

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Uwe Graurock 563 6621 563 8035 uwe.graurock@stadt.wuppertal.de
	Datum:	03.04.2018
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0217/18</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>24.04.2018</b>	<b>BV Barmen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.04.2018</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1252 - Hatzfelder Str. / Carnaper Str. / Schützenstr. -          (mit Flächennutzungsplanänderung Nr. 117)          - Aufstellungsbeschluss -</b>		

### Grund der Vorlage

Nachnutzung des ehemaligen Geländes der Firma Prym sowie weiterer Grundstücke im Bereich Hatzfelder Str. / Carnaper Str. / Schützenstr. durch ein Möbelhaus und Neuordnung der Nahversorgungssituation.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1252 – Hatzfelder Str. / Carnaper Str. / Schützenstr. – erfasst den Bereich südlich der A 46 zwischen der Hatzfelder Str. im Westen (ohne die Grundstücke der Häuser Nr. 12 und 14), der Carnaper Str. und der Schützenstr. im Süden und östlich vor den Friedhofsflächen und vor dem Haus Schützenstr. Nr. 33 verlaufend – wie in Anlage 01 ersichtlich.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1252 – Hatzfelder Str. / Carnaper Str. / Schützenstr. – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Änderung des Regionalplanes mit der Bezirksregierung abzustimmen und das erforderliche Änderungsverfahren einzuleiten.
4. Die das Plangebiet berührenden Fluchtlinienpläne Nr. 59 in der Schützenstr. und Nr. 140 in der Hatzfelder bzw. Carnaper Str. werden aufgehoben.

### Einverständnisse

entfällt

## **Unterschrift**

Meyer

## **Ausgangssituation**

Das zuletzt am 24.05.2017 rechtskräftig gewordene Bauleitplanverfahren 1206 Carnaperstr. / Hatzfelder Str. mit beinahe identischem Geltungsbereich diente hauptsächlich der Steuerung der Nahversorgung und der Bewertung von großflächigen Erweiterungsanträgen der ortsansässigen Nahversorgungsbetriebe Aldi und Lidl. Entsprechenden Erweiterungsanträgen mit anhängigen Veränderungssperren konnte somit fristgerecht entgegnet werden. Die bis heute im Regionalplan als Gewerbe- und Industriegebiet (GIB) und im Flächennutzungsplan festgelegte Nutzung eines Gewerbegebietes wurde dabei zunächst beibehalten. Da weitere Nutzungsoptionen noch offen gehalten werden sollten, wurden hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen neben GE für Gewerbe nur die erforderlichen Einschränkungen (Abstandsflächen zur A 46, Kennzeichnung Altlasten und Lärmvorbelastung) festgelegt.

Es gibt schon seit einiger Zeit Überlegungen zu anderen Nutzungsoptionen, um die Gewerbebrache zu revitalisieren. Studentische Wettbewerbsverfahren und Vermittlungsbemühungen der Wirtschaftsförderung führten bis dato trotz mehrfacher Gespräche mit dem Haupteigentümer der ehemaligen „Prym-Fläche“ nicht zu dem erhofften Erfolg. Auch zeigte sich, dass eine rein gewerbliche Nutzung insbesondere vor dem Hintergrund der erforderlichen baulichen Neuordnung des Standortes wirtschaftlich kaum tragfähig sein dürfte.

## **Ziele des Planverfahrens**

Auch der Möbeleinzelhandel ist bundesweit durch Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse gekennzeichnet. Vor diesem Hintergrund suchen auch Unternehmen die bisher in der Region noch nicht vertreten sind nach neuen Standorten bzw. übernehmen bestehende Standorte regionaler mittelständischer Anbieter. Die Angebotssituation in Wuppertal ist trotz der IKEA – Ansiedlung für ein Oberzentrum noch immer als unterdurchschnittlich zu bewerten. Vor allem fehlt ein Möbelvollsortiment mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächenausstattung. Nunmehr hat die Firma XXXL Interesse an dem Standort bekundet. Der planungsrechtlichen Realisierung eines Möbelstandortes steht allerdings die Darstellung der Flächen als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen -GIB- im Regionalplan entgegen.

Nach der im 2. Quartal 2018 zu erwartenden Rechtskraft des Regionalplanes durch Beschluss der Landesregierung soll ein Änderungsverfahren von derzeit GIB (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) in ein ASB (allgemeiner Siedlungsbereich) oder ASB G (allgemeiner Siedlungsbereich Gewerbe) eingeleitet werden, um die regionalplanerischen Voraussetzungen für ein Einrichtungshaus zu schaffen. Zu diesem Zweck sollen in Vorbereitung für eine Machbarkeitsprüfung Gespräche mit der Bezirksregierung geführt werden, um die Rahmenbedingungen für eine Regionalplanänderung zu klären.

Neben der Errichtung eines Möbelhauses sollen die planerischen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 1206 hinsichtlich der Steuerung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel fortgeführt werden, indem die wohnortbezogene Nahversorgung im Planbereich neu geordnet werden soll.

## **Projektbeschreibung**

Für die Schaffung einer langfristigen Nutzung hat der Projektentwickler des Möbelhauses XXXL, die Firma Kleinpoppen GmbH, den als Anlage beigefügten Antrag auf Planrechtschaffung für ein Einrichtungshaus (Möbelmarkt) in Kombination mit der Errichtung eines Lidl-Nahversorgers gestellt. Der bestehende Lidl würde vom derzeitigen Standort auf die bestehende Aldi Fläche hinter der heutigen Tankstelle verlagert. Diese wiederum würde geringfügig in Richtung Kreuzungsbereich verschoben.

Nach dem letzten vom Investor eingereichten Plankonzept ist ein ca. 16,40 m hoher Baukörper auf ca. 6.500 qm Grundfläche auf dem mit 35.700 qm angegebenen Grundstück vorgesehen. Die max. Verkaufsfläche (VKF) ist mit 28.000 qm angegeben. Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf 10 % der VKF beschränkt werden. Hinzu kommen Lagerfläche und 647 Stellplätze insgesamt, davon sollen 378 im Parkhaus nachgewiesen werden. Davon könnten ca. 150 an die WSW dauerhaft vermietet werden. Der Lidl-Standort würde demnach mit ca. 120 Stellplätzen auf die Fläche der jetzigen Tankstelle verlagert. Der Aldi-Standort entfällt und die vorhandene Tankstelle soll in Richtung Kreuzungsbereich Schützenstr. / Carnaper Str. verlagert werden.

## **Geltungsbereich und zukünftige planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Planverfahrens umfasst den Bereich südlich der A 46 zwischen Hatzfelder Str., Carnaper Str. und Schützenstr. bis zur Friedhofsfläche und erfasst neben den Flächen des geplanten Einrichtungshauses (Möbelmarkt), des Nahversorgers und der zu verlagernden Tankstelle ebenso die noch bestehenden Fremdgrundstücke einschließlich der Wohnhäuser im Kreuzungsbereich, die planungsrechtlich nicht außen vor gelassen werden dürfen. Die bereits nach § 34 BauGB einer Nutzung zugeführten Häuser Nr. 12 und 14 an der Hatzfelder Str. liegen außerhalb des Geltungsbereiches und erfordern keinen Steuerungsbedarf.

Angedacht ist neben der hauptsächlichen Festsetzung eines Sondergebietes (SO) für das Einrichtungshaus (Möbelmarkt) die übrigen Nutzungen in einem Mischgebiet neu zu ordnen.

Weitere Untersuchungsbedarfe :

Auch auf kommunaler Ebene seitens der Stadt und des Investors müssen die Weichen für ein erfolgreiches formelles Planverfahren frühzeitig gestellt werden. Dies beinhaltet neben der Anpassung / Fortschreibung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes die für einen Machbarkeitsnachweis unabdingbaren Untersuchungen zur verkehrlichen Einbindung des Projektes in das überörtliche Verkehrsnetz, die fortzuführende und endgültig abzuschließende Altlastenuntersuchung, den Nachweis der Verfügungsgewalt über die für die Planrealisierung erforderlichen Grundstücke und evtl. ein Verlagerungskonzept vorhandener Nutzungen. Darüber hinaus ist ein überzeugendes Architekturkonzept vorzulegen, was dem Ortseingang zur City Barmen gerecht wird.

Auswirkungen der baulichen Neuordnung des WSW Geländes:

Bis zur Planreife ist als Übergangslösung vorgesehen die für den Umbau des WSW-Gebäudes am Carnaper Platz erforderlichen Betriebsstellplätze von 170 Stellplätzen für einen Zeitraum von 3 Jahren Minimum und der Option jeweiliger jährlicher Verlängerung – je nach erforderlicher Bauzeit für das WSW-Gebäude - zu ermöglichen. Dazu wurde ein Vertrag zwischen dem Haupteigentümer Schützenstr. 23 (ehem. Prym-Fläche) und der WSW geschlossen.

Rahmenbedingungen und weiteres Verfahren:

Im Anschluss an die informellen Gespräche bei der Bezirksregierung und der erforderlichen formellen Einleitung der Regionalplanänderung ist nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren seitens des Investors ein Struktur- und Verkehrskonzept vorzulegen und die Vorplanung zu konkretisieren. Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal ist fortzuschreiben. Mit dem Investor sind die Kostenübernahme notwendiger Untersuchungen sowie die Aufwendungen für ein Planverfahren in Form einer Planungsvereinbarung zu klären. Die erforderlichen Gutachten sind frühzeitig zu vergeben.

Bedingung für das Planverfahren ist ein Kooperationsvertrag zwischen dem Antragsteller und den Betreiber des Nahversorgers, damit die Planung in der Hand eines Projektträgers liegt. Die Verfügungsgewalt über die derzeit noch im Fremdeigentum befindlichen Grundstücke muss ebenso frühzeitig nachgewiesen werden wie die Verlagerung der derzeit noch bestehenden Nutzungen, insbesondere der planungsrechtliche Umgang mit den bestehenden Wohnnutzungen wird zu bewältigen sein.

Die endgültig festzulegende Verfahrensart – ob über Vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder klassischem Angebotsplan - wird zu gegebener Zeit im Rahmen der Planungsvereinbarung mit dem Investor festgelegt.

## **Demografie-Check**

a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Durch die Ansiedlung eines Einrichtungshauses (Möbelmarkt) mit einem Nahversorger wird eine Gewerbebrache aufgewertet und in Innenstadtnähe ein neuer Frequenzbringer für das Oberzentrum mit seinen Synergieeffekten geschaffen.

## **Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Kosten werden vom Antragsteller übernommen.

## **Zeitplan**

II. Quartal 2018: Aufstellungsbeschluss

## **Anlagen**

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Antrag des Investors