

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Peter Wohlgemuth 563 6649 563 8416 peter.wohlgemuth@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.08.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0951/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.09.2005	Bezirksvertretung Cronenberg	Entgegennahme o. B.
Bauleitplanverfahren Nr. 1070 - Einkaufs- und Sportzentrum Unterkirchen -		

Grund der Vorlage

Der Antrag der SPD- Fraktion zum Sachstandsbericht lag der BV Cronenberg in der Sitzung am 08.06.2005 vor und wurde an die Verwaltung weitergegeben.

Beschlussvorschlag

entfällt

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

i.A.

Walde

Begründung

Die Bezirksvertretung Cronenberg befasste sich am 25.02.2004 mit dem Grundstück der WSW- Wagenhallen Unterkirchen anlässlich eines Antrages (VO/2604/04) des Cronenberger Heimat- und Bürgervereins (CHBV) und entschied sich mehrheitlich für die Aufstellung eines

Bebauungsplanes und den Erlass einer Veränderungssperre. Mit dem Beschluss verbindet sich die städtebauliche Zielsetzung, auf dem Gelände der WSW- Wagenhallen Unterkirchen einen Sporthallenstandort planerisch zu sichern. Sinngemäß gibt diese Beschlusslage der Ratsantrag der Fraktion Bündnis 90/ Die GRÜNEN (VO/2714/04) vom 09.03.2004 wieder, den der Rat der Stadt am 19.07.2004 mit Stimmenmehrheit angenommen hat.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 1070 - Einkaufs- und Sportzentrum Unterkirchen - mit dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich erfolgte daraufhin am 27.08.2004. Die Veränderungssperre wurde aus planungstaktischen Gründen aber bisher nicht erlassen. Der Erlass einer Veränderungssperre ergibt nur dann einen Sinn, wenn ein städtebaulich unerwünschtes, aber bauplanungsrechtlich genehmigungsfähiges Projekt mittels verbindlicher Bauleitplanung verhindert werden soll. Die Veränderungssperre ist gemäß § 17 BauGB auf eine Laufzeit von 2 Jahren befristet (mit der Möglichkeit der einjährigen Verlängerung, bei besonderen Umständen nochmals 1 Jahr Verlängerung möglich). Nach Ablauf der maximal vierjährigen Dauer drohen der Gemeinde, bei Aufrechterhalten oder Erneuerung der Veränderungssperre, Entschädigungsansprüche.

Ein genehmigungsfähiges unerwünschtes Projekt, dessen Realisierung durch eine Veränderungssperre verhindert werden müsste, liegt formell aber bisher genau so wenig vor wie ein ausreichend konkretisiertes erwünschtes Projekt, dessen Realisierung mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung zu fördern wäre. Insofern stagniert das Bauleitplanverfahren.

Die WSW AG, als Eigentümerin, möchte das Wagenhallen- Gelände veräußern und steht nach öffentlicher Ausschreibung, gemäß den hier vorliegenden Informationen, mit einem meistbietenden Interessenten bereits vor den entsprechenden Vertragsabschlüssen. Der Aufsichtsrat der WSW AG hat der Veräußerung des Geländes an diesen Interessenten zugestimmt. Dieser Interessent verfolgt insbesondere die Absicht, auf dem WSW- Gelände Einzelhandelsnutzungen in der Größe von ca. 2600 m² Nettoverkaufsfläche, bzw. Nutzfläche (2 Einzelhandelsmärkte und 1 Getränkehandel) zu realisieren und hat der Verwaltung ein entsprechendes Nutzungskonzept vorgestellt. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens müsste über das Bauleitplanverfahren Nr. 1070 allerdings erst hergestellt werden. Bisher ist es aber nicht so weit ausgereift, dass es als Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung geeignet wäre und in den Gremien beraten werden könnte. Der Projektentwickler hat eine Überarbeitung angekündigt.

Das vorgenannte Projekt enthält nicht die von einem anderen Interessenten angebotene bauliche Kombinationslösung Einzelhandel- Mehrzweckhalle auf dem WSW- Gelände, die im April 2004 bekannt und in örtlichen Medien bereits veröffentlicht wurde. Dieser Interessent bot an, die Mehrzweckhalle als Public Private Partnership- Projekt zu realisieren. Einzelheiten wurden dazu aber nicht mehr zwischen der Verwaltung und dem Interessenten verhandelt, da dieser gegenüber den WSW ein zu geringes Kaufangebot abgegeben hatte.

Der nunmehr noch verbleibende Projektentwickler bot zunächst ebenfalls an, eine Sporthalle als Public Private Partnership- Projekt zu errichten. Eine bauliche Kombinationslösung, durch Staffelung von Geschossen im Zusammenhang mit den Einzelhandelsnutzungen, wurde von ihm aus baustatischen Erwägungen heraus aber abgelehnt. Statt dessen wurde der Blick auf die westlich angrenzende städtische Fläche gelenkt, die gegenwärtig als Kinderspielplatz genutzt wird. Ein von ihm beauftragter Architekt erstellte einen auf diese Fläche bezogenen Entwurf für eine Sporthalle, sowie eine Kostenkalkulation, aus der sich der erforderliche städtische Finanzierungsanteil ergibt.

Die finanzwirtschaftliche Bewertung durch den SB 209 in Verbindung mit dem Gebäudemanagement Wuppertal (GMW) ergab aber, dass eine finanzielle Beteiligung der Stadt Wuppertal - auch bei Aufgabe von anderen in Betrieb befindlichen Sporthallen in Cronenberg - in der erforderlichen Höhe nicht zu leisten ist. Insofern ist davon auszugehen,

dass die Sporthalle Unterkirchen weder auf dem Gelände der WSW, noch durch Neuorganisation der Nutzungen auf dem westlich angrenzenden städtischen Grundstück, kurzfristig zu realisieren ist.

Um aber vorsorglich das Baurecht für eine solche Halle sicherzustellen regt der Stadtbetrieb Sport und Bäder gegenüber dem Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung an, den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1070 um das städtische Grundstück zu erweitern (s. Anlage 1) und dort eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle und Kinderspielplatz“ festzusetzen. Die Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Jugend und Freizeit ist dazu noch nicht abgeschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1070 soll den politischen Gremien vorgelegt werden, sobald sich fundierte Festsetzungsvorschläge in Bezug auf das Einzelhandelsvorhaben treffen lassen und der Nutzungskonflikt, den städtischen Grundbesitz betreffend, nach hinreichender Erörterung entscheidungsreif ist. Die mit dem Aufstellungsbeschluss formulierte Zielsetzung wäre nach dem gegenwärtigen Bearbeitungs- und Erkenntnisstand zu modifizieren. Sollte von Investorenmseite der Verwaltung allerdings kein planerisch förderungswürdiges Baukonzept vorgelegt werden, soll die Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage ausschließlich städtischer Planungsüberlegungen erwogen werden.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Der Zeitplan berücksichtigt zunächst die zeitlichen Dispositionen des Investors.

Anlagen

01 Lageplan