

Beschlussvorlage	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:	29.03.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0218/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.04.2018	BV Barmen	Empfehlung/Anhörung
26.04.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Entscheidung
Flächennutzungsplanänderung Nr. 117 (Parallelverfahren zum Bebauungsplan 1252) -Einleitungsbeschluss -		

Grund der Vorlage

Umnutzung von Gewerbe in Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung - Einrichtungshaus – zur Errichtung eines Möbelhauses und parallelem Änderungsverfahren des Regionalplanes

Beschlussvorschlag

Die Aufstellung der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich südlich der A 46, zwischen der Hatzfelder Str., Carnaper Str., Schützenstr. und Friedhofsfläche – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht – wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Meyer

Begründung

Die bis heute im Regionalplan als Gewerbe- und Industriegebiet (GIB) und im Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbe festgelegte Nutzung wurde bis heute beibehalten. Jedoch gibt es schon seit einiger Zeit Überlegungen zu anderen Nutzungsoptionen. Neben der bisher unstrittigen Gewerbeflächensicherung wurde bereits seit längerem der Bedarf eines Einrichtungshauses (Möbelmarkt) ins Gespräch gebracht, scheiterte jedoch bis dato an der Regionalplanausweisung, die derzeit solche Nutzungen ausschließt.

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 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 bleiben auf 10 % der VKF beschränkt.

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 bestehenden Bebauungsplanes 1206 hinsichtlich der Steuerung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel fortgeführt werden, indem die wohnortbezogene Nahversorgung im Planbereich neu geordnet werden soll. Angedacht ist neben der hauptsächlichen Festsetzung eines Sondergebietes für das Einrichtungshaus (Möbelmarkt) die übrigen Nutzungen in einem Mischgebiet neu zu ordnen.

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.

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

Durch die Ansiedlung eines Einrichtungshauses (Möbelmarkt) und eines Nahversorgers in Innenstadtnähe wird die kompakte städtebauliche Struktur des Oberzentrums gestärkt. Darüber hinaus wird eine Brachfläche reaktiviert.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten werden vom Projektträger getragen

Zeitplan

II. Quartal 2018: Aufstellungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01: Plan mit rechtsgültiger und geplanter Fassung