

|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Geschäftsbereich  | Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt                                      |
|  | Ressort / Stadtbetrieb  | Ressort 105 - Bauen und Wohnen  |
|  | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail         | Mirjam Kerkhoff<br>563 5429<br>563 8035<br>mirjam.kerkhoff@stadt.wuppertal.de |
|  | Datum:  | 11.10.2018  |
|  | <b>Drucks.-Nr.:</b>   | <b>VO/0787/18</b><br>öffentlich   |
| Sitzung am   | Gremium   | Beschlussqualität   |
| <b>31.10.2018</b>  | <b>BV Cronenberg</b>  | <b>Empfehlung/Anhörung</b>  |
| <b>08.11.2018</b>  | <b>Ausschuss für Stadtentwicklung,<br/>Wirtschaft und Bauen</b> | <b>Entscheidung</b>   |
| <b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen -<br/>1. Änderung (Parallelverfahren zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes)<br/>- Einleitungsbeschluss -</b> |   |   |

### Grund der Vorlage

Antrag des Vorhabenträgers auf Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Discountmarktes.

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - erfasst den Bereich des vorhandenen Einkaufszentrums mit dem Discountmarkt, dem Vollsortiment-Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Stellplätzen mit Zufahrt sowie die im Westen angrenzende öffentliche Grünfläche, wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Unterschrift

Meyer

## Begründung

Der Stadt Wuppertal liegt von der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertel (Vorhabenträger) ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - vor. Ziel der 1. Änderung ist die Schaffung von Planungsrecht zur Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes von derzeit 910 m<sup>2</sup> auf rd. 1.270 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der Erweiterungsbereich erstreckt sich in Richtung Nordwesten auf die jetzige öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz (siehe Anlage 02).

Nach Durchführung der ersten verwaltungsinternen Vorprüfung und Eingang der entsprechenden fachlichen Stellungnahmen, ergeben sich folgende planungsrelevante Themen:

### Einzelhandelskonzept

Die vorliegende Planung widerspricht dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal. Das vorhandene Einkaufszentrum liegt im Randbereich jedoch noch innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Nebenzentrum Cronenberg. Der geplante Erweiterungsbereich auf der Fläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit Spielplatznutzung wurde im Einzelhandelskonzept weder als zentraler Versorgungsbereich noch als mögliche Erweiterungsfläche berücksichtigt (siehe Abb. 1). Mit der vorliegenden Erweiterungsplanung wird eine Anpassung des Einzelhandelskonzeptes notwendig.

Wuppertal, Einzelhandels- und Zentrenkonzept



Karte A 3: Nebenzentrum Cronenberg

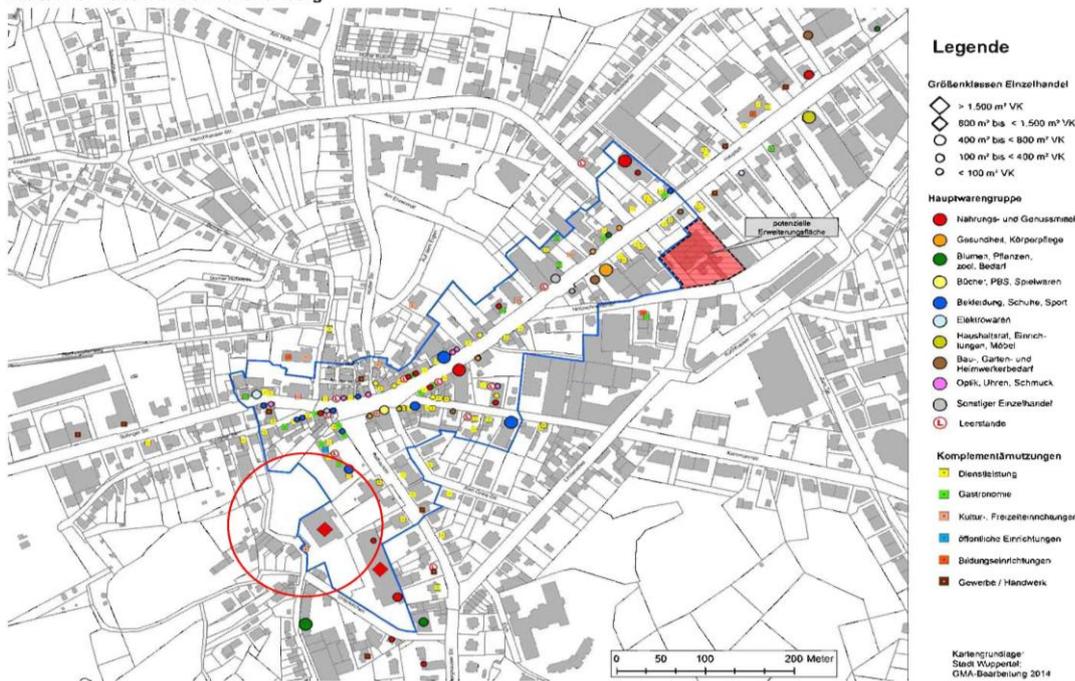


Abb. 1: Karte A3 aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wuppertal mit Markierung der Lage des geplanten Erweiterungsbereiches

### Spielplatzfläche

Die geplante Erweiterung des Discounter-Gebäudes überlagert einen großen Teil der vorhandenen, stark frequentierten Spielplatzfläche. Ca. 1.200 m<sup>2</sup> der jetzigen Wiesenfläche mit altem Baumbestand würden als Bewegungsfläche für die Kinder verloren gehen. Die Qualität des Spielplatzes, welcher mit hohem Bürgerengagement aufgewertet wurde, würde mit der geplanten Maßnahme nicht nur flächenmäßig gemindert. Mit einer möglichen Realisierung der geplanten Erweiterung ist ein entsprechender Ausgleich zu schaffen, welcher im Rahmen des Verfahrens noch benannt und die Umsetzung durch den Vorhabenträger vertraglich bestimmt werden muss.

Der vorhandene Bolzplatz müsste in seiner Lage angepasst werden. Die Bolzplatznutzung soll auch nach einer möglichen Erweiterung uneingeschränkt gesichert sein. Die Kosten für die Wiederherstellung der Nutzung sowie für ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Grundsätzlich werden die im Vergleich zu anderen Stadtteilen wenigen Spielflächen in Cronenberg als erhaltungswürdig und unverzichtbar für diesen Stadtteil eingestuft.

### **Fußwegeverbindung**

Die vorhandene Fußwegeverbindung nördlich entlang des Discounter-Gebäudes muss in der jetzigen Form erhalten oder im Zuge der Realisierung barrierefrei wieder hergestellt werden.

### **Kanalführung**

Im Bereich der Erweiterungsfläche sowie im Bereich des Bolzplatzes verläuft ein Regenkanal (DN400), welcher durch die Planung überbaut würde. Diese müsste auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt werden, was weitere Eingriffe in die Spielplatzfläche zur Folge hätte.

### **Baustellenzufahrt**

Von der Zufahrt des Einkaufszentrums Unterkirchen ist eine Andienung im Rahmen der Bauausführung faktisch nicht möglich. Eine Baustellenzufahrt würde zwangsläufig über die Straße Unterkirchen gegenüber der Hausnummer 50a, über den Bolzplatz erfolgen müssen. Vom Vorhabenträger ist hierzu ein Konzept zur Baustellenabwicklung vorzulegen, welches die Belastung der Anwohner und der beengten Verkehrsverhältnisse berücksichtigt.

### **Feuerwehzufahrt**

Die notwendige Feuerwehzufahrt ist für den geplanten hinteren Gebäudeteil auf der Grundlage der vorhandenen Erschließung nicht mehr gegeben. Um eine grundsätzliche Machbarkeit zu gewährleisten, ist die Planung mit der Feuerwehr abzustimmen.

### **Natur und Umwelt**

Durch das geplante Vorhaben und die oben genannten zusätzlichen Maßnahmen, welche für eine Realisierung notwendig werden, wird die vorhandene öffentliche Grünfläche deutlich verkleinert. Außerdem ist der Verlust mehrerer älterer, gut entwickelter Bäume unvermeidlich. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erforderlich.

### **Altlasten**

Die geplante Erweiterungsfläche liegt im Bereich einer ehemaligen Sägenfabrik. Durch den Vorhabenträger ist eine Überprüfung auf Altlasten durchzuführen.

### **Immissionen**

Der Vorhabenträger muss mit einem Schallgutachten nachweisen, dass die Grenzwerte im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden. Entsprechend dem vorliegenden Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1070V sind diese Werte schon fast ausgeschöpft.

Darüber hinaus sind die Immissionswerte im Hinblick auf die Bolzplatznutzung in der geänderten Lage im Verfahren zu überprüfen.

### **Verfahren**

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - ist im Normalverfahren nach § 2 BauGB durchzuführen. Der Flächennutzungsplan muss im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens geändert werden. Mit der 120. Flächennutzungsplanänderung wird im Bereich der Erweiterung die „Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ zum „Sondergebiet Einzelhandel“ geändert. Zur Durchführung des Verfahrens ist vom Vorhabenträger ein geeignetes Stadtplanungsbüro zu beauftragen.

## Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wuppertal ist ein Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V - Einkaufszentrum Unterkirchen - zu schließen, welcher die Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens definiert.

Die bestehenden Verpflichtungen aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1070V mit Datum vom 04.08.2008 sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Dies gilt insbesondere für die Realisierung und Erhaltung der Wandbegrünung an der westlich verlaufenden Stützwand, welche bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt ist. Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1070V ist eine Optimierung der Gestaltung der Stützwand im Hinblick auf die Realisierbarkeit und eine dauerhafte Erhaltung möglich.

## Demografie-Check

### a) Ergebnis des Demografie-Checks

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

### b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Mit der möglichen Erweiterung wird der bestehende Einzelhandelsstandort gestärkt und gesichert. Die Qualität des Freiraumes im Quartier wird durch die Reduzierung der vorhandenen öffentlichen Grünfläche beeinträchtigt. Das in diesem Bereich ohnehin geringe Angebot an Spielflächen würde mit der Realisierung des Vorhabens weiter geschwächt. Gesamtstädtisch hat die geplante Maßnahme keine relevanten demografischen Auswirkungen.

## Kosten und Finanzierung

Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt keine Kosten. Die Kosten für Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

## Zeitplan

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Einleitungsbeschluss  | 4. Quartal 2018 |
| Offenlegungsbeschluss | 3. Quartal 2019 |
| Satzungsbeschluss     | 1. Quartal 2020 |
| Rechtskraft           | 2. Quartal 2020 |

## Anlagen

- Anlage 01 - Geltungsbereich der 1. Änderung
- Anlage 02 - Lageplan Vorentwurf
- Anlage 03 - Luftbild mit Geltungsbereich