Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Stephanie Kahrau 563 - 4809 563 - 8035 stephanie.kahrau@stadt.wuppertal.de
	Datum:	21.06.2021
	Drucks.-Nr.:	**VO/0982/21** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.08.2021	**BV Cronenberg**	**Empfehlung/Anhörung**
26.08.2021	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Entscheidung**

Bebauungsplan 1274V - Hauptstraße/ Amboßstraße -
- Einleitungsbeschluss -

Grund der Vorlage
Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters mit Wohnbebauung.

Beschlussvorschlag
1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V – Hauptstraße/ Amboßstraße – erfasst einen Bereich östlich des Kreuzungsbereiches Hauptstraße und Amboßstraße, inklusive Amboßstraße – wie in der Anlage 01 näher kenntlich gemacht.
2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1274V – Hauptstraße/ Amboßstraße – wird für den unter Punkt 1. genannten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einverständnisse
entfällt

Unterschrift
Minas

Begründung
Mit Schreiben vom 27.06.2021 ist ein Antrag der CEV Handelsimmobilien GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt eingegangen. Im Kreuzungsbereich zwischen Hauptstraße und Amboßstraße soll die bestehende Bebauung durch eine Nutzungsmischung aus großflächigem Lebensmitteldiscounter (1000m² Verkaufsfläche) mit angeschlossenem Backshop sowie mehreren darüber gelagerten Wohnungen und ggf. Büroeinheiten ersetzt werden. Der komplette Gebäudebestand, der entlang der Hauptstraße durch Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den übrigen Bereichen durch rein gewerbliche Nutzungen geprägt ist, muss dafür abgebrochen werden.

Die Gewerbeflächen werden zugunsten der Ansiedlung des Vorhabens aufgegeben. Die Abwägung zur Aufgabe der Gewerbeflächen hat im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stattgefunden. Das Grundstück liegt in einer Neustrukturierungsfläche sowie einer potentiellen Erweiterungsfläche des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Cronenberg gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) der Stadt Wuppertal 1. Fortschreibung 2020. In diesem wurde bereits der Standort perspektivisch für einen Nahversorger und die Verlagerung des Netto-Marktes von der Herichhauser Straße angedacht.

An der Hauptstraße ist ein dreigeschossiger solitärer Baukörper (plus Nichtvollgeschoss) geplant, der im Erdgeschoss einen Backshop mit kleiner Außengastronomie vorsieht. Die darüber liegenden Geschosse sollen dem Wohnen, ggfls. auch Büronutzungen dienen. Der weiter süd-östlich geplante ebenfalls dreigeschossige Baukörper sieht im Erdgeschoss den Netto-Markt vor. In den oberen Etagen sind barrierefreie Wohnungen geplant, welche die flach geneigten Dächer teilweise als Terrassen/Gärten nutzen können. Die Dachflächen werden begrünt. Eine energetische Nutzung wird im weiteren Verfahren geprüft.
Angesichts der Größe des Projektes und des notwendigen Bauleitplanverfahrens kann die durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossene Quote von 20% für den öffentlichen Wohnungsbau greifen (Beschluss des Rates vom 22.06.2020; VO/0448/20). Ein Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum ist für alle Personenkreise gegeben. Auf Grund der zentralen Lage des Objektes ist dieses besonders gut für ältere Personen geeignet. Daher wird eine Förderung seitens 105.33 (Wohnraumförderung, Mietpreisprüfung, Wohnungsaufsicht) befürwortet.

Neben den Stellplätzen für den Netto-Markt ist eine Tiefgarage für die geplanten Wohnungen mit der Zufahrt im Bereich Amboßstraße/ Holzschneider Straße angedacht. Zur besseren Abwicklung des Verkehrs ist auf der Amboßstraße eine neue Rechtsabbiegespur auf die Hauptstraße geplant.

<u>Derzeitiges Planungsrecht</u>
Der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan 571 - Hauptstraße - setzt für den betroffenen Bereich Gewerbegebiete mit maximal zwei bzw. drei Vollgeschossen fest. Großflächigen Einzelhandel und Wohnen lässt der Bebauungsplan nicht zu. Zur planungsrechtlichen Zulassungsfähigkeit des Vorhabens ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Ausweisung der Fläche als Kerngebiet erforderlich. Die Straßenbegrenzungslinien müssten in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (FNP 142).

Untersuchungsbedarf
Für das weitere Verfahren muss ein Umweltbericht erarbeitet werden. Auf der Fläche sind altlastenrelevante Nutzungen und Auffüllungen bekannt, weshalb von der Unteren Bodenschutzbehörde eine Bodenuntersuchung gefordert wird. Des Weiteren ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit (hier Lärm und Licht) auf die geplante Wohnnutzung nachzuweisen sowie eine Geräuschimmissionsprognose, die die Auswirkungen der geplanten Anlagennutzung auf die Umgebung untersucht. Darüber hinaus muss ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden, welches unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes die erforderlichen Verkehrsflächen – einschließlich ihrer Richtbeziehungen – aufzeigt.

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die Planung informiert. Im Rahmen der Corona-Pandemie ist sie in geeigneter Form durchzuführen. Über die genaue Ausgestaltung der Bürgerinformation über das Internet und den Planaushang im Rathaus Barmen hinaus kann derzeit noch keine Auskunft gegeben werden.

Kosten und Finanzierung
Keine

Zeitplan

Offenlegungsbeschluss	III. Quartal 2022
Satzungsbeschluss	I. Quartal 2023
Rechtskraft	II. Quartal 2023

Anlagen
Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Ansichten des Vorhabens