkaufsmöglichkeiten innerhalb der Innenstadt von Elberfeld, mit sehr guter Anbindung sowohl für den Autokunden, als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr, stärkt Wuppertal als Oberzentrum im bergischen Raum. Das Projekt trägt insgesamt dazu bei, Wuppertal als Wohn- und Arbeitsstandort zu attraktiveren, wobei durch die zentrale Lage am Wuppertaler Hauptbahnhof für alle Bevölkerungsschichten eine sehr gute Erreichbarkeit gegeben ist.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung und deren Umsetzung trägt der Vorhabenträger

Zeitplan

1. Quartal 2016	Offenlegungsbeschluss
3. Quartal 2016	Satzungsbeschluss und Rechtskraft der Planung

Anlagen

Anlage 01	Geltungsbereich der 101. Änderung
Anlage 02	Kurzbegründung der 101. Änderung