

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfgang Matthey 563 5273 563 8595 wolfgang.matthey@stadt.wuppertal.de
	Datum:	09.01.2006
	Drucks.-Nr.:	VO/1276/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
14.02.2006	Bezirksvertretung Heckinghausen	Empfehlung/Anhörung
14.03.2006	Ausschuss Bauplanung	Entscheidung
Bauleitplanverfahren Nr. 913 - Albertstraße - (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) Erneuter Aufstellungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße –

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 15.06.1998 zum Bauleitplanverfahren Nr. 913 – Albertstraße – (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) wird aufgehoben.
2. Der erneute Aufstellungsbeschluss der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) Bebauungsplan Nr. 913 – Albertstraße - (gem. § 2 Abs.1 BauGB) mit dem Geltungsbereich des Baublocks zwischen Albertstraße, Untere Lichtenplatzer Straße, Heidter Berg und Gewerbeschulstraße, wie in Anlage 01 zeichnerisch näher dargestellt wird beschlossen, ebenso wie die Flächennutzungsplanänderung Nr. 21 (gem. 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), die als Anlage 3 beigefügt ist.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs.1 BauGB beschlossen.
4. Die dieser Änderung entgegenstehenden planungsrechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Pläne, insbesondere die Fluchtlinienpläne Nr. 87 vom 22.02.1893, Nr. 217 vom 16.04.1924 und die Nummern 272 und 273 förmlich festgestellt am 29.01.1914, werden aufgehoben.

5. Zur Stärkung des Nebenzentrums Heckinghausen sind die Überlegungen zur Entwicklung eines ergänzenden Einzelhandelsstandortes in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Geschäftslage voran zu treiben und ggf. mit den Mitteln der Bauleitplanung zu begleiten.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Die Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.06.1998 wird erforderlich, um die seinerzeit u.a. durch den Rahmenplan Heidter Berg (Drs. Nr. 3056/97) bereits untersuchten planerischen Zielvorstellungen bezogen auf die heutigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu konkretisieren. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher notwendig, um die ursprünglichen Planungsabsichten einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung (Einzelhandel) auf dem früheren Bremme-Gelände an die veränderten Realisierungsbedingungen anzupassen.

Zwischen Oberer Sehlhofstraße und Heinrich-Janssen-Straße wurden aufgrund wirtschaftlicher und betrieblicher Umstrukturierungs- und Rationalisierungsprozesse zunehmend ehemals industriell und gewerblich genutzte Flächen freigesetzt. Folgenutzungen fehlten sehr oft, da bei der Vermittlung von Flächen in Gemengelage u.a. immissionsschutzrechtliche Auflagen zu Wettbewerbsverzerrungen führen. Diese vor allem ökonomisch begründeten Veränderungen finden Berücksichtigung in der Rahmenplanung Heidter Berg, die damals auch in den politischen Gremien beraten und gebilligt wurde. Ziel dieser Rahmenplanung war es, für den in Rede stehenden Baublock zukünftig statt einer Gewerbestruktur einen Mischgebietsbereich mit Schwerpunkt Wohnen zu ermöglichen.

Die Ergebnisse der früheren Rahmenplanung „Heidter Berg“, soweit sie noch städtebaulich aktuell und realisierbar sind, werden in Bauleitplänen weiterentwickelt. Das Bebauungsverfahren Nr. 913 - Albertstraße – (Bremme-Gelände) dient demzufolge dazu, die zukünftige Nutzung des Geländes als Standort für eine Wohnbebauung in Verbindung mit einer Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz entlang der Albertstraße sollen dabei erhalten bleiben.

Die Grundidee des Nutzungskonzeptes der Rahmenplanung hat insofern immer noch Bestand und gibt für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 913 - Albertstraße - eine Mischstruktur von Wohnen und Gewerbe vor. Der Schwerpunkt sollte ursprünglich zugunsten des „Wohnens“ überwiegen, wobei auch der Nahversorgung dienender Einzelhandel- und „wohnverträgliches“ Gewerbe zu berücksichtigen waren. Hierzu sind seitens des Grundstückseigentümers in den letzten Jahren zahlreiche Konzepte entwickelt worden, die jedoch aufgrund der schlechten Marktsituation für Wohnungsbau nicht umzusetzen waren. Somit steht das Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei nach wie vor weitestgehend leer oder wird städtebaulich ungeordnet genutzt.

Um dieses Problemfeld einer städtebaulich geordneten Entwicklung zu zuführen, wurde das o.g. Grundkonzept in veränderter Form weiterentwickelt. Mit den nunmehr vorliegenden Planungen wird ein Gesamtkonzept für das Gelände entwickelt, in dem die Wirtschaftlichkeit der Einzelhandelsnutzung zum „Motor der Gesamtentwicklung“ werden soll. Nur über die hier angedachte Größenordnung von ca. 3200 m² Verkaufsfläche besteht die Chance für den

Eigentümer des Grundstückes, die weniger renditeträchtige Wohnnutzung auf dem südlichen Areal im Bereich der Unteren Lichtenplatzer Straße mit zu entwickeln. Im Einzelnen sieht das Projekt vor, im nördlichen Teil des Grundstücks einen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, der durch sein Angebot sowohl die Nahversorgung für das Umfeld leisten kann, als auch aufgrund eines besonders qualitativ hochwertigen Sortimentes einen deutlich darüber hinaus gehenden Einzugsbereich bedient. Für den südlichen Bereich - unter weitgehender Erhaltung der dortigen Baudenkmale – sind kleinteilige Einheiten für nicht störendes Gewerbe, Büros und hochwertige Wohnnutzungen vorgesehen.

Die Nutzung als Standort für großflächigen Einzelhandel wie derzeit diskutiert (Verbrauchermarkt mit ca. 2.250 m² Verkaufsfläche sowie Getränkemarkt mit ca. 890 m²), soll im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens auf seine städtebaulichen Auswirkungen im engeren und weiteren Umfeld des Planbereiches geprüft werden. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch die Vereinbarkeit mit den vorhandenen Versorgungsstrukturen für den Raum Heckinghausen. Zu prüfen sind zusätzlich die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die dortige Verkehrssituation.

Eine großflächige Einzelhandelsnutzung, wie sie für den Standort Bremme geplant ist, erfordert auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BauNVO, im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens eine Prüfung hinsichtlich der Verträglichkeit zu den umgebenden Einzelhandelsbetrieben. Zur Vorbereitung der mit der Einleitung des Bauleitplanverfahrens verbundenen politischen Grundsatzentscheidung wurden daher bereits im Vorfeld intensive gutachterliche Untersuchungen durchgeführt.

Hierdurch liegt eine wesentliche Abwägungsgrundlage sowohl für das Bauleitplanverfahren als auch für die landesplanerische Zustimmung zur Ausweisung eines Sondergebietes vor.

Gestützt werden die Untersuchungen wesentlich durch die Analyse des in Erarbeitung befindlichen Regionalen Einzelhandelskonzeptes, das – gefördert durch das Land NRW - im Auftrag der drei bergischen Großstädte derzeit erstellt wird. In dem vorgelegten Zwischenbericht wird der Hauptgeschäftsbereich Heckinghausen als Nebenzentrum eingestuft.

Ergebnisse der einzelnen Gutachten

1. Gutachten GMA

Im April 2005 wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln von der Stadt Wuppertal beauftragt, eine Einzelhandelsuntersuchung für den Stadtbezirk Heckinghausen durchzuführen. Anlass dieser Studie waren verschiedene formelle und informelle Anfragen für mehrere Standorte zur Errichtung von z. T. großflächigen Einzelhandelsbetrieben u.a. auf dem Gelände der ehem. Bremme-Brauerei. Auf der Grundlage der im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes erarbeiteten Datenbasis zu Betrieben, Verkaufsflächen und den Einkaufsgewohnheiten der in der Region lebenden Bevölkerung, sollte eine städtebauliche und planungsrechtliche (§11 Abs.3 BauNVO) Bewertung der verschiedenen Ansiedlungsvorhaben erfolgen. Dabei sollten die Entwicklungsperspektiven des Stadtbezirks insgesamt und insbesondere des Zentrums von Heckinghausen bis 2015 ermittelt werden.

Das Ergebnis zeigt, dass bis 2015 ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen im gesamten Stadtbezirk von ca. 2500 m² gegeben ist. Es wird empfohlen ca. 1630 m² für den kurzfristigen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie u.a.) und die verbleibenden Flächenpotenziale zur Aufstockung der mittelfristigen Güter (Bekleidung, Schuhe, Baumarkt u.a.) zu entwickeln.

Die abwägungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen werden einerseits durch die Standortwahl der Betriebe und andererseits durch die geplante Größe der Verkaufsfläche hervorgerufen bzw. beeinflusst. Dies ist insbesondere in Heckinghausen von Bedeutung, da bereits heute der Hauptgeschäftsbereich aufgrund von Angebots- und Strukturdefiziten (kleine Ladeneinheiten; fehlende Magnetbetriebe) im Einzelhandelsbesatz erhebliche Schwächen aufweist. Damit nimmt dieser Bereich seine Funktion als Versorgungszentrum derzeit nur unzureichend wahr. Somit empfiehlt das Gutachten, die im Zentrum von Heckinghausen gelegen Flächenpotenziale (Gaskesselgelände und Freiflächen Werléstraße /

Waldeckstraße) zu nutzen, um – auch in Verbindung mit der geplanten Baumarktsiedlung – durch gezielte Einzelhandelsansiedlung zur Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion dieses Bereiches beizutragen. Für das Gelände der ehem. Bremme-Brauerei sieht das Gutachten eine Entwicklungsperspektive als Nahversorgungsstandort. Soweit eine versorgungsstrukturelle und städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden soll, ist hierbei eine Größenbeschränkung der Verkaufsflächen von 800 m² zu beachten.

2. Ergänzungsgutachten GMA zum Standort Bremme

Der potenzielle zukünftige Betreiber lieferte nach vorliegenden Ergebnissen des 1. Gutachtens weitere Informationen zur Verkaufskonzeption und Angebotsvielfalt des geplanten Marktes.

Auf dieser neuen Basis des spezifischen Nutzungskonzeptes wurden i. R. einer vertieften gutachterlichen Betrachtung die Auswirkungen auf die bisher vorliegenden Erkenntnisse überprüft und die Entwicklung am Standort Bremme erneut bewertet. Zusammenfassend sieht der Gutachter auf der Grundlage der bestehenden versorgungsstrukturellen, verkehrlichen und (planungs-) rechtlichen Gegebenheiten keine städtebauliche Verträglichkeit der Planungsabsichten auf dem Bremme-Gelände, soweit Beeinträchtigungen auf den bestehenden Versorgungsbereich Heckinghausen vermieden werden sollen.

3. Gutachten BBE für den Standort Bremme

Zeitgleich zu den GMA-Untersuchungen hat der an dem Bremme-Gelände interessierte Investor die BBE-Unternehmensberatung GmbH (BBE), Köln beauftragt, seine Investitionsabsichten zu bewerten. Ziel der Verträglichkeitsanalyse ist es, die absatzwirtschaftlichen Effekte des Vorhabens zu ermitteln und die versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu überprüfen.

Vor dem Hintergrund des besonderen Betriebskonzeptes (Angebot von ca. 25.000-30.000 weitestgehend frischebezogene Artikel, mit hohem qualitativen Anspruch an Beratung und Präsentation) wird u.a. der Mikrostandort Bremme untersucht und zur Ermittlung des relevanten Nachfragevolumens der Einzugsbereich des Vorhabens definiert.

Der Gutachter stützt sich ebenfalls auf die Datengrundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes. Dabei werden – unter der im Gutachten formulierten Prämisse, dass die geplanten Märkte in erster Linie zu typengleichen Anbietern mit ähnlicher Zielgruppenorientierung in Konkurrenz stehen – Einzugsbereiche des Planvorhabens festgelegt. Unter Beachtung der so eingeordneten Raum- und Wettbewerbsstrukturen ergeben sich vier Zonen mit unterschiedlichen Verflechtungsintensitäten und einer Potentialplattform von insgesamt ca. 62.000 EW (siehe: Anlage 06; Karte 3, BBE- Gutachten, S.22).

Im Fazit kommt das BBE- Gutachten u.a. zu der Einschätzung, dass der Standort zwar nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Heckinghausen liegt, jedoch aufgrund seiner Einbindung in ein hochverdichtetes Wohnumfeld dort in hohem Maße Nahversorgungsfunktionen übernimmt und insoweit als städtebaulich integriert anzusehen ist. Vor dem Hintergrund der definierten "Versorgungsbevölkerung" sieht der Gutachter im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse keine Gefährdung für das Zentrum Heckinghausen, da sich die wesentlichen absatzwirtschaftlichen Effekte außerhalb des Stadtbezirkes Heckinghausen (insb. Standortbereiche Unterdörnen/ AKZENTA, Wicküler Park/ WALMART, GE-Gebiet Langerfeld/ REAL) auswirken werden. Umsatzumverteilungen mit durchaus existentiellen Effekten können u. U. allenfalls bei bestehenden Betrieben im Bereich der Brändströmstraße (KAUFPARK) auftreten.

Bewertung

Die Auswertung der vorliegenden Gutachten führt zu keinen einheitlichen Ergebnissen; dies auch deshalb, weil die methodischen Untersuchungsschwerpunkte (GMA im Bereich stadtökonomischer und städtebaulicher Kriterien – BBE im Bereich wirtschaftlicher/ betriebswirtschaftlicher Tragfähigkeitsnachweise) unterschiedlich gesetzt wurden. Überraschend bleibt

in jedem Fall der gutachterliche Ansatz bei BBE, dem Vorhaben am Standort Bremme ein Marktgebiet von 62.000 EW und damit immerhin einen mittelzentralen Verflechtungsbereich zuzuweisen.

Aus Sicht der Verwaltung ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Entwicklung des Standortes „Bremme“ im vorgesehenen Umfang nicht ohne Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Heckinghausen bleiben wird. Das Vorhaben mit einem Verbrauchermarkt von 2250 m² VKF und einem Getränkemarkt von 890 qm VKF beinhaltet die Gefahr einer möglichen weiteren Schwächung der zentralen Geschäftslage von Heckinghausen oder leistet zumindest keinen Beitrag zur Stärkung dieses Bereiches. Dem stehen die städtebaulichen und - bezogen auf die Nahversorgung des Wohnumfeldes am Standort „Bremme“ – versorgungsstrukturellen Vorteile der Flächenentwicklung des Quartiers Albertstr./ Heidter Berg entgegen.

Wie bereits oben beschrieben, konnte der Rahmenplan Heidter Berg von 1997 trotz intensiver Bestrebungen bisher nicht umgesetzt werden. Dieses nun vorliegende Vorhaben bietet die konkret realisierbare Möglichkeit das lange Zeit städtebaulich ungeordnete und brachliegende Gelände der ehemaligen Bremme-Brauerei einer hochwertigen Mischnutzung zu zuführen.

Städtebaulich liegt hierin die große Chance einen lebendigen und attraktiven Anziehungspunkt in den Stadtbezirk zu integrieren und damit auch die Außenwirkung und Lebensqualität des Bezirks selbst und des Stadtteils Heckinghausen wieder zu steigern. Dies auch im Hinblick auf die Durchführung des Gesamtprojektes und der hiermit verbundenen Frage der Finanzierung / Rentabilität der im weiteren geplanten Wohnbebauung entlang der Unteren Lichtenplatzer Straße.

Für die stadtentwicklungspolitische Gesamtabwägung erscheint es deshalb erforderlich, kurzfristig planerische Strategien zur Kompensation der nicht auszuschließenden nachteiligen Einflüsse einer Projektentwicklung auf dem ehem. Bremme Gelände auf das Geschäftszentrum Heckinghausen zu entwickeln. Ansatzpunkt solcher Überlegungen kann dabei die Empfehlung im GMA-Gutachten sein, im unmittelbaren räumlichen Anschluss an die bestehenden Geschäftslagen Flächen für zusätzliche Einzelhandelsstandorte bereit zu stellen. Dabei ist eine fußläufige Anbindung an das vorhandene Geschäfts- und Dienstleistungszentrum von besonderer Bedeutung, um im Zusammenwirken auch dessen Funktion längerfristig zu sichern.

Eine solche zentrennahe Einzelhandelsentwicklung ist im Bereich Werléstraße/ Waldeckstraße oder im Bereich des Gaskesselgeländes, Mohrenstraße (s. Anlage 5) vorstellbar. Offen bleibt derzeit, inwieweit diese Standorte, insb. unter eigentumsrechtlichen Aspekten, verfügbar gemacht werden können. Ebenso ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht einzuschätzen ob, vor dem Hintergrund der gutachterlich festgestellten geringen Flächenerweiterungsspielräume bis 2015 in Heckinghausen insgesamt, überhaupt Investoren für eine solche Projektentwicklung gefunden werden können,

Die äußerst begrenzten Entwicklungs- und Verteilungsspielräume führen darüber hinaus zu der klaren Aussage, dass neben den hier skizzierten Ergänzungsstandorten und dem „Bremme- Vorhaben“ keine weiteren Flächenentwicklungen für Einzelhandelsnutzungen im Bereich Heckinghausen denkbar sind. Im Sinne dieser stadtentwicklungspolitischen Handlungsanweisung muss eine klare Ansprache zukünftiger Investoren oder Projektentwickler erfolgen; ggf. ist dies mit den Steuerungsmitteln der Bauleitplanung zu begleiten.

Weiteres Vorgehen:

Die Schaffung von Planungsrecht für eine mögliche Projektentwicklung auf dem Gelände der ehem. Bremme-Brauerei erfordert auf beiden Ebenen der Bauleitplanung notwendige Schritte.

Hinsichtlich des weiteren Planverfahrens ist der Umfang des Untersuchungsrahmens für die

Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB als Anlage 2 beigefügt.

Der neu genehmigte Flächennutzungsplan vom Januar 2005 sieht für den Bereich des Bebauungsplangebietes einschließlich des westlichen und südlichen Umfeldes ein Mischgebiet vor. Die Zone nördlich der Unteren Lichtenplatzer Straße ist als Wohngebiet dargestellt. Der östlich angrenzende Baublock ist teils als Mischgebiet und teils als Wohngebiet dargestellt. Während die beabsichtigte wohnbauliche Nutzung, ebenso wie kleingewerbliche Ansätze, sich aus den Ausweisungen des neuen Flächennutzungsplanes entwickeln lassen, ist für den großflächigen Einzelhandel eine Änderung bzw. Anpassung (Sondergebietsausweisung) der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit soll im ersten Quartal 2006 stattfinden. Die dazu vorgesehene Veranstaltung wird unter dem Vorsitz des Vorstehers der Bezirksvertretung Heckinghausen durchgeführt.

Kosten und Finanzierung

Die durch das Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten wie z. B. für Gutachten werden von dem Eigentümer des Grundstücks bzw. dem Projektentwickler übernommen.

Zeitplan

Aufstellungsbeschluss	1. Quartal 2006
Offenlegungsbeschluss	2. Quartal 2006
Satzungsbeschluss	3. Quartal 2006
Rechtskraft	3. Quartal 2006

Anlagen

Anlage 01	Abgrenzung des Bebauungsplangebietes
Anlage 02	Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
Anlage 03	Flächennutzungsplanausschnitt
Anlage 04	Baukörperentwurf
Anlage 05	Einzelhandelsentwicklungsstandorte (SB-Märkte) in Heckinghausen
Anlage 06	Übersichtsplan aus dem BBE- Gutachten (Karte 3, S. 22)